

Telefon: 0 233-22857  
0 233-22267  
0 233-24822  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32 V

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 Truderinger Straße (südlich), westlich der Roßsteinstraße, östlich des Schwanhildenwegs**

#### **- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07479**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1:50.000
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127, M=1:5.000
3. Übersichtsplan mit aufzuhebendem Restbereich des Aufstellungsbeschlusses, M=1:5.000
4. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
5. Übersichtsplan Feuerweherschließung
6. Hinweise zu beabsichtigten Änderungen für den geplanten Satzungsbeschluss

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 138 ff.)

#### **A) Auftrag aus dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17762) u. a. folgenden Beschluss gefasst:

- „4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127, Plan vom 20.01.2020 und Text und die dazugehörige Begründung werden mit folgenden Maßgaben gebilligt:
  - Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, ein verkehrliches Konzept mit konkreten Handlungsvorschlägen für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets zu erarbeiten. Dabei sind zu berücksichtigen:
    - a) die gemäß dem zugrundeliegenden Verkehrsgutachten bereits heute überlasteten Knotenpunkte im Norden des 14. Stadtbezirks,
    - b) sämtliche weiteren Planungsgebiete in der Umgebung,

- c) Auswirkungen weiterer Entwicklungen, z. B. Verkehrsberuhigung Trudering, Zuflussregulierung Prinzregentenstraße, reduzierter S-Bahntakt mit Bau der 2. Stammstrecke.
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, eine weitere Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Norden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie "Nord-Süd-Verbindung Berg am Laim" vom 06.07.2019 weiterzuverfolgen.
  - Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung trägt Sorge dafür, dass rechtzeitig ein adäquater Ersatz für den im Planungsgebiet befindlichen Vereinssportplatz geschaffen wird.
  - Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, zur Deckung des u. a. durch den Bebauungsplan Nr. 2127 mit ausgelösten Schulraumbedarfs Grundstücke für einen weiteren Grundschulstandort im Norden Berg am Laims langfristig zu sichern und zeitnah Planungen aufzunehmen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bis zum Satzungsbeschluss eine vertiefende Analyse der lokalen Klimaauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erstellen und dem Stadtrat darzustellen. Ziel der Analyse soll u. a. sein, Empfehlungen für die Detailplanung und einen Gestaltungsbeirat geben zu können.
  7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum Satzungsbeschluss darzustellen, wie sich spezielle Wohnformen für Senioren im Planungsgebiet realisieren lassen.
  8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei den Planungsbegünstigten auf eine Verlängerung der Bindungsfristen für den geförderten Wohnungsbau auf 40 Jahre hinzuwirken.
  9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im weiteren Verfahren eine hochwertige städtebauliche Qualität des Hochpunktes sicherzustellen.
  10. Das Baureferat wird gebeten, dem Stadtrat bis zum Satzungsbeschluss einen Zeitplan für die Freilegung des Hachinger Bachs vorzulegen.
  11. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, dem Stadtrat bis zum Satzungsbeschluss einen Sachstandsbericht zur Verlagerung der Freisportanlage des ESV München Ost e. V. an die Thomas-Hauser-Straße zu geben.“

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Mobilitätsreferat wie folgt Stellung:**

**Zur Thematik Verkehrskonzept:**

Wie im Rahmen von Verkehrsgutachten üblich, sind Planungen im Umgriff des Vorhabens in der Prognose berücksichtigt. Die verkehrliche Prognose berücksichtigt zum einen die planerisch gesicherten Projekte im näheren Umfeld, sowie die allgemeinen, stadtweiten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass der Knotenpunkt Truderinger Straße/Baumkirchner Straße bereits im Prognosenufall 2035 (also ohne Berücksichtigung des Bebauungsplans) in der Abendspitze überlastet ist und die geringe Verkehrserzeugung aus dem Planungsgebiet heraus kaum Veränderungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit be-

wirkt. Der genannte Bebauungsplan ist dementsprechend nicht ursächlich für die bestehenden verkehrlichen Überlastungserscheinungen und kann dementsprechend nicht zu deren Lösung herangezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein vorläufiges Mobilitätskonzept erarbeitet. Durch die Maßnahmen, die bei der Ausführung eines Mobilitätskonzepts umgesetzt werden, sollen Kfz-Verkehre durch entsprechende alternative Angebote verringert werden. Insbesondere Sharing-Konzepte (v.a. auch Bike-Sharing) spielen hierbei eine Rolle. Im Rahmen der Baugenehmigung kann das vorläufige Mobilitätskonzept konkretisiert und festgeschrieben werden. Im Verkehrsgutachten sind Auswirkungen des Mobilitätskonzepts noch nicht berücksichtigt, um bezüglich der entstehenden Verkehre auf der sicheren Seite zu liegen. Das Mobilitätsreferat führt aktuell eine verkehrliche Untersuchung zum Gewerbeband Steinhausen durch. Hierbei wird gemäß dem Wunsch des Bezirksausschusses 14 auch der Knotenpunkt Truderinger Straße/ Baumkirchner Straße in die Untersuchung aufgenommen. Aktuell werden aufgrund laufender Untersuchungen seitens des Mobilitätsreferats keine Umplanungen des Knotenpunkts empfohlen. Zudem wurde der Knotenpunkt erst vor wenigen Jahren umgebaut und es stehen keine weiteren Flächen im Umfeld zur Verfügung.

Für eine Entlastung des o.g. Knotenpunkts ist, wie zuvor beschrieben, vor allem eine allgemeine Verkehrsabnahme im MIV notwendig. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Landeshauptstadt München (LHM) sich im Sinne der Luftreinhaltung / des Klimaschutzes ambitionierte Ziele bei der Verkehrswende gesteckt hat. Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 25.01.2017 zum „Luftreinhalteplan München – Entscheidungen Bayerisches Verwaltungsgericht München; Sachstand und weiteres Vorgehen“ (Sitzungsvorlage 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 mind. 80% des Verkehrs im Stadtgebiet durch abgasfreie Kraftfahrzeuge, den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr abzuwickeln. Um eine Verlagerung der Verkehrs auf den Umweltbund zu erreichen, sollen in den nächsten Jahren verschiedene Projekte untersucht bzw. umgesetzt werden. Für den 14. Stadtbezirk ist hier neben den Radentscheidungs-Projekten Heinrich-Wieland-Straße und Truderinger Straße auch die Verlängerung der Tram Haar zu nennen.

Zudem wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zum „Verkehrsgutachten für die Stadtbezirke 13, 14 und 15“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02087) vom 02.12.2020 die Verwaltung beauftragt wurde, ein Verkehrsgutachten mit Schwerpunkt Nahmobilität für die Stadtbezirke 13, 14 und 15 zu erstellen. In diesem Gutachten sollen auch mögliche Szenarien bezüglich der Anbindung des Entwicklungsgebiets Münchner Nordosten miteinbezogen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant in Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsreferat, das beauftragte Gutachten im Zuge der Beauftragung eines vertiefenden Verkehrsgutachtens für den Münchner Nordosten zu erstellen. Im Gutachten für den Münchner Nordosten werden alle weiteren bekannten Vorhaben unterstellt und die Auswirkungen auch auf die bestehenden Quartiere untersucht. Der Untersuchungsraum für dieses Gutachten wird entsprechend großräumig ausgelegt.

Wir gehen momentan davon aus, dass die Vergabe im Jahr 2022 erfolgen kann, die Verzögerungen sind der aktuellen Haushaltslage geschuldet.

### **Zur Thematik Nord-Süd-Verbindung:**

Bereits 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie mit zwei Planfällen für eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Berg am Laim und Bogenhausen für den Kfz-Verkehr erstellt. Anlass dieser Untersuchung war der BA-Antrag-Nr. 14-20 / B 05412 des Bezirksausschusses 14 – Berg am Laim vom 23.10.2018 „Nord-Süd-Verbindungsverkehr erleichtern, Berg am Laimer Ortskern entlasten“. Bezüglich der Ergebnisse wird auf das Antwortschreiben vom 02.09.2019 zu o.g. BA-Antrag verwiesen. Darin wird ausgeführt: „Beide Planfälle führen zu keiner Entlastung des Berg am Laimer Ortskerns entlang der Baumkirchner Straße, sondern führen im Vergleich zum Prognosenullfall zu einer Mehrbelastung in Berg am Laim und erfordern zudem jeweils große Eingriffe in das Straßennetz, deren Machbarkeit fraglich ist“.

Abschließend wird festgehalten: „Das beauftragte Gutachterbüro empfiehlt angesichts des hohen baulichen Aufwands und des geringen verkehrlichen Nutzens keine Weiterverfolgung der vorgeschlagenen Maßnahmen“.

Die Notwendigkeit einer Verbesserung der Verbindung zwischen Berg am Laim/Trudering und Bogenhausen für den Fuß- und Radverkehr wird seitens des Mobilitätsreferats jedoch grundsätzlich geteilt. Im Rahmen der Projekte Daglfinger/Truderinger Kurve und zweigleisiger Ausbau Daglfinger- Trudering (Truderinger Spange) hat das Mobilitätsreferat daher eine Machbarkeitsstudie zu einer Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung beauftragt. Ziel ist es, die Ergebnisse dieser Machbarkeitsuntersuchung in die Planungen der Deutschen Bahn (DB) zur Daglfinger/Truderinger Kurve einzubringen. Die Verbindung in diesem Bereich ist von großer Bedeutung, da aktuell große Umwege notwendig sind. Eine Radwegeverbindung in diesem Bereich entspricht zudem dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr von 2006.

### **Zur Thematik Vereinssportplatz und Verlagerung der Freizeitsportanlage:**

Für die Verlagerung des Vereinssportplatzes des ESV München Ost e.V. (aktuell Nähe Truderinger Str. 58) haben sich der Sportverein, das Referat für Bildung und Sport (Geschäftsbereich Sport), das Kommunalreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als möglichen Alternativstandort auf das städtische Grundstück an der Thomas-Hauser-Straße verständigt.

Zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes soll dort ein neuer Fußballplatz sowie ein entsprechendes Nebengebäude mit Duschen und Umkleiden entstehen. Die Neuerrichtung des Vereinssportplatzes soll durch Investitionszuschüsse gemäß Sportförderlinien der LHM unterstützt werden.

Der Geschäftsbereich Sport erachtet die Verlagerung des Vereinssportplatzes aus sportfachlicher Sicht als sinnvoll und hat dem Verein grundsätzlich finanzielle Unterstützung in Form von Investitionszuschüssen in Aussicht gestellt. Die Möglichkeiten einer Förderung für die geplante Vereinsbaumaßnahme richten sich nach den vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien der LHM zur Förderung des Sports (kurz: Sportförderlinien).

Voraussetzung für eine Förderung ist neben dem Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen nach § 1 der Richtlinien (z.B. Gemeinnützigkeit) unter anderem die Vorlage einer Baugenehmigung für das geplante Vorhaben, eine langfristige Nutzungsüberlassung des Grundstückes an den Verein verbunden mit einer langfristigen Nutzung (Zweckbindungsfrist nach Sportförderlinien) der geförderten Anlage.

In diesem Zusammenhang weist die Rechtsabteilung des Referates für Bildung und Sport (RBS) ausdrücklich darauf hin, dass eine Förderung trotz Nichteinhaltung der Zweckbindungsfrist (z.B. wegen Zwischennutzung des städtischen Grundstücks als Baustelleneinrichtung durch die Deutsche Bahn für das Planfeststellungsverfahren Daglfinger- / Truderinger Kurve (DTK) ohne Vereinsnutzung) eine abschließende Klärung des Vereins und der DB erfordert. Diese Klärung erfolgt im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren.

Die Planung der neuen Sportanlage wurde vom ESV beauftragt; es liegt hierzu bereits eine Baugenehmigung vor. Der ESV hat beim RBS einen Antrag auf Investitionszuschüsse für den Bau eines Kunstrasenspielfelds mit Nebengebäuden eingereicht. Es ist vom RBS geplant, dem Sportausschuss noch in diesem Jahre eine Beschlussvorlage zur Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen für das Vorhaben vorzulegen. Das Kommunalreferat ist mit der Prüfung der Optionen, wie das Grundstück an den Verein übergeben werden kann, betraut.

Das Kunstrasenspielfeld und das Nebengebäude können voraussichtlich für den Endzustand erstellt werden und können während der Baumaßnahmen der DB erhalten bleiben. Es wird aber eine bauzeitliche Beeinträchtigung des Spielbetriebes stattfinden; vermutlich muss der Spielbetrieb kurzzeitig ausgesetzt werden. Die zukünftige Trasse der Truderinger Kurve verläuft über die temporären Stellplätze für den Fußballplatz. Dauerhafte Stellplätze für den Fußballplatz können erst nach Abschluss der DB-Maßnahme erstellt werden.

Die DB ist während der geplanten Bauzeit der Truderinger Kurve (1,5 bis 3 Jahre) bemüht, die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, um möglichst den Spielbetrieb durchgängig aufrecht erhalten zu können.

#### **Zur Thematik Schulraumbedarf:**

Hinsichtlich der Grundschulversorgung ist mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 – Truderinger Straße nach aktuellem Kenntnisstand des RBS kein gegenüber dem Billigungsbeschluss veränderter Bedarf induziert.

Im vom Stadtrat beschlossenen Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10281) wird die Grundschul- und Hortversorgung mit dem Neubau der Grundschule St.-Veit-Straße sowie mit bereits bestehenden Einrichtungen als gesichert beurteilt.

Mit dem Billigungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V17762) wird bestätigt, dass die Grundschulversorgung auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule Berg-am-Laim-Straße aufgrund der bereits erfolgten Erweiterung und durch deren Entlastung durch den Grundschul-Neubau an der St.-Veit-Straße, dessen Inbetriebnahme im September 2022 zum Schuljahr 2022/2023 erfolgte, als gesichert angesehen werden kann.

Das Wohnquartier an der Truderinger Straße mit 820 neuen Wohneinheiten (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127) ist in den demografischen Prognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur sozialen Infrastrukturplanung berücksichtigt. Der Prognosehorizont erstreckt sich bis zum Jahr 2040. Die Prognose bildet das gesamte Neubaugeschehen (inkl. Nachverdichtung) sowie die Wanderungsbewegungen bis zu diesem Zeitpunkt ab. Auf Basis dieser Prognosen, die regelmäßig aktualisiert werden, ermittelt das RBS die entsprechenden Bedarfe und hat die Schüler- und

Klassenzahlprognosen für die Grundschulen im 14. Stadtbezirk erstellt. Folgende Ergebnisse lassen sich derzeit anhand der aktuellen Datenlage aus Sicht des RBS feststellen:

**Grundschule Berg-am-Laim-Straße:**

Im Schuljahr 2021/22 werden in Summe 24 Klassen beschult. Die Grundschule wurde auf 8 Züge (32 Klassenzimmer) erweitert. Für die kommenden Schuljahre ist von leicht steigenden Klassenzahlen auszugehen. Ab 2030 ff. werden Spitzenwerte in Höhe von 28 Klassen prognostiziert. Eine Kapazitätsüberschreitung deutet sich derzeit nicht an.

**Grundschule Josephsburgstraße:**

Im Schuljahr 2021/22 werden in Summe 12 Klassen beschult. Für die kommenden Schuljahre wird ein Rückgang auf bis 8 Klassen prognostiziert, bevor ab 2030 ff. ebenfalls von 12 Klassen auszugehen ist. Die Grundschule Josephsburgstraße hat Kapazitäten für 3 Züge (12 Klassen) und ist die Vorläufer-Einheit der Grundschule St.-Veit-Straße. Die neue Grundschule St-Veith-Straße, deren Inbetriebnahme im September 2022 zum Schuljahr 2022/2023 erfolgte, hat Kapazitäten für 5 Züge (20 Klassen). Eine Kapazitätsüberschreitung deutet sich somit derzeit nicht an.

**Grundschule Grafinger Straße:**

Im Schuljahr 2021/22 werden in Summe 21 Klassen beschult. Für die kommenden Schuljahre kann mit konstanten Klassenzahlen gerechnet werden, bevor ab 2030 ff. ein Bedarf von maximal 24 Klassen auftreten kann. In den nächsten Schuljahren wird eine neue 4-zügige Grundschule am Werksviertel in Betrieb gehen, die den Sprengel Grafinger Straße sowie den benachbarten Sprengel der Bazeillestraße ausreichend entlastet. Auch hier deutet sich derzeit keine Kapazitätsüberschreitung an.

Insgesamt ist aktuell festzustellen, dass die Kapazitäten der Grundschulen im 14. Stadtbezirk - Berg am Laim innerhalb des derzeitigen Prognosehorizonts als ausreichend anzusehen sind, um die Grundschulversorgung sicher zu stellen. Es findet eine laufende Aktualisierung der Prognosedaten statt. Sollten sich im Rahmen dieser Aktualisierungen signifikante Änderungen ergeben, wird dies selbstverständlich in der Bedarfsplanung berücksichtigt. Zum aktuellen Stand ist jedoch ein Beschluss eines neuen Grundschulstandorts im Norden Berg am Laim nicht gegeben.

**Zur Thematik Klimaauswirkungen:**

Im Februar 2021 wurde mit Beteiligung des Referats für Klima und Umweltschutz ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt. Das Gutachten bestätigt das Planungskonzept hinsichtlich stadtklimatischer Bedeutsamkeit und der Auswirkungen auf umliegende Baugebiete. Erkenntnisse aus dem Gutachten wurden in der Begründung unter Ziffer 2.2.4 „Naturhaushalt, Klima“ und unter Ziffer 11.5 „Klima“ eingefügt. Der Umweltbericht wurde unter Ziffer 15.2.6 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima“ ergänzt.

**Zur Thematik spezielle Wohnformen für Senior\*innen:**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere

re die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, dabei insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Der Belang des seniorengerechten Wohnens wird daher stets bei der Bauleitplanung und bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt. So gehören nach § 3 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner\*innen dienen. Senioren\*innenwohnungen sind nach dem Bebauungsplan Nr. 2127 in den Baugebieten zulässig.

Im Rahmen der Verhandlungen mit beiden Planungsbegünstigten wurde seitens der Grundstückseigentümer\*innen jedoch keine Möglichkeit gesehen, eine Pflegeeinrichtung im Planungsgebiet unterzubringen.

Zudem ist die Situierung einer solchen Einrichtung im vorliegenden städtebaulichen Konzept mit seinen kleinteiligen Wohnhöfen nicht mit einer sinnvollen wie funktionalen Umsetzbarkeit vereinbar.

Die Bedarfsmeldung des Sozialreferats zu einer Altenpflegeeinrichtung im Planungsgebiet erfolgte am 22.08.2018, im Nachgang des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Die Prüfung der Bedarfsmeldung hatte folgendes Ergebnis: Die Integration einer Altenpflegeeinrichtung im vorliegenden städtebaulichen Konzept mit seiner kleinteiligen Struktur und der Ausbildung von kleineren Wohnhöfen wäre nur mit grundlegenden Änderungen des Entwurfs möglich. Es wären größere, räumlich aufteilbare Freiflächen erforderlich, die mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kaum vereinbar sind.

Die Verwaltung hat auf die Umsetzung einer Altenpflegeeinrichtung gegenüber den privaten Eigentümer\*innen hingewiesen. Diese waren nicht bereit, die Einrichtung zu Lasten des Baurechts an frei finanziertem Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die GEWOFAG hat eine Teilfläche des WA 2 vorbehaltlich der Baurechtschaffung erworben. Diese Verträge sind bereits geschlossen. Die GEWOFAG ist nicht Planungsbegünstigte, sondern sie hat von einem der Planungsbegünstigten Wohnfläche erworben, die nach Baurechtschaffung schlüsselfertig erstellt wird. Es wird für die GEWOFAG nur Wohnnutzung entstehen und keine Altenpflegeeinrichtung.

Bei Bauvorhaben in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im München Modell-Miete (MMM) bestehen die Möglichkeiten Belegungsbindungen für Senior\*innen oder besondere Wohnformen wie Sorgende Hausgemeinschaften im Rahmen der Wohnungsvergabe festzulegen.

#### **Zur Thematik verlängerte Bindungsfristen:**

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) findet in der Fassung 2017 Anwendung und sieht eine Bindungsdauer von 25 Jahre für Mietwohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) vor und 30 Jahre für geförderte Wohnungen im München Modell-Miete (MM-Miete). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann aufgrund der entsprechenden Festlegung durch den Stadtratsbeschluss in den Verfahrensgrundsätzen keine längere Bindungsdauer verlangen. Förderrechtlich wären sowohl bei der EOF als auch beim MMM längere Bindungsfristen möglich. Dies ist aber eine freiwillige Entscheidung des Planungsbegünstigten. Im vorliegenden Fall hat die GEWOFAG rd. 200 Wohnungen vom Planungsbegünstigten erworben vorbehaltlich der Baurechtschaffung. Für den Bereich der EOF- und MMM-Wohnungen wird die GEWOFAG entsprechende Förderanträge mit längeren Bindungszeiten (40 Jahre bei

EOF und 60 Jahre bei MMM) stellen.

**Zur Thematik Qualitätssicherung:**

Um die städtebauliche, stadtgestalterische, architektonische und landschaftsplanerische Qualität der Bebauung und damit auch des Hochpunktes im Planungsgebiet zu gewährleisten, wurde zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Planungsbegünstigten ein Gestaltungsleitfaden abgestimmt. Des Weiteren wird nach Satzungsbeschluss ein Gestaltungsbeirat installiert. Die Aufgabe des Gestaltungsbeirats besteht darin, im Vorfeld der jeweiligen förmlichen Genehmigungsverfahren die Bauherr\*innen sowie deren Planer\*innen beratend zu begleiten und die vorgelegten Entwürfe hinsichtlich der gestalterischen Qualität zu diskutieren. Ziel ist die Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität im Sinne der Gesamtkonzeption der Planung. Die Vorlage im Gestaltungsbeirat gewährleistet eine Flexibilität und fachlich kompetente Beurteilung und Behandlung in der Umsetzung.

**Zur Thematik Freilegung Hachinger Bach:**

Für die Freilegung des Hachinger Baches ist der Erwerb nichtstädtischer Grundstücke bzw. die Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt notwendig. Das Kommunalreferat erhielt den Auftrag, die für das Projekt benötigten Flächen zu erwerben bzw. entsprechende Dienstbarkeiten zu vereinbaren. Der vom Kommunalreferat übermittelte aktuelle Stand zu den Grundstücksverhandlungen ist folgender:

Die Verhandlungen zur Freilegung des Hachinger Baches über Flächen nördlich der Truderinger Straße zur Bahntrasse sind nahezu abgeschlossen und sollen über Dienstbarkeiten gesichert werden. Noch nicht abgeschlossen werden konnten die Verhandlungen über die zur Freilegung des Hachinger Baches benötigten Flächen südlich des Planungsgebiets. Die Verhandlungen werden jedoch fortgeführt. Auf Grund der bisher noch nicht verfügbaren Grundstücke kann derzeit keine belastbare Abschätzung eines realistischen Terminplanes abgegeben werden. Parallel zu den Grundstücksverhandlungen durch das Kommunalreferat führt das Baureferat die Ausführungsplanung fort. Mit Abschluss der Grundstücksverhandlungen kann mit den Vorwegmaßnahmen begonnen werden. Ein zeitlicher Verzug wird damit minimiert. Die voraussichtliche Bauzeit wird derzeit auf 4 Jahre geschätzt.

**B) Änderungen der Festsetzungen in Plan und Satzung sowie Änderungen in der Begründung nach dem Billigungsbeschluss**

Im Folgenden sind die geplanten Änderungen der Festsetzungen in Plan und Satzung sowie Änderungen in der Begründung aufgeführt. Eine ausführlichere Beschreibung der einzelnen Änderungen kann Anlage 6 „Hinweise zu beabsichtigten Änderungen für den geplanten Satzungsbeschluss“ für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2022 bis 31.05.2022, entnommen werden.

1. Änderungen in der Planzeichnung:  
Änderung der Bauräume und der Kita Freifläche im WA 4,



#### Ergänzung eines Höhenbezugspunkts

Wegen eingeschossiger Ausführung der Kindertagesstätte im WA 4 werden die Bauräume und die Freispielfläche in der Planzeichnung geändert. Der Höhenbezugspunkt 525,6 m über Normalhöhennull2016 (NHN2016), auf den sich die festgesetzten Wandhöhen des WA 4 in § 4 Abs. 2 der Satzung beziehen, wird zur Verbesserung der Lesbarkeit im Innenhof situiert.

Es wird ein neuer Höhenbezugspunkt mit 525,0 m über NHN2016 hinweislich im Bereich des Weges an der Ostseite des WA 4 eingefügt, um auch die Möglichkeit der Absenkung der Geländehöhe des Weges annähernd auf das Geländeniveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche darzustellen.

#### 2. Änderungen in der Planzeichnung:

Änderung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier Tiefgaragen) im WA 2 und WA 3

Die für eine Unterbauung zulässigen Flächen im WA 2 und WA 3 werden in der Planzeichnung erweitert, um für die Planung der Tiefgarage mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen wird erweitert. Die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.

#### 3. Ergänzung in der Satzung und der Begründung:

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird in § 5 der Satzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ eine Festsetzung ergänzt, die ein geringfügiges Zurückweichen von der Baulinie ermöglicht. Ziffer 5.6 der Begründung wird entsprechend ergänzt. Außerdem wird die Begründung zur Klarstellung der Planungskonzeption ergänzt.

#### 4. Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht:

Einarbeitung des vertiefenden stadtklimatischen Gutachtens

Mit dem Billigungsbeschluss vom 1.7.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bis zum Satzungsbeschluss eine vertiefende Analyse der lokalen Klimaauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen. Das Gutachten bestätigt das Planungskonzept hinsichtlich stadtklimatischer Bedeutsamkeit und der Auswirkungen auf umliegende Baugebiete.

#### 5. Änderung in der Satzung und der Begründung:

Festgesetzte Baumstandorte in den Dienstbarkeitsflächen

Die in § 10 der Satzung „Dienstbarkeiten“ festgesetzten Baumpflanzungen werden an die im Entwurf zum Rechtsplan hinweislich dargestellten „vorgeschlagene Standorte für Bäume“ angepasst. In den Dienstbarkeitsflächen der Gassen sind jeweils mindestens sechs mittelgroße Bäume dargestellt. Des weiteren wird in der Begründung näher auf die Mindestausstattung mit Bäumen eingegangen.

#### 6. Änderungen in der Planzeichnung, in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht;

Lärmschutzwände an den Kita -Freiflächen, Ergänzungen in § 11 der Satzung,

### Lärmschutz

Nach Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung werden in der Planzeichnung Lärmschutzwände an den Kita-Freiflächen im WA 1 und WA 4 eingezeichnet. Die Begründung, § 11 und § 15 der Satzung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. In § 11 der Satzung werden Plandarstellungen der Fassaden mit Betroffenheiten von bestimmten Verkehrslärmpegel zur Klarstellung eingefügt.

7. Änderungen in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht:  
Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen  
Nach Aktualisierung der luftschadstofftechnischen Untersuchung werden §12 der Satzung, Ziffer 7.2 der Begründung und Ziffer 15.2.5 des Umweltberichts entsprechend angepasst.

8. Ergänzung in der Begründung:  
Ergänzung der in der Grundvereinbarung unter Kompensationsmaßnahmen getroffenen Regelungen

Die in der Grundvereinbarung dargestellten Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung werden zur Vervollständigung in der Begründung unter Ziffer 11.2., öffentliche Grünfläche ergänzt.

9. Ergänzung in der Begründung:  
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz  
Die in der Begründung unter Ziffer 11.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden um die im natur- und artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahmen ergänzt. Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind dadurch gewahrt. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten ist daher nicht erforderlich.

### **C) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB sowie Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Wiederholung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB**

Nach dem Beschluss des Stadtrates über die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes aber vor dem Beginn der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) haben sich Änderungen ergeben, die dem Stadtrat mit dem Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt werden sollen. Diese Änderungen lagen ebenfalls im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus. Da die Änderungen vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten, fanden für diesen Bebauungsplan die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB zeitlich parallel statt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB wurden in der Zeit vom 08.09.2021 mit 08.10.2021 durchgeführt. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB und Wiederholung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB wurden in der Zeit vom 29.04.2022 mit 31.05.2022 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. Allgemeines

Man sei der Meinung, dass es einer grundlegenden Neubetrachtung des Bauprojektes, auch angesichts des sich abzeichnenden, geringeren Wachstums der Stadt München (siehe Homeoffice Tendenz. etc.) bedürfe. Es müsse nicht mit aller Macht möglichst viel Wohnraum auf engster Fläche mit immer schlechterem Wohnumfeld erkaufte werden. Beides sollte in Einklang gebracht werden, um nachhaltig ein lebenswertes München zu erhalten. Den Bürger\*inneninteressen sollten, gegenüber dem Gewinnstreben Einzelner, Vorrang eingeräumt werden. Viele Gründe sprächen gegen die Planung der Bebauung Nr. 2127 und seien bitte bei der Planung nochmals anders zu gestalten.

Es wurde Widerspruch gegen die Art der Bebauung eingelegt. Die Anwohner\*innen möchten in diesen Punkten ernst und wahrgenommen werden. Des Weiteren sollten generell die Bedenken und mit fundierten Argumenten versehenen Einwände der Anwohner\*innen von der Stadtverwaltung ernst genommen und die Bürgerbeteiligung nicht zu einer Farce werden.

Man sei entsetzt und gegen diese Bebauung auf dem Truderinger Acker, der die letzte große Freifläche in Berg am Laim sei.

Man sei der Ansicht, dass das Vorhaben überdimensioniert sei, zu wenig sowohl rechtliche als auch gesellschaftliche und Umweltfaktoren berücksichtige und sich hauptsächlich an der finanziellen Gewinnmaximierung des Baubegünstigten ausrichte. Für alle diese Fragen könne nur eine geringere Bebauung und eine breitere Flächengestaltung im Sinne der Anwohner\*innen und der künftigen Bewohner eine Lösung sein.

Aufgrund der bereits bestehenden massiven Verdichtung sowie der dort untragbaren Verkehrs-/Parkraumsituation und der wenigen vorhandenen Grünflächen in Berg-am-Laim im Vergleich zu anderen Stadtteilen, wurde darum gebeten, dass nach den Kriterien von Vernunft, Augenmaß und des Umweltschutzes das Bauvorhaben "Truderinger Acker" geplant werde und nicht ein völlig größenwahnsinniges, überdimensioniertes Bauprojekt, welches hauptsächlich profitorientiert sei und auf die dort lebenden Anwohner\*innen sowie die Verkehrssituation und vorhandene Bebauungsstruktur keinerlei Rücksicht nehme.

Es wurde gebeten, dass OB Reiter zu dieser Thematik Stellung nehme.

Es wurde gebeten, die Planung, insbesondere das Hochhaus, noch mal zu überdenken.

Bei der Bebauung ginge ein letztes Refugium als Erholungschance für Mütter mit Kindern sowie für ältere Bürger\*innen endgültig verloren.

Wenn die Bebauung sein müsse, dann bitte der Umgebung angepasst.

Es sollte eine angemessene, sozial und umweltverträgliche Bebauung erfolgen. Das bedeute die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Sicherung einer Versorgung von Senior\*innen, die Sicherung von Grünflächen für Jugendliche und für den Klimaausgleich, sowie eine sorgfältige Verkehrsplanung. Die Stadt

München habe die Planungshoheit und die Verpflichtung, bei der Bebauungsplanung vor allem die Bedürfnisse ihrer Bürger\*innen nachhaltig zu berücksichtigen. Der vorgelegte Bebauungsplan des Planungsreferates bediene primär das Investoreninteresse an einer maximalen Bebauungsdichte mit weit überhöhter GF und GFZ. Entsprechend würden alle kritischen Punkte in der Vorlage geschönt dargestellt werden, sämtliche aus der Investorengruppe bestellten Gutachten kämen zu einer positiven Bewertung. Auf die einheitlich über Jahre erfolgten Anregungen und Kritik des BA14 und der Anwohner\*innen werde in keinem Punkt entgegenkommend eingegangen. Die Bevölkerung, einschließlich des BA14, sei nicht in die intransparente Projektentwicklung mit einbezogen worden. Die Information der Bevölkerung sei regelmäßig spät und formal zumindest zweifelhaft erfolgt.

Man möchte für den Erhalt von Sportflächen eintreten und möchte nicht noch mehr Wohnungen bzw. Hochhäuser in unmittelbarer Nähe haben. Es sei sowieso schon zu viel Verkehr.

Somit sei die geplante Wohnbebauung definitiv viel zu groß geplant bzw. die genannten Probleme wären im Flächennutzungsplan nicht entsprechend berücksichtigt worden. Auch der Bebauungsplan löse diese Probleme überhaupt nicht.

Es wurde dazu aufgefordert, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten/abzuändern und erst dann zu genehmigen. Die getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Stadtrat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Zahlreiche Vorschläge und Wünsche für dieses Projekt seien besprochen worden, aber der Bauträger habe keinen der Vorschläge berücksichtigt.

Die Häuser seien in Bauweise und Material vollkommen herkömmlich ohne Holz, Begrünung der Fassaden etc. Somit sei die Chance einer ideenreichen, zukunftsweisenden Bebauung leider vertan. Eine gründliche Überarbeitung sei nötig.

Der Bebauungsplanentwurf der Stadtplanung wurde auch für gelungen gehalten. Es müsse unbedingt berücksichtigt werden, was die Bürgerinitiative lebenswertes Berg am Laim mit ihrem Informationsblatt / ihrer Veröffentlichung fordere . Berg am Laim brauche vor allem dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, Sportflächen, ein Altenheim, Klimaschneisen, Grünflächen, keine versiegelten Flächen.

Durch die grundgesetzlich garantierte Planungshoheit verfüge die Stadt München über die einzigartige Möglichkeit, aus Acker-, Sport-, oder Parkierungsflächen wertvolleres Bauland zu definieren. Dieser hoheitliche Akt wirke wie eine Gelddruckmaschine für die Planungsbegünstigten oder eben durch Anwendung der bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechte zu Gunsten des Gemeinwohls. Es obliege dem Verhalten der städtischen Verwaltung, diese für demokratische Gesellschaften wichtigen Themen („sozialer Frieden" und „allgemeine Gerechtigkeit") durch neutrale, umfassende und gemeinwohlorientierte Informationen in den Verwaltungsvorlagen (Aufstellungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss) dem Entscheider, also dem Münchner Stadtrat, deutlich zu machen.

Die Politik und Verwaltung müssten im Sinne des Gemeinwohls vertrauenswürdig

sein.

Alle einzelnen Punkte dieser Stellungnahme zusammengefasst, ergebe eine Bevorteilung des Planungsbegünstigten durch die Verwaltung. Wenn diese enormen Bodenwertgewinne des bisher unbebauten Grundstückes im Rahmen der erstmaligen Bodenstörung durch die geplante Wohnungsbebauung in Höhe von residual abgeleitet € 250.000.000,- bzw. Renditen über 1.000 % einer privaten Eigentümergemeinschaft zufließen würden, obwohl gesetzliche Möglichkeiten zugunsten des Gemeinwohls bestünden und sogar vom lokalen Bezirksausschuss formell beantragt worden wären, sollte auch ein mögliches sittenwidriges Verhalten überprüft werden. Die Rechtsprechung stelle darauf ab, ob das in Frage stehende Geschäft das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verletze. Die Folgen wären nach § 44 VwVfG bzw. § 138 BGB eine Nichtigkeit der infrage stehenden Rechtsgeschäfte bzw. ein Neustart der Bauleitplanung zugunsten des Gemeinwohls.

### **Stellungnahme:**

#### **Allgemeines / Präambel**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von zahlreichen Bürger\*innen umfangreiche Anregungen vorgebracht, die eine Vielzahl von Teilaspekten beinhalten und sich häufig thematisch überschneiden. Diese wurden nachfolgend zwar thematisch gegliedert, jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nur auf die Kernaussagen reduziert, sodass trotz der thematischen Gliederung bei der Darstellung der Anregungen weiterhin eine Wiederholung von einigen Teilaspekten in unterschiedlichen Kapiteln erfolgt. Um den umfangreichen Beschluss trotz alledem möglichst auf das notwendige Maß zu beschränken, wird bei den Stellungnahmen darauf verzichtet, auf alle Teilaspekte mehrfach einzugehen, die an anderer Stelle schwerpunktmäßig behandelt werden; in diesem Fall wird mit entsprechenden Verweisen gearbeitet.

#### **Bevölkerungswachstum**

Die Coronavirus-Pandemie hatte in den Jahren 2020 und 2021 deutliche Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung in München. Es wurde eine reduzierte Wanderungsdynamik und temporär erhöhte Sterbefallzahlen beobachtet und das bisherige Einwohnerwachstum in München kam dadurch temporär zum Stillstand. Es zeichnet sich nun aber ab, dass mit dem Abflachen der Coronapandemie die Wanderungsdynamik wieder ansteigt. Für die berufsmotivierten Wanderungen werden die wirtschaftlichen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt entscheidend bleiben, die zunehmenden Tendenzen zum Homeoffice werden voraussichtlich nicht zu einer starken Sub- oder Exurbanisierung führen. Die Zuwanderung für Ausbildung und Studium wird als beständiger Wanderungsstrom bestehen bleiben. Die aktuelle Bevölkerungsprognose basiert auf Daten zum Ende 2019 und reicht bis zum Jahr 2040. Die Ergebnisse zeigen eine positive Einwohnerentwicklung, die sich von den stärkeren Zuwächsen der letzten Jahre und der temporären Schwächung durch die Coronavirus-Pandemie hin zu etwas moderaten Einwohnergewinnen entwickeln wird. Durch die Folgen des Ukrainekriegs könnte sich das Bevölkerungswachstum aber wieder vergrößern, was gegenwärtig noch schwer abschätzbar ist und erst in der nächsten Bevölkerungs-

prognose Berücksichtigung finden kann.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die LHM verfolgt das Ziel, der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen. Dementsprechend hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung festgelegt.

Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine direkte Angabe zur Geschossfläche. Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber oder darunter liegen kann.

### **Wettbewerb**

Für das Planungsgebiet wurde Anfang 2018 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Im April 2018 wurde in der Preisgerichtssitzung (mit Stadtrat und Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim) der Beitrag von 03 Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten, München als erster Preis ausgewählt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung und das Bauleitplanverfahren empfohlen. Der Wettbewerbsentwurf hat zirka 860 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Festgesetzt werden nun 83.050 m<sup>2</sup> Geschossfläche, dies entspricht zirka 820 Wohneinheiten.

### **Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung oder Neubestimmung und ist nicht mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gleichzusetzen.

Mit den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, in dem zeitgemäße Wohngebäude in zeitgemäßer Architektur entstehen können.

Zu einer nachhaltigen und ökologischen Stadtplanung gehört auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft in Form von Einfamilienhäusern. Ziel der LHM ist es flächensparend und kompakt mit urbanen Qualitäten zu bauen. Die Dichte des Planungskonzeptes resultiert aus dem Wettbewerbsergebnis.

### **Abwägung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden alle öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **Bürgerbeteiligungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Abwägung aller Interessen und Belange der verschiedenen am Planungsprozess Beteiligten vorgenommen. Unter anderem wurde eine intensive Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und ein Bürger\*innenworkshop vor dem Wettbewerb Anfang 2018 und eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung, initiiert vom Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes, am 30.10.2019 durchgeführt.

Einige Aspekte haben Niederschlag in der Planung gefunden (z.B. Verbesserung der Radwegsituation durch Umsetzung des Radentscheides 2019, Verminderung der Wohneinheiten und der Geschossfläche gegenüber dem Wettbewerbsergebnis von 2018). Darüber hinaus wird über das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gesichert, dass vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 30 % geförderter Wohnungsbau und 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau entstehen.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Bürgerbeteiligungen bis zum Billigungsbeschluss und unter Ziffer 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung / Informationsveranstaltungen, Stimmen der Anwohner\*innen in den Bürgerinformationsveranstaltungen

### **Planungskonzept**

Der Planung liegt ein ausgewogenes städtebauliches Konzept zugrunde, das sich auf die stadträumlichen Qualitäten der Umgebungsbebauung bezieht. Das Planungsgebiet ist eingebettet in einen attraktiven, breiten grünen Saum der einen deutlichen Abstand zur umliegenden bestehenden Bebauung gewährleistet, gleichzeitig aber auch vernetzende Funktionen übernimmt (z.B. südliche / östliche öffentliche Grünfläche mit dem geplanten Hachinger Bach).

Das Hochhaus setzt einen wichtigen städtebaulichen Akzent am Schnittpunkt zweier Grünverbindungen und markiert den Verlauf des zukünftigen freigelegten Hachinger Baches.

Die im Zuge der Planung realisierbare öffentliche Grünfläche soll zukünftig mit dem freigelegten Hachinger Bach und mit den begleitenden Wiesenflächen der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

### **Baumaterialien und Fassadenbegrünung**

Die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sind Thema der Bauausführung, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) bauplanungsrechtlich nicht gesichert und umgesetzt werden können.

Zur Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der Baugebiete sowie zur Dachbegrünung werden in der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsregelungen getroffen.

Die Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden bei der Bauausführung durch die Freiflächengestaltungssatzung (Gestaltungs- und BegrünungsS) der LHM ergänzt, die u. a. auch die Fassadenbegrünung regelt. Der Rahmen der festgesetzten Mindestanforderungen der Freiraumgestaltung wird durch einen

Gestaltleitfaden, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, abgerundet. Damit wird dem Ziel gefolgt, eine Begrünung sicherzustellen, die positiv zum Mikroklima beiträgt und darüber hinaus gut nutzbare und naturnah gestaltete Freiflächen ermöglicht. Zum Versiegelungsgrad der Bauflächen werden beschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **Sportfläche**

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Die Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus lärmtechnischen Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar. Als informelles Angebot wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen eine Spielwiese geplant. Trotz Verlagerung und Alternativangeboten ist davon auszugehen, dass künftig die Nachfrage nach Nutzungszeiten in den genormten Sportstätten (vor allem in den Freisportarten) nicht gedeckt werden kann. Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 9.1 Sportverein

### **Verkehrssituation**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 12 Verkehr

### **Klimatischen Auswirkungen**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 16 Klima

### **Seniorenwohnen**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 13.1 Seniorenwohnheim

### **Versiegelung**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 20 Versickerung und Versiegelung

### **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung / Informationsveranstaltungen, Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

## **2. Ausgangslage**

Verschiedene Bürger\*innen betonten, dass sie diese ruhige Gegend inklusive der Grünflächen und des Fußballplatzes vor allem ohne ein Hochhaus in unmittelbarer Nähe sehr schätzten. Ein Bürger gab an, dass dies einer der Gründe war, weshalb er mit seiner Familie dorthin gezogen sei.

Das geplante Neubaugebiet berücksichtige nicht die umliegende örtliche Bebauung.

In diesem Abschnitt der Stadt sei der Truderinger Acker der einzige längere grüne Abschnitt, wo man noch in der Natur spazieren gehen könne. Eine Anwohnerin betonte die Wichtigkeit des Fußballfeldes des ESV sowie des anliegenden Ackers. Beides erhöhe im wesentlichen Maße die Lebensqualität der Anwohnerschaft. Sportanlagen seien in Berg am Laim selten und es dürfe nicht sein, dass das Angebot, besonders für Kinder und Jugendliche, weiter schwinde. Es wurde die Frage gestellt, wo die jungen Leute hin sollten und welche Alternative dieses



Bauvorhaben bieten würde. Es sei keine vorhanden.

Der Acker habe bisher so vielen Anwohner\*innen ermöglicht, wenigstens etwas Bezug zur eigenen Nahrung herzustellen. Stadtkinder wüssten oft gar nicht mehr, was aussähen und ernten bedeute; wie Hafer, Weizen und Mais auf dem Feld aussehe, wenn es wachse.

Berg am Laim sei ein sozial schwacher Stadtteil mit bereits hoher Besiedlungsdichte, Verkehrsproblemen und sehr niedrigem Grünflächenanteil. Nach dem Demografiebericht sei eine Erhöhung der Einwohnerzahl zu erwarten, Bedarf bei der sozialen und gesundheitlichen Versorgung entstehe vor allem für bereits heute unterversorgte Senior\*innen und Jugendliche. Die Beeinträchtigung des Lebens der Münchner Bürger\*innen durch die Folgen des Klimawandels sei allgegenwärtig.

Der Truderinger Acker stelle eine der letzten größeren, nicht bebauten Flächen in Berg am Laim dar. Bei der Beplanung sollten die Ziele sorgfältig bedarfs- und zukunftsgerecht im Sinne des Allgemeinwohls gewählt werden. Es sei bekannt, dass seit vielen Jahren eine Wohnbebauung auf Teilen des Truderinger Ackers geplant sei. Der seit etwa 1965 bestehende Flächennutzungsplan sehe auf Teilen des Ackers ein reines Wohngebiet WR vor, so wie es in der direkt angrenzenden Umgebung schon baulich umgesetzt worden wäre. Die bereits seit vielen Jahren bestehende Umgebungsbebauung des Truderinger Ackers entspreche exakt dem schon lang geltenden Flächennutzungsplan: Die gesamte Umgebungsbebauung liege in einem reinen Wohngebiet WR, ohne städtebauliche Überschreitungen oder sonstigen Befreiungstatbeständen. Im Norden des Grundstückes stünden die dreigeschossigen Häuser der Eisenbahnergenossenschaft EBG eV, im Osten die Einfamilienhäuser der Roßsteinstraße, im Süden die viergeschossigen Häuser des kirchlichen Siedlungswerkes KSWM und im Westen private Mehrfamilienhäuser.

### **Stellungnahme:**

#### **Wohnraumversorgung in München**

Die Versorgung mit Wohnraum stellt angesichts des prognostizierten Wachstums Münchens eine bedeutende Herausforderung dar. Da die Flächen für Wohnungsbau in München begrenzt sind, gibt es Beiträge zur Wohnraumversorgung im ganzen Stadtgebiet. Planungsentwicklungen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung werden in allen Stadtteilen umgesetzt, wo dies nach städtischen Standards und mit qualitätvollen Beiträgen möglich ist.

#### **FNP, Landwirtschaftliche Fläche**

Der bisher gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt Reines Wohngebiet (WR) mit der Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur landschaftsplanerischen Verbesserung der Grünausstattung“, Sportanlagen (SPOR) und Allgemeine Grünflächen (AG) dar. Die Allgemeinen Grünflächen sind im Osten mit der Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Im Westen ist eine Übergeordnete Grünbeziehung dargestellt. Die Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Wohngebiet entspricht somit den Zielen und den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt ca. 4,6 ha und beträgt somit nur ca. 1 ‰ der gesamten Landwirtschaftsflächen im Stadtgebiet. Nicht berücksichtigt sind hier noch die Flächen außerhalb der Stadtgrenzen, die von Münchner Landwirten bewirtschaftet werden und somit ebenfalls zur Versorgung mit regionalen Produkten dienen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist daher als untergeordnet zu bewerten. Landwirtschaftliche Flächen innerhalb von Bebauung ohne Zusammenhang mit weiteren Ackerflächen, wie sie hier vorliegen, sind nur unter erschwerten Bedingungen zu bewirtschaften und für den Landwirt somit nicht ökonomisch. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Teil der übergeordneten Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs. Mit rund 14.000 m<sup>2</sup> wird die Grünfläche ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil werden. Sie steht zukünftig allen Bürger\*innen zur Erholung zur Verfügung. Die Verbindung zu weiteren naheliegenden öffentlich zugänglichen Grünflächen, wie Michaelianger und Ostpark wird gerade durch die geplanten Ausbaumaßnahmen am Hachinger Bach nachhaltig unterstützt. Durch die Planung werden sportlich und landwirtschaftlich genutzte Flächen von überwiegend geringer natur- und artenschutzrechtlicher Bedeutung überplant. Durch die Freilegung des Hachinger Bachs innerhalb einer öffentlichen Grünfläche von rund 1,4 ha und die Pflanzung von zirka 180 Bäumen wird die Biodiversität gegenüber der Bestandssituation verbessern.

### **Dichte des Planungsgebiets**

Für das Planungsgebiet wurde Anfang 2018 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Im April 2018 wurde in der Preisgerichtssitzung (mit Stadtrat und Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim) der Beitrag von 03 Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten, München als erster Preis ausgewählt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung und das Bauleitplanverfahren empfohlen. Die vorgeschlagene Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Preisgerichtssitzung wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser gehen mit einer hohen städtebaulichen Dichte einfühlsam auf den Ort ein. Unter dem Thema „Feld zwischen Feldern“ wird ein maßstäblich dimensioniertes, wohlproportioniertes urbanes Quartier entworfen. An der Truderinger Straße sind die Gebäude orthogonal angeordnet, zum Hachinger Bach bewegt gestaltet und nach Osten und Westen mit einer öffnenden Geste ausgestattet. So wird differenziert und angemessen auf die jeweils vorgefundene räumliche und freiräumliche Nachbarschaft reagiert. Mit einer durchgehend viergeschossigen Bebauung wird an der Truderinger Straße eine geschickte Antwort auf die gegenüberliegende Eisenbahnersiedlung gefunden.“

### **Infrastruktur für Senioren und für Jugendliche**

In den Gesprächen mit beiden Planungsbegünstigten wurde im Ergebnis keine Möglichkeit gesehen, Einrichtungen für Teenies und junge Erwachsene im Planungsgebiet unterzubringen. Zudem ist die Situierung einer solchen Einrichtung im vorliegenden städtebaulichen Konzept mit seinen kleinteiligen Wohnhöfen nicht mit einer sinnvollen, wie funktionalen Umsetzbarkeit vereinbar. Gleiches gilt für eine Pflegeeinrichtung im Planungsgebiet.

### **Erhalt Sportfläche**

Siehe Ausführungen Ziffer 9.1 Sportverein und Ziffer 1 Allgemeines, Sportfläche

### **Erhöhung der Einwohnerzahl**

Siehe Ausführungen Ziffer 1 Allgemeines, Bevölkerungswachstum

## **2.1. Anwohner**

Der vorläufige Bebauungsplan und der geänderte Flächennutzungsplan für den Truderinger Acker seien eine Katastrophe für alle Anwohner\*innen.

Mehrere Anwohner\*innen betonten ihre direkte Betroffenheit durch den Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht.

Die Heimatstadt solle lebens- und liebenswert erhalten bleiben. Was bis jetzt an Planungen und Bauungen gesehen und gehört wurde, entspreche nicht dem Wunsch der Anwohner\*innen in diesem gesamten Baugebiet.

Es wurde von zwei Bürger\*innen darauf hingewiesen, dass es durch die ausliegende Planung zu folgenden Beeinträchtigungen ihrer Rechte komme:

Als Mieter eines Tiefgaragenstellplatzes in der Roßsteinstraße und Erbpachteeigentümer im Ariboweg/Ecke Hansjakobstraße sei man unmittelbar von dem Flächennutzungsplan betroffen. Da die Tiefgarage direkt südlich am Planungsgebiet angrenze, seien sie infolge der Bebauung von Grundwasseränderungen, Stromversorgung und verkehrstechnischer Infrastruktur und den daraus resultierende Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, mögliches Hochwasser und Grundwasseraufstau oder elektrische Energieknappheit betroffen. Zudem sei man als Wohneigentümer im Ariboweg durch das große Bebauungsgebiet unmittelbar betroffen, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm, Immissionen, Energieknappheit, etc.

### **Stellungnahme:**

#### **Private Belange der Anwohner\*innen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung verschiedener Belange führt im Ergebnis dazu, dass Belange aufgrund stärkerer Gewichtung anderer Belange hinter diesen zurücktreten und letztlich durch die Kommune eine abschließende Entscheidung zu treffen ist.

Die durch den Bauleitplan entstehenden Konflikte müssen dabei sachgerecht bewältigt und bereits auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden, wenn ein Ausgleich nicht erst im Vollzug des Bebauungsplans, etwa im Rahmen der noch zu erteilenden Baugenehmigungen durch Auflagen oder Bedingungen, sinnvoll ist.

Bei der Gewichtung widerstreitender öffentlicher und privater Belange hat die planende Gemeinde bei der Abwägung das grundsätzliche Recht, Einschätzungen zu treffen und Prioritäten festzulegen, die dem jeweils verfolgten Planungskonzept entsprechen. Dies ist unmittelbarer Ausdruck der verfassungsrechtlich

geschützten kommunalen Planungshoheit. Insofern gibt es jeweils ein gewisses Spektrum an in Frage kommenden und in diesem Rahmen zulässigen Abwägungsergebnissen. Die Grenze der Möglichkeiten liegt dort, wo das Gebot der gerechten Abwägung oder sonstige Rechtsvorschriften verletzt werden.

In diesem Zusammenhang ist es daher durchaus möglich und gewollt, dass die Kommune auch einzelne Planungsziele, z.B. in Form von kommunalen Planungszielen oder -programmen und das Interesse der Kommune als Grundstückseigentümerin, in die Abwägung einbringt.

Die Immissionsbelastungen für Lärm (Verkehrs- und Anlagenlärm), Lufthygiene (verkehrsbedingte Luftschadstoffe, Bioaerosole, Gerüche) und Erschütterungen wurden ausführlich ermittelt und nach den entsprechenden Regelwerken beurteilt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine relevanten zusätzlichen Immissionsbelastungen für die umliegende Nachbarschaft entstehen.

### **Bauphase**

Baustellenverkehr und der aus der Bautätigkeit in der Realisierungsphase entstehende Lärm und Staubentwicklung sind grundsätzlich temporäre Erscheinungen des städtischen Lebens und sind als solche hinzunehmen. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern unterliegen verbindlichen Regelungen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und im Bauvollzug einzuhalten sind.

### **Berücksichtigung der Wünsche der Anwohner\*innen**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung / Informationsveranstaltungen, Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor Auslobung des Wettbewerbs

### **Grundwasser**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 12.3 Tiefgarage und Ziffer 19 Grundwasser

### **Energieversorgung**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 14 Energieversorgung

### **Verkehrsaufkommen**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 12 Verkehr

## **2.2. Landschaftsbild**

Es wurde vorgebracht, dass der geplante Verlauf des offen gelegten Hachinger Bachs heute in eine landschaftlich und städtebaulich harmonische Umgebung eingebettet sei. Wer heute vom Michaeli Anger entlang des geplanten Bachbettes Richtung Norden spaziere, blicke auf ein erholsames Grün mit vielen Bäumen. Es wurde empfohlen, diesen Weg einmal im Sommer zu begehen, dann würde klar, was hier zerstört werde.

Künftig würde diesen Blick eine Betonwand von fast 50 Metern Höhe auf der

gesamten Stecke verschandeln. Der Erholungswert würde ohne triftigen Grund massiv gemindert. Das offensichtlich nur, um Rendite-Interessen Weniger zu befriedigen. Die Interessen der großen Mehrheit der Erholung suchenden Anwohner\*innen bleibe vollkommen unberücksichtigt.

### **Stellungnahme:**

Zum Hochhausstandort wurde eine ergänzende Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhausstandort „TRUDERINGER STRASSE“ in München - Berg am Laim ergänzende Untersuchung / Wirkung im Nahbereich, Juni 2020), um die Wirkung des geplanten Hochhauses trotz der noch nicht definierten architektonischen Ausprägung der Objekte auch im Nahbereich zu überprüfen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im näheren Umfeld aus den Nord-Süd- bzw. West-Ost-Blickrichtungen entweder keine Sichtbarkeit, oder eine wenig markant ausgeprägte Sichtbarkeit des geplanten Hochhauses im Hintergrund der Randbebauung oder des lokalen Pflanzbestands gegeben ist. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von bestehenden Bebauungsstrukturen oder Freiräumen im Umfeld des Hochhausstandorts gegeben. Die Simulationen zu den Sichtfeldern aus dem Grünzug von Süden und aus dem Grünzug von Osten lassen trotz einer deutlichen Präsenz des geplanten Hochhausobjekts ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Bestands- oder Neubauten sowie des Freiraumgefüges erkennen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit Realisierung des beabsichtigten Hochpunkts mit einer Höhe von unter 47 m keine maßgebliche oder überaus markante Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen wird und die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung innerhalb der Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage dieser Erkenntnisse als stadtbildverträglich zu beurteilen. Eine negative Auswirkung auf den Erholungswert bestehender oder künftiger öffentlicher Grünflächen ist ebenfalls nicht gegeben.

### **3. Planungsalternativen**

Zwei Bürger\*innen schlugen vor, ob sich für dieses monströse Bauvorhaben vielleicht ein geeigneter Platz in der Nachbarschaft des Investors fände.

Ein weiterer Bürger brachte vor, dass der Planungsumgriff gemäß Aufstellungsbeschluss 83.475 m<sup>2</sup> betragen habe. Die Flurstücke würden sowohl der Stadt als auch privaten Eigentümern gehören. Aufgrund der Größenordnung wäre damit vermutlich auch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM möglich gewesen. Von Vorteil wäre u.a. eine gesetzlich vorgesehene Verteilung der Bodenwertgewinne gemäß § 166 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des Gemeinwohls gewesen.

Außerdem wies der Bund Naturschutz auf weitere Nutzungsoptionen hin. Der Acker werde seit Jahren ohne Probleme bewirtschaftet, erschwerte Bedingungen schienen nicht vorzuliegen.

**Stellungnahme:****Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)**

Die Größe des Planungsgebiets entspricht nicht der Größenordnung, für die eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) das angemessene und geeignete rechtliche Planungsinstrument wäre. Vielmehr handelt es sich hier um eine überschaubare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet.

Eine SEM ist ein Planungsinstrument des Baugesetzbuchs für die Entwicklung von Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets entsprechend ihrer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. In der Regel handelt es sich um die Entwicklung ganzer Stadtteile in Bereichen mit zahlreichen privaten Eigentümern. Die SEM ermöglicht eine zügige abgestimmte Planung und Umsetzung für ein weitläufiges Gebiet und damit eine Gesamtkonzeption „aus einem Guss“ – einschließlich der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur (vgl. § 165 Abs. 2 BauGB). Zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt es zudem nur, wenn andere Lösungen, zum Beispiel der Abschluss von städtebaulichen Verträgen, nicht möglich waren (vgl. § 165 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB). Dann sieht der gesetzliche Regelfall vor, dass Eigentümer\*innen ihre Grundstücksflächen an die Stadt veräußern (vgl. § 166 Abs. 3 BauGB).

Die Notwendigkeit einer SEM war hier nicht gegeben, da es im Planungsgebiet zu jeder Zeit eine überschaubare Zahl an beteiligten Grundeigentümer\*innen gab, die Interesse an der Entwicklung hatten und sich verpflichteten die Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuerkennen. Dadurch haben sich die Planungsbeteiligten an den Kosten und Lasten beteiligt: Sie übernehmen Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für

- Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Straßen
- Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen
- Grün- und Ausgleichsflächen

Eine zügige Umsetzung der Planung nach diesen Grundsätzen ist durch den im Verfahren abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Gemäß § 1 BauGB dient die Bauleitplanung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere aufgrund der Verantwortung für die Zukunft der Stadt und ihrer Bewohner. In dieser Entwicklung sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gegeneinander abzuwägen und in Einklang zu bringen, um so eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist das Planungsermessen den Gemeinden und Städten überlassen jederzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne zu schaffen und zu entscheiden ob, wann und in welchem Umfang sie aufgestellt, geändert oder aufgehoben werden. Mit Veränderungen ist insoweit grundsätzlich an jeder Stelle zu rechnen.

Die LHM verfolgt das Ziel, der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen. Dement-

sprechend hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung festgelegt.

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in München bestehen für das Planungsgebiet keine Planungsalternativen. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation für eine Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt als Entwicklungsziel für das Planungsgebiet Reines Wohngebiet, Sportanlagen und Allgemeine Grünfläche dar, die Entwicklung von Kleingärten ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Verlagerung der bestehenden Sportfläche kann das Entwicklungsziel Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Westen erweitert werden und die Allgemeine Grünfläche an den Planungsvorschlag angepasst werden.

#### **Bewirtschaftung Truderinger Acker**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 2 Ausgangslage, Landwirtschaftliche Fläche

#### **4. Verfahren**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen der Wunsch geäußert, bessere Informationen oder Seminare seitens der Stadt zu erhalten, wie ein solches Verfahren ablaufe und welche gesetzlichen Rechte man als Bürger\*in habe.

Es wurde bemängelt, dass der Bebauungsplan nie allgemein bekanntgegeben worden wäre, sodass viele in Berg am Laim Wohnende nicht davon wüssten. Die Veröffentlichung der Auslegung sei zu spät und damit nicht fristgerecht gewesen. Der formal korrekte Ablauf des Verfahrens sei nach dem BauGB ein hohes Gut. Diese Abweichung werde, neben weiteren Kritikpunkten des Ablaufs der Bürgerbeteiligung, gegebenenfalls rechtlich verfolgt.

Es wurde vorgebracht, dass die Unterlagen tagelang nicht online abrufbar gewesen wären. Die unter [www.muenchen.de/auslegung](http://www.muenchen.de/auslegung) angekündigten Auslegungsunterlagen wären in den ersten Tagen der Auslegungsfrist nicht online verfügbar. Auf eine telefonische Nachfrage in der LBK wäre dies mit technischen Problemen begründet worden. Damit wäre die Auslegung nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden.

Der Unmut sei sicher auf ein paar Einzelinteressen zurückzuführen, die den Wert ihrer Objekte geschmälert sähen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einem verträglichen, ausgewogenem am Allgemeinwohl orientierten Konzept sei immer gefordert worden.

Der Bebauungsplan wäre in seiner vorliegenden Form von der weit überwiegenen Mehrheit der Bürger\*innen in drei Veranstaltungen, sowie mehrfach durch den BA 14 abgelehnt worden. Die Vorstellung der Bebauung im BA und in den Bürgerversammlungen wären im Ablauf formal zumindest fragwürdig. Die rechtliche Verfolgung werde vorbehalten. Während der Vorstellung des Bebauungs-

plans im BA14 sei der Tagesordnungspunkt ohne Vorankündigung nachträglich in der Sitzung aufgenommen worden. Bürger\*innen hätten darüber keine Kenntnis gehabt.

Die 1. Bürgerbeteiligung wäre am Tag der Veranstaltung zu kurzfristig angekündigt worden. Die Bürgerbeteiligungen wären von einer Person geleitet und kommentiert worden, die nach ihrer Referenzliste Geschäftsbeziehungen zu den Investoren pflege. Sämtliche Gutachten würden von den Investoren gestellt. Bemerkenswert sei die Tatsache, dass kein einziges Gutachten trotz mehrerer kritischer Punkte (Verkehr, Klima, Baudichte, Verträglichkeit des Hochhauses) im Ergebnis zu Einschränkungen des Bebauungsplans führe.

Der Verein „Lebenswertes Berg am Laim“ wäre als Organ öffentlicher Belange nicht gehört worden.

Dem Hinweis des BA14 und des Kreisjugendrings zum dringlichen Problem der Grundschulversorgung werde nicht Rechnung getragen.

Es gebe keine Planungsalternativen entsprechend dem Wunsch des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Der Bezug zur Geschichte und eine angemessene Anpassung an die Umgebung seien ebenfalls geeignet strukturbildend zu wirken. Ob ein übergestülptes Konzept dies leiste, sei diskussionswürdig.

Sollten die Wünsche und berechtigten Forderungen der Anwohner\*innen nicht berücksichtigt werden, werde sich dies bei den nächsten Kommunalwahlen kräftig auswirken.

### **Stellungnahme:**

#### **Informationen über Bauleitplanung**

Der PlanTreff im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die Plattform für alle Fragen und Dialoge der Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Zusätzlich finden sich auf der Homepage der Landeshauptstadt München (<https://stadt.muenchen.de/infos/bauleitplanung-muenchen.html>) viele Informationen über die Durchführung von Bauleitplanverfahren und über die verschiedenen Verfahrensformen, die je nach Inhalt der geplanten Bebauungspläne zur Anwendung kommen.

#### **Bürgerbeteiligungen bis zum Billigungsbeschluss**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Abwägung aller Interessen und Belange der verschiedenen am Planungsprozess Beteiligten vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren mit allen Verfahrensschritten und Beteiligungen der Öffentlichkeit wurde korrekt gemäß BauGB durchgeführt.

Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 19.07.2018 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürger\*innen die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

Der Termin der öffentlichen Erörterung wurde neun Tage vor dem Termin am 10.07.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlicht.

Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurden darüber hinaus sogenannte informelle Beteiligungsverfahren durchgeführt, um die Bürger\*innen über die Planung zu informieren und am Prozess zu beteiligen. Es wurde ein Bür-



ger\*innenworkshop vor dem Wettbewerb am 17.01.2018 durchgeführt. Hierzu wurden Bürger\*innen und Anwohner\*innen frühzeitig informiert und eingeladen. Beispielsweise wurde am 20.12.2017 in der kostenlosen Wochenzeitung „Hallo“ eine Einladung veröffentlicht.

Eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung, initiiert vom Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes, wurde am 30.10.2019 durchgeführt.

Viele Aspekte, die in der Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, haben Niederschlag in der Planung gefunden, z.B. die Verbesserung der Radwegsituation durch Umsetzung des Radentscheides 2019, die Verminderung der Wohneinheiten und der Geschossfläche gegenüber dem Wettbewerbsergebnis von 2018. Darüber hinaus wird über das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gesichert, dass vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 30% geförderter Wohnungsbau und 10% preisgedämpfter Mietwohnungsbau entstehen.

Der überarbeiteten Planung liegt ein ausgewogenes städtebauliches Konzept zugrunde, das sich auf die stadträumlichen Qualitäten der Umgebungsbebauung bezieht. Das Planungsgebiet ist eingebettet in einen attraktiven, breiten grünen Saum der einen deutlichen Abstand zur umliegenden bestehenden Bebauung gewährleistet, gleichzeitig aber auch vernetzende Funktionen übernimmt (z.B. südliche / östliche öffentliche Grünfläche mit dem geplanten Hachinger Bach).

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 2 und § 4a, Abs. 3 BauBG**

Nach dem der Stadtrat am 1.7.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) den Billigungsbeschluss gefasst hat, fand vom 8.9. mit 8.10. 2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die Auslegungen für die Truderinger Straße (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauBG mussten wegen eines Formfehlers wiederholt werden, da im September 2021 einige Unterlagen verspätet ins Internet gestellt wurden. Dieser Fehler wurde durch die Wiederholung des Verfahrens im Mai 2022 korrigiert.

### **Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 BauGB sind natürliche oder juristische Personen bzw. Vereinigungen, denen öffentliche Aufgaben durch oder auf Grund eines Gesetzes übertragen wurden .

Wesentlich ist dabei, dass hierbei öffentliche Belange wahrgenommen werden, die für die Bauleitplanung nicht nur abstrakte Bedeutung haben. Der Aufgabenträger muss vielmehr in seinen Aufgaben durch die jeweilige Bauleitplanung im Planbereich konkret betroffen sein.

### **Beteiligung der Bürgerinitiative „Lebenswertes Berg am Laim“ im Bebauungsplanverfahren**

Eine Bürgerinitiative ist eine Gruppe von Einzelpersonen, die sich anlassbezogen organisieren, um ein gemeinsames Ziel zu erreichen. Bürgerinitiativen gehören

nicht zu den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind, da ihnen keine öffentlichen Aufgaben durch oder auf Grund eines Gesetzes übertragen wurden.

Die Bürgerinitiative „Lebenswertes Berg am Laim“ hatte jedoch - wie jede andere Initiative oder jeder andere Verein auch - die Möglichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

### **Vergabe von Gutachten**

Die Mitarbeiter\*innen der LHM steuern im Auftrag des Stadtrates das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Planungshoheit der Stadt und erarbeiten unter anderem auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Gutachten einen Abwägungsvorschlag für den Stadtrat als Beschlussentwurf. Erforderlich ist hierfür regelmäßig das Wissen speziell für die o.g. Fragestellungen ausgebildeter Expert\*innen. Die verschiedenen Fachbereiche in der Verwaltung prüfen und plausibilisieren die erstellten Gutachten. Sie fertigen diese aber nicht selbst an. Dieses Vorgehen, selbst für die durchzuführenden Verfahrensschritte Dritte einzuschalten sieht das Gesetz unmittelbar in § 4 b BauGB vor. Soweit die Flächen im Planungsgebiet im privaten Eigentum von Planungsbegünstigten liegen, übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten für erforderliche Gutachten. Gutachten werden von den Fachreferaten der Stadtverwaltung auf Neutralität und fachliche Richtigkeit geprüft. Eine Einflussnahme durch die Planungsbegünstigten auf die Ergebnisse der Gutachten ist nicht möglich und somit ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommt seiner Aufgabe nach, die Koordinierung und Steuerung des gesamten Planungsprozesses zu übernehmen. Die erforderliche Neutralität zwischen Investor\*inneninteressen und dem Wohl der Allgemeinheit wird so gesichert. Die kommunale Verantwortung bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren verbleibt bei der LHM. Die Entscheidung über die Bauleitpläne trifft der Stadtrat.

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten haben teilweise Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Beispielsweise werden in § 11 der Satzung Schallschutzmaßnahmen und in § 12 der Satzung Maßnahmen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen festgesetzt.

### **Bodendenkmal und Planungsalternativen**

Siehe Ausführungen Ziffer 3 Planungsalternativen und Ziffer 22 Denkmalschutz

### **Grundschulversorgung**

Siehe Ausführungen Ziffer 13 Infrastruktur

## **4.1. Öffentlichkeitsbeteiligung / Informationsveranstaltungen**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen vorgebracht, dass trotz mehrerer offizieller und inoffizieller Einwohnerversammlungen die geäußerten Wünsche der Anwohner\*innen kaum berücksichtigt worden wären. Bei den Bürgerversammlungen, die der Bezirksbeirat gut geleitet habe, hätte man von Seiten des Planungsreferats den Eindruck gehabt, dass man unbedingt an Ergebnissen eines Architektenwettbewerbs festhalten wollte. Als sei die Bürgerbeteiligung lästig, aber vorge-

schrieben. Man hoffe auf geeignete Abwägung und Umplanung zu weniger dicht und bedarfsgerecht.

München, insbesondere die Innenstadt, habe viel Lebensqualität, weil vor allem bei prominenten Vorhaben die Stadt letztlich doch auf die Bürger\*innen gehört habe. Beispiele dafür: Die Verhinderung eines Zubauens des Nikolaiplatz samt Abriss der Seidlvilla, der Durchbruch am Sendlinger Berg, die Rettung des Behr-parks. All dies seien Beispiele, in denen eindimensionale Planungen, die ein Stadtbild und Lebensqualität sichtbar beeinträchtigt hätten, doch noch verhindert worden wären.

Es sei Zeit, dass man hier nun Weitblick walten lasse und auf den Willen der Bevölkerung zugehe. Der Preis sei nicht zu hoch. Es gehe um acht Stockwerke. Die Attraktivität der Stadt München als Ganzes hänge auch davon ab.

Es wurde sich für eine Rückmeldung und für eine Reaktion bedankt, die zeige, dass die Bürger\*innen mindestens so wichtig seien, wie Planspiele und Architektenwettbewerbe.

Grundsätzlich bitte man um Konkretisierung der vielen Konjunktive im Plan. Weiterhin bitte man darum, Tabellen und angegebene Werte mit den bereits im Plan aufgeführten Abweichungsmöglichkeiten darzustellen und letztere nicht im Text zu verstecken.

Es wurde gebeten, die Einwände zu prüfen und die Bebauung entsprechend anzupassen.

Nach einer eigenen, nicht repräsentativen Umfrage sei vielen Berg am Laimer Bürger\*innen das Thema „formelle Beteiligung der Öffentlichkeit“ nicht bekannt. Ergänzend würden viele nicht die sprachlichen oder fachlichen Kenntnisse für eine wirksame demokratischen Teilhabe besitzen. Das Lesen der Unterlagen, eine einzige Verwaltungsvorlage umfasse in diesem Verfahren schon mal knapp 200 Seiten, das Verstehen und das Abfassen einer persönlichen Stellungnahme scheine für viele Berg am Laimer nicht möglich zu sein. Daher sei die aktuelle Umsetzung dieser gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht optimal.

Diese Meinung wurde von einem weiteren Einwand gestützt, in dem vorgebracht wurde, dass die Bauleitplanung komplex und kompliziert sei. Ohne fachliche bzw. monetäre Unterstützung könne die demokratische Zivilgesellschaft die Zusammenhänge von BauGB, BauNVO, ImmoWertV, Bayerischer Verfassung etc. nicht durchdringen. Ohne juristische oder fachliche Unterstützung sei dies auch für einen interessierten Laien kaum wirksam zu durchdringen.

Der Bürgerbeteiligung als zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung werde vom Gesetzgeber große Bedeutung im Hinblick auf die rechtsstaatliche Legitimation des Bauleitplans beigemessen.

Bereits die bisherigen informellen Bürgerbeteiligungen wären nicht ergebnisoffen gewesen. In der ersten Informationsveranstaltung im Januar 2018 wären z.B. von der vortragenden Verwaltung, der Moderatorin und den Investoren nur drei ähnliche Bebauungsvarianten des Areals dargestellt worden. Tatsächliche Alternativen im Sinne des Gemeinwohls wären dagegen weder in dieser Veranstaltung noch in den Verwaltungsvorlagen angesprochen worden:

- Die Umsetzung des formellen Antrages vom Bezirksausschuss Berg am Laim aus 2014: Die Stadt München möge bitte das Grundstück für sich

oder ihre Wohnungsbau-Gesellschaften erwerben. Vorteil wäre ein Ankauf zum unentwickelten Bodenpreis, wie ihn u.a. die bestehende Koalitionsvereinbarung der SPD und der GRÜNEN fordere. Das Baurecht könne die Stadt selbst durch ihre grundgesetzlich garantierte, kommunale Planungshoheit schaffen. Damit blieben die enormen Planungsgewinne im Sinne des Gemeinwohls erhalten. Die üblichen städtebaulichen Verträge gemäß § 11 BauGB (SoBoN) seien für die Öffentlichkeit intransparent, ineffektiv (Mindestens 1/3 des Planungsgewinns solle dem Investor erhalten bleiben, es könne aber mehr sein) und vermutlich würden sie im Einzelfall der erstmaligen Bebauung die gemeinwohl-orientierte Ausnutzung der kommunalen Vorkaufsrechte ausklammern.

- Ausübung der strategischen kommunalen Planungshoheit gemäß §1.3 BauGB: Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans bestehe kein Anspruch. Oberbürgermeister Reiter habe es mit „take it oder leave it“ formuliert (Quelle: Präsentation „Mehr Gerechtigkeit“ im November 2019).
- Ausübung der auch schon 2014 bereits bestehenden, gesetzlichen kommunalen Vorkaufsrechte gemäß § 24-28 BauGB. Natürlich setze die Ausübung eines Vorkaufsrechtes einen Vorkaufsfall (Kaufvertrag) voraus. Bereits im Vorfeld hätte jedoch von einer aufmerksamen Verwaltung z.B. eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB beschlossen werden können. In Investoren-Seminaren würden diese Vorkaufsrechte auch schon mal als „Folterinstrumente“ beschrieben bzw. „der Umgang“ erklärt werden.
- Der Planungsumgriff gemäß Aufstellungsbeschluss habe 83.475qm betragen. Die Flurstücke gehörten sowohl der Stadt als auch privaten Eigentümern. Aufgrund der Größenordnung wäre damit vermutlich auch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM möglich gewesen. Vorteil wäre u.a. eine gesetzlich vorgesehene Verteilung der Bodenwertgewinne gemäß § 166.3 BauGB im Sinne des Gemeinwohls gewesen.

Die Moderation der beiden ersten Bürgerbeteiligungen wäre nicht neutral gewesen. Es fänden sich Hinweise sowohl in der firmeneigenen Referenzliste der Moderatorin als auch im veröffentlichten Protokoll der Sitzung, dass die Moderatorin vom Investor beauftragt und bezahlt worden wäre. Dies wäre eine Erklärung, warum sie vehement dessen Interessen vertreten habe.

Die Informationsasymmetrie zwischen Verwaltung, Investoren und deren Rechtsbegleitung einerseits und dem ehrenamtlich besetzten Bezirksausschuss 14 und der betroffenen Öffentlichkeit andererseits sei bedrückend groß. Andere bayerische Gemeinden wie Weyarn unterstützten entsprechende Arbeits- bzw. Bürgerinitiativen mit Budgets und fachlichem Support gemäß eigener Bürgerbeteiligungssatzung. Gerade in ärmeren Stadtteilen wie Berg am Laim mit amtlich anerkannter hoher Sozialbedürftigkeit setze die Stadt München anscheinend darauf, dass betroffene Anwohner\*innen und engagierte Bürger\*innen keine finanziellen Mittel für ein unabhängiges, gerichtliches Verfahren zur Überprüfung des Verwaltungsgebarens (Normenkontrollverfahren) aufbringen könnten. Im Gegensatz zum Investor könne ein solches Verfahren noch nicht einmal steuerlich geltend machen werden. Das Gebot der Gleichbehandlung werde längst nicht mehr erfüllt, Investoren würden auf diese Weise bevorzugt werden.

Zum Abbau der Bildungsdefizite bzw. erlernter Hilflosigkeit wären folgende Wege

gesucht worden:

Die Bürgersammlung Berg am Laim 2019 habe mit großer Mehrheit einen Antrag auf eine Bürgerbeteiligungssatzung angenommen. Leider wäre der Antrag innerhalb von zwei Jahren nicht behandelt / nicht umgesetzt worden. Die Bürgersammlung Berg am Laim 2021 habe daher nochmals mit großer Mehrheit denselben Antrag auf eine Bürgerbeteiligungssatzung angenommen. Auch innerhalb der ersten drei Monate nach der Bürgerversammlung 2021 habe die Stadtverwaltung keine Antwort darauf gefunden. Diese mehrheitlich erwünschte fachliche oder monetäre Unterstützung wäre dann durch die städtische Verwaltung im Frühjahr 2022 leider auf 45 Seiten abgelehnt worden. Laienhaft zusammengefasste Begründung: Es gäbe bereits zahlreiche andere Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Daher wäre beim lokalen „Bildungslokal Berg am Laim“ eine Anfrage auf demokratische Weiterbildung gestellt worden. Nach Rücksprache mit der Leitung des Referates für Bildung und Sport befinde man entsprechende Bildung als „wichtig, allerdings sei ausschließlich das Planungsreferat für diese Fragen zuständig“.

Auch das mehrere tausend Seminare umfassende Programm der Münchner Volkshochschule biete keine entsprechenden Schulungen oder Informationsveranstaltungen zu Themen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung, Bauleitplanung, Bebauungs- oder Flächennutzungsplan, Präklusion etc. an. Die Aufsichtsratsvorsitzende der MVHS und Bürgermeisterin von München, Verena Dietl, habe auf der Bürgerversammlung Berg am Laim 2021 künftig Abhilfe versprochen. Die ausgelegten Verwaltungsvorlagen, detaillierte Verkehrs-, Lärm- und Umweltgutachten, (nicht ausgelegte) städtebauliche Verträge, neue SOBON-Regelungen in Verbindung mit neuen Grünflächenbewertungen, künftige Mobilitätskonzepte etc. könnten daher von der demokratischen Zivilgesellschaft in Berg am Laim ohne fachliche Unterstützung wie oben beantragt nicht sinnerfassend gelesen, verstanden und bewertet werden. Dies sei in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit großem Erstaunen habe man am Donnerstag, dem 28.04.2022 in den Printversionen der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur zu o.a. Betreff drei Bekanntmachungen gelesen. Es wurde die Frage gestellt, warum drei Anzeigen aufgegeben worden wären. Das dort zitierte Amtsblatt Nr. 11 wäre auf der Homepage der Stadt München (Stand 29.04.2022 um 08.30h) leider noch nicht abrufbar gewesen.

Laut diesen ortsüblich bekanntgegebenen Bekanntmachungen sollten dazu Unterlagen bereits ab Freitag, den 29.04.2022 ausgelegt werden. Damit werde die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Wochenfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wie bereits bei der ersten Auslegung, nicht eingehalten.

Es wurde daher darum gebeten, die Auslegung gemäß den gesetzlichen Regelungen zu wiederholen.

Weiterhin wurde eine Informationsveranstaltung für die planbetroffene Öffentlichkeit angeregt, zu der auch der Bezirksausschuss Berg am Laim eingeladen werden solle. Es würden sich Fragen ergeben, die in dieser Veranstaltung gemeinsam erörtert werden könnten.

Insgesamt wären auf der Projekthomepage der Truderinger Straße der Stadt München, rund 1.000 Seiten Verwaltungsvorlagen und Fachgutachten bereitgestellt worden. Bis zum 31.05.2022 werde nun der Öffentlichkeit ermöglicht, dazu

persönliche Stellungnahmen abzugeben. Weiterhin werde von der Verwaltung auf dieser Projektseite eine chronologische Darstellung des Projektes und ein Protokoll der ersten „Bürgerinformation“ vom 17.01.2018 publiziert. Aus privater Anwohnersicht wäre versucht worden, diese extrem umfangreichen und in deutscher Sprache verfassten Verwaltungsvorlagen bzw. Fachgutachten zu lesen, zu verstehen und für eine Stellungnahme zu interpretieren. Ohne juristische oder fachliche Hilfe sei dies nicht gut gelungen. Für die daher nur laienhafte Betrachtung werde um Entschuldigung gebeten.

Zum Zeitpunkt des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wäre bereits der dazugehörige Architektenwettbewerb seit Monaten abgeschlossen, der Sieger mit vor Ort umstrittener, extrem hoher Baudichte und 15-geschossigem Hochhaus stände längst fest. Das Protokoll sei nicht abrufbar.

Vor dieser städtischen Veranstaltung und vor dem Architektenwettbewerb habe bereits am 17.01.2018 eine „Bürgerinformation“ der Eigentümer stattgefunden und sei detailliert abrufbar. Erste heftige Widersprüche zwischen Gesetz (§3 Abs. 1 BauGB) und der Verwaltungs-Umsetzung seien bereits erkennbar.

Das Protokoll der Bürgerinformation diene vermutlich der Verwaltung auch als „Abwägungsmaterial“. Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erläuterten Wettbewerbsaufgaben würden im Protokoll nicht dokumentiert werden. Dafür würden in diesem Protokoll die abgefragten Ideen und Vorstellungen der anwesenden Öffentlichkeit belegt werden: Eine hohe Baudichte, weitere Hochhäuser, zunehmendes Verkehrschaos etc. würden strikt abgelehnt werden. Es wurde die Frage gestellt, warum der anschließende Architektenwettbewerb diese Ideen nicht aufnehme, sondern diese sogar ins Gegenteil verkehre.

Der §3 Absatz 2 BauGB regelt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit. Dieser zweiten Stufe werde vom Gesetzgeber große Bedeutung im Hinblick auf die rechtsstaatliche Legitimation des Bauleitplans beigemessen. Dementsprechend streng seien die formalen Anforderungen zu beachten. Der Gesetzestext schreibe u.a. eine Wochenfrist und die Ortsüblichkeit der Bekanntmachung vor. Ortsüblichkeit bedeute für eine „billig und gerecht denkende“ Öffentlichkeit nicht den Abschluss eines kostenpflichtigen Abos des Münchner Amtsblattes oder ein persönliches Aufsuchen der städtischen juristischen Bibliothek. Ortsüblichkeit im Sinne einer barrierefreien Öffentlichkeitsbeteiligung sollte eine Bekanntmachung in den üblichen Münchner Zeitungen (SZ, Merkur, Hallo etc.) und eine Bekanntmachung auf der zentralen Internetseite des Landes und der offiziellen Homepage Münchens <https://stadt.muenchen.de/infos/amsblatt.html> bedeuten. Wenn der städtischen Verwaltung eine systematische, zeitlich verzögerte Bekanntmachung des offiziellen Amtsblattes auf ihrer eigenen Homepage bekannt sei, könne sie eine fristgerechte Bekanntmachung problemlos entsprechend früher vornehmen. Eine barrierearme Bekanntmachung könne auch kostenfrei auf den Schautafeln des jeweiligen lokalen Bezirksausschusses oder durch die DIALOG-POST stattfinden.

Einzelne Formfehler oder Verstöße der Verwaltung seien menschlich und könnten problemlos geheilt werden. Vielfältige und systematisch einseitige, anscheinend sogar verdeckte Verstöße zugunsten einzelner Marktteilnehmer und zu Lasten des Gemeinwohls einer laienhaften Öffentlichkeit (inkl. ehrenamtlichen Bezirksausschüssen und dem ehrenamtlichen Stadtrat) könnten dagegen eine

gewisse Haltung der Verwaltung belegen.

Zur Klärung dieser Sachverhalte und zur gemeinsamen Vertrauensbildung könne daher eine zeitnahe Einwohner- bzw. Informationsversammlung der Verwaltung mit den Mitgliedern des Bezirksausschusses, Mitgliedern des Stadtrates und der Öffentlichkeit beitragen.

### **Stellungnahme:**

#### **Öffentliche Bekanntmachung in ortsüblicher Weise**

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB während der Aufstellung eines Bauleitplanes beteiligt. Die Bürger\*innen erhalten im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (zweite Bürgerbeteiligung) erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf der Bauleitplanung abzugeben. Die Auslegungsfristen sind im BauGB verankert und gelten für alle Bürger\*innen der Bundesrepublik Deutschland.

In einem Rechtsstaat wie der Bundesrepublik Deutschland ist die Gerechtigkeit das oberste Ziel. Die Verfassung und die Gesetze schreiben die Regeln fest, die im Staat gelten, und diese Gesetze gelten für alle Menschen gleich. Damit sind wichtige Voraussetzungen geschaffen, damit es für alle Bürger\*innen gerecht zugeht.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB ist ordnungsgemäß und fristgerecht im Amtsblatt Nr. 11 vom 20.04.2022 erfolgt. Die Form der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB richtet sich nach der einschlägigen Gemeindeordnung. Entsprechend Art. 23 GO (Bayern) hat die LHM die Satzung über die öffentliche Bekanntmachung in ortsüblicher Weise im Bereich der LHM (Bekanntmachungssatzung) erlassen. In § 1 der städtischen Bekanntmachungssatzung ist geregelt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München erfolgt. Das aktuelle Amtsblatt kann in der juristischen Bibliothek im Rathaus kostenlos eingesehen werden. Ansonsten besteht die Möglichkeit des Bezugs eines kostenpflichtigen Abos.

Die Auslegung wird zusätzlich in der Online-Ausgabe des Amtsblatts, in der lokalen Tagespresse (Süddeutsche Zeitung, Münchner Merkur) und auf der Homepage der Landeshauptstadt München ([www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)) bekanntgegeben. Die Online-Ausgabe des Amtsblattes und die Bekanntmachung in den Tageszeitungen, stellen ein zusätzliches Angebot dar. Maßgeblich für die ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ausschließlich die Bekanntmachung im Printformat des Amtsblattes der Landeshauptstadt München.

#### **Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor Auslobung des Wettbewerbs**

Es wurde ein Bürger\*innenworkshop vor dem Wettbewerb am 17.01.2018 durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltung war eine frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor Auslobung des Wettbewerbs. Im Rahmen des

Bürger\*innenworkshops wurden die Anforderungen an den Wettbewerb aus Sicht der Bürger\*innen kundgetan.

Am Bürger\*innenworkshop wirkten neben den Grundstückseigentümer\*innen, der Vorsitzende des 14. Stadtbezirks sowie Vertreter\*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit. An vier verschiedenen Thematischen hatten Bürger\*innen die Möglichkeit, sich ausführlich über die bauliche Weiterentwicklung zu informieren sowie Wünsche und Anregungen bereits vor Durchführung des Planungswettbewerbes vorzubringen. Die Anregungen und Erkenntnisse aus dem Bürger\*innenworkshop wurden als Dokumentation der Wettbewerbsauslobung beigelegt. Am Wettbewerb teilnehmende Büros waren aufgefordert, die Ergebnisse des Bürger\*innenworkshops bei der Bearbeitung ihrer Entwürfe zu berücksichtigen.

Zur Information kann auch das Protokoll vom 17.01.2018 auf der Projektseite der Truderinger Straße unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) eingesehen werden.

Einige Aspekte haben Niederschlag in der Planung gefunden, beispielhaft können folgende aufgeführt werden:

Im Hinblick auf die Bebauung des neuen Quartiers wurde diese offen gehalten, sodass keine geschlossenen Strukturen entstehen, die sich zur Umgebungsbebauung abschotten.

Mit der neuen Bebauung kann bezahlbarer und auch behindertengerechter Wohnraum geschaffen werden, der von vielen unterschiedlichen Alters- und Einkommensgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen genutzt werden kann. Dies erfolgt gemäß den Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Dabei wird eine Förderquote von 30% gefördertem Wohnungsbau, sowie 10% preisgedämpftem Mietwohnungsbau erbracht. Frei- und Spielflächen sowohl für Kinder als auch für Jugendliche ergänzen dieses Angebot.

Durch die neue Bebauung kann neuer - auch öffentlich zugänglicher Freiraum - geschaffen werden. Dies soll durch zahlreiche Wege, Brücken und Stege möglich gemacht werden. Ebenso sieht der Wettbewerbssieger zahlreiche attraktive Aufenthaltsbereiche sowohl innerhalb des Quartiers als auch entlang des Hachinger Bachs vor. Der Forderung, den alten Allee-Baumbestand an der Truderinger Straße sowie das Biotop zu erhalten, konnte ebenfalls entsprochen werden. Mit der Planung auf dieser Fläche, in Zusammenarbeit mit den Eigentümer\*innen, kann ein weiterer wichtiger Meilenstein zur Offenlegung des Hachinger Bachs gesichert werden.

Ebenso sieht der Wettbewerbssieger viele Möglichkeiten für Car- oder Bike-Sharing Angebote vor. Grundlage hierfür ist die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes. Diese Angebote können dabei helfen, den Individualverkehr im Viertel zu reduzieren. Ergänzend hierzu können voraussichtlich alle erforderlichen Stellplätze, auch Besucherstellplätze, in den Tiefgaragen untergebracht werden. Für die entstehenden Kindertagesstätten sind ebenfalls Möglichkeiten vorgesehen, um den Hol- und Bringverkehr verträglich abzuwickeln und die umgebenden Gebiete nicht unnötigen Belastungen auszusetzen. Eine geplante neue, durch die derzeitigen Bewohner\*innen der Umgebung geforderte Bushaltestelle am Quartier in der Truderinger Straße sorgt zusätzlich für Entlastungen.



Insgesamt berücksichtigt der Wettbewerbssieger somit viele Vorschläge aus dem Bürger\*innenworkshop im Januar 2018. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die in der Dokumentation in vier Themenblöcke gegliederten und zusammengefassten Anregungen sehr vielschichtig und teilweise auch kontrovers sind. Dies spiegelt die Komplexität der Planung sowie die Haltung der aufgeschlossenen und interessierten Bevölkerung vor Ort gut wieder. Es können aufgrund dieser Komplexität und unterschiedlichen Zielrichtungen nicht immer alle Anregungen umgesetzt werden.

Die Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11826) ist im Ratsinformationssystem (RIS) öffentlich einsehbar.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach dem Wettbewerb**

Es wurde die informelle Bürgerbeteiligung in Form des Bürger\*innenworkshops vor dem Wettbewerb durchgeführt. Die formelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Basis des Entwurfs des ersten Preisträgers durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der vom Stadtrat gebilligte Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

Durch diese zeitliche Abfolge formeller und informeller Beteiligungen wird der Öffentlichkeit der Planungsprozess mit seinen Zwischenergebnissen in seiner Gesamtheit transparent gemacht.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Bürgerbeteiligungen bis zum Billigungsbeschluss und unter Ziffer 3 Planungsalternativen

### **Allgemein verständlich formulierte Verwaltungsvorlagen**

Damit ein Bebauungsplan in Kraft treten kann, bedarf es eines ordnungsgemäß durchgeführten Verfahrens. Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Anforderungen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen. Bebauungspläne werden als gemeindliche Satzungen (§ 10 BauGB) erlassen und enthalten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Inhalt, Umfang und räumliche Geltung dieser Festsetzungen müssen sich eindeutig und verständlich aus dem Bebauungsplan feststellen lassen. Eigentümer\*innen, Bürger\*innen, die Allgemeinheit sowie Rechtsanwender\*innen müssen zweifelsfrei erkennen können, wie ein Grundstück oder ein Teil davon baulich genutzt werden darf. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden alle öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Begründung des Bebauungsplans hat das Ziel allen am Planungsprozess Beteiligten die Planungsschritte und den Abwägungsprozess ausgehend vom Planungsanlass über die Bestandsanalyse bis hin zum Konzept mit seinen Auswirkungen möglichst transparent zu machen. Auch sollte die Begründung klar herausarbeiten, warum und mit welcher Zielsetzung die einzelnen Festsetzungen getroffen wurden. Ziel

der Verwaltung hierbei ist, den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht soweit wie möglich allgemein verständlich zu verfassen. Diesen Anforderungen entsprechen die Beschlussvorlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Informationen über Bauleitplanung

### **Bürgerbeteiligungssatzung**

Die Forderungen, stärkere Unterstützung der LHM von Bürgerinitiativen durch eine „Bürgerbeteiligungssatzung Bauleitplanung“, Empfehlungen der Bürgerversammlungen des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02728 vom 11.07.2019 sowie Empfehlung Nr. 20-26 / E 00143 wurden mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03497 am 09.02.2022 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen.

Die geforderte Bürgerbeteiligungssatzung wäre eine weitere Möglichkeit von Beteiligungsarten, aus denen eine Gemeinde wählen kann. Gemäß Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern können Gemeinden zur Regelung ihrer Angelegenheiten Satzungen erlassen. Die LHM hat bislang keine Öffentlichkeitsbeteiligungssatzung für den Bereich Bauleitplanung erlassen, da es zahlreiche andere Instrumente gibt, die Bevölkerung im Sinne der Demokratie am Entscheidungsprozess der Verwaltung aktiv und unmittelbar teilhaben zu lassen, wie z.B.:

- Ergänzung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit über digitale Formate (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“ vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459)
- Einrichtung einer Servicestelle für Partizipation und Beteiligung der HAII -Stadtplanung (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“ vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459)
- Zielgruppengerechte Kommunikation (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“ vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459)
- Stadtweite Checkliste zur Durchführung von Beteiligungsverfahren (Stand 19.12.2018) und „Dialog gestalten“ - Broschüre und Handbuch/Leitfaden zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtplanung und -entwicklung (Beschluss „Bürgerbeteiligung in München“ der Vollversammlung des Münchner Stadtrats am 19.12.2018, Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 13219)
- Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Beschluss „Bürgerbeteiligung in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13219) der Vollversammlung des Stadtrates der LHM vom 19.12.2018 hat sich die Vollversammlung des Stadtrates gegen einen langjährigen Prozess zur Erarbeitung verbindlicher Leitlinien zu Bürgerbeteiligung ausgesprochen und als geeigneteren Weg die verbindliche Einführung der oben genannten Grundsätze für qualifizierte Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren beschlossen.

### **Wunsch nach weiterer Bürgerinformationsveranstaltung**

Im Bauleitplanverfahren zur Truderinger Straße wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung des Projekts wurden darüber hinaus sogenannte informelle Beteiligungsverfahren durchgeführt, um die Bürger\*innen über die Planung zu informieren und am Prozess zu beteiligen. Im Januar 2018 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung deshalb eine Bürgerbeteiligung zum Wettbewerb durchgeführt. An einer Bürgerinformationsveranstaltung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim im Oktober 2019 haben Vertreter\*innen des Referats teilgenommen. Somit wurden bereits mehr Veranstaltungen angeboten, als durch das BauGB gesetzlich gefordert sind. Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Bürgerbeteiligungen bis zum Billigungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

### **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein wichtiges und effektives Instrument im Münchner Wohnungsbau. Sie wird bei allen Bebauungsplänen angewandt, die Kosten und Lasten bei der LHM auslösen und zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer führen.

Deshalb werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten im Rahmen der SoBoN-Grundsätze beteiligt: Sie übernehmen z.B. Herstellungskosten und treten Flächen für Erschließungsmaßnahmen wie Straßen kosten- und lastenfrei ab. Sie errichten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen und übernehmen die für ihr Planungsgebiet erforderlichen Grün- und Ausgleichsflächen. Der Münchner Weg der SoBoN ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt, Investor\*innen, der Bauwirtschaft und Eigentümer\*innen.

Die Rahmenbedingungen seit Einführung der SoBoN in 1994 haben sich jedoch stark verändert: Die Flächen für den Wohnungsbau werden knapp, gleichzeitig gibt es ein starkes Bevölkerungswachstum. Dem Druck auf den Wohnungsmarkt muss mit preisgünstigem Wohnraum entgegengesteuert werden. 2017 beschloss der Stadtrat deshalb folgende Neuerungen:

- Anhebung des anteiligen Kostenbeitrags der Planungsbegünstigten für die soziale Infrastruktur von 64,77 €/m<sup>2</sup> auf 100 €/m<sup>2</sup> neu geschaffener Geschossfläche
- Anpassung der Grundstückswertansätze beim geförderten Wohnungsbau
- Änderungen der Regelungen zur Ausgestaltung der 30-Prozent-Förderquote für den geförderten Wohnungsbau
- Einführung des neuen Modells „Zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau“. Damit sollen zur bestehen Quote von 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau in Zukunft zusätzlich zehn Prozent des neu geschaffenen Wohnbau-rechts als preisgedämpfter Mietwohnungsbau verwirklicht werden.

- Wegfall des sogenannten Gewerbeflächenausgleichs und der Anrechnung des „fiktiven Wohnbaurechts“
- Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren

### **Ausübung der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

Beim Vorliegen eines Planungserfordernisses kommt der planenden Gemeinde eine weite Einschätzungsprärogative zu, die Ausdruck der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit ist. Anerkannt ist dabei, dass der Anstoß zu einer Bauleitplanung durchaus von dritter Seite kommen kann, wenn sich die Gemeinde den Wunsch nach der Überplanung eines Gebietes zu eigen macht und durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens das Erfordernis solcher Planung bejaht. Der vorgesehene Bebauungsplan regelt die nötigen Parameter, um die künftige Bebaubarkeit des Plangebietes rechtssicher zu fassen.

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 3 Planungsalternativen

### **Grundstücksankauf durch die Landeshauptstadt München/ Vorkaufsrecht**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 23 Ankauf durch die Landeshauptstadt München

### **Beauftragung der Moderation der Bürgerinformationsveranstaltung durch die Planungsbegünstigten**

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde mit einem sachlichen und neutralen Dialog mit einem moderierten Verfahren vollzogen. Die Durchführung in Abstimmung mit der Verwaltung stellt den neutralen Rahmen sicher. Die Begleitung und fachliche Betreuung, nicht nur der Informationsveranstaltungen, sondern des gesamten Planungsprozesses durch die Stadtverwaltung sichert die erforderliche Neutralität zwischen Investoreninteressen und dem Wohl der Allgemeinheit. Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Vergabe von Gutachten und unter Ziffer 24 Planungsbegünstigte

## **4.2. Bebauungsplan**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde aufgefordert, diesen katastrophalen Bebauungsplan zu ändern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie die Verwaltung und alle beteiligten Ausschüsse wurden aufgefordert, die eingeleiteten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Sportplatzes von „Sport“ auf „Wohnen“ einzustellen und neue Lösungen für den Bebauungsplan zu finden, bevor eine Genehmigung zur Bebauung des Truderinger Ackers erteilt werde.

Es wurde gebeten, das Bauvorhaben zu überdenken.

Die Freilegung des Hachinger Bachs sei völlig offen, ob und wann das erfolgen könne. Dennoch werde in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Ziel als wesentliches Abwägungsargument strapaziert.

Die Ergebnisse des Planungswettbewerbs würden den genannten Zielen des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses widersprechen.

### **Stellungnahme:**

#### **Die Ziele im Eckdaten und Aufstellungsbeschluss und die Ergebnisse des Planungswettbewerbs**

Die Ergebnisse des Planungswettbewerbs sind konform mit den Zielen des Eckdaten und Aufstellungsbeschlusses.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der westliche Bereich des Planungsgebietes von der Darstellung übergeordnete Grünbeziehung überlagert. Die Anforderungen an die Sicherung dieses durchgehenden Grünzugs werden mit der Festsetzung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen sowie dem Erhalt der westlich angrenzenden Biotopfläche außerhalb des Planungsgebietes vollumfänglich erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und sein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept setzen somit die Zielsetzungen hierzu aus dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss um.

#### **Freilegung Hachinger Bach**

In der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist zukünftig der zurzeit noch unterirdisch verlaufende, verrohrte Hachinger Bach freigelegt geplant. Die grundsätzliche Gestaltung des Bachlaufs (Bachbett) einschließlich seiner Uferböschungen wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs festgelegt und ist deshalb nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens. Die im Plan hinweislich dargestellte Signatur „Wasser“ entspricht dem derzeit projektierten Verlauf des Hachinger Bachs. Mit den begleitenden Erholungs- und Aufenthaltsflächen steht er der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bei der langfristigen Freilegung des Hachinger Bachs besteht die Möglichkeit, dass das Projekt erst nach der Umsetzung der Wohnbebauung realisiert wird. In diesem Fall ist für die öffentliche Grünfläche eine qualitätsvolle gestalterische Übergangslösung zu entwickeln, die der späteren Umsetzung der Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs nicht entgegensteht.

Das Baurecht wird unabhängig von der Freilegung des Hachinger Bachs festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient dem Nachweis ausreichender öffentlicher Grünflächen für die künftigen Bewohner\*innen.

#### **Einstellung des Verfahrens – Umwandlung der Sportfläche in eine Wohnbaufläche**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 2 Ausgangslage und unter Ziffer 9 Art der Baulichen Nutzung

### **4.3. Vorwegnahme Abwägung**

Trotz der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wären bereits vor dem Abwägungsprozess Tatsachen geschaffen worden:

Die geplante Flurstücksaufteilung wäre bereits vollzogen.

Die Flurstücke für das Hachinger Bachbett, die Bachumgebung, den geplanten Fahrradweg und die einzelnen Baufelder wären bereits laut Katasterkarten gebildet.

Ein Eigentümerwechsel wäre vollzogen, ohne dass die Vorkaufsrechtstelle des Kommunalreferates eine Änderungsmitteilung in diesem laufenden Bauleitverfahren abgegeben hätte.

Die Pressestelle der GEWOFAG habe bereits am 14.01.21 eine Meldung bezüglich des geplanten Ankaufes von über 200 Wohnungen in diesem Bauleitverfahren veröffentlicht. Dieses Vorgehen irritiere insbesondere, da insgesamt acht Stadträte sowohl im Aufsichtsrat dieser städtischen Wohnungsbaugesellschaft vertreten seien, als auch über die unvollständigen und vor allem noch nicht abgewogenen Beschlussvorlagen der Verwaltung erst noch entscheiden müssten. Mit dieser Veröffentlichung und den nicht veröffentlichten Vorverträgen könne eine wirksame Bürgerbeteiligung ausgehebelt oder gar umgangen worden sein. Eine unabhängige Überprüfung dieser Struktur solle von externer Stelle (z.B. Bayerischer Rechnungshof) vorgenommen werden:

Man frage, zu welchen Kaufpreisen der Ankauf geplant sei. Man frage auch, wie und in welcher Höhe der Baukostenanteil vereinbart würde und wie und in welcher Höhe der Bodenwert vereinbart würde.

Man frage, ob die GEWOFAG durch den bereits im Jahr 2014 vom Bezirksausschuss Berg am Laim beantragten Ankauf zum unentwickelten Bodenpreis mehr und vor allem dauerhaft günstigere Wohnungen z.B. über einen Generalübernehmervertrag „ohne Belastung ihrer eigenen Kapazitäten“ im Sinne des Gemeinwohls hätte erstellen lassen können. Es wurde auch die Frage gestellt, wie ein mögliches Koppelungsverbot berücksichtigt werde.

### **Stellungnahme:**

#### **Grundstücksteilungen vor Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Grundstücksteilungen sind unabhängig von einer möglichen Bebauung, von Bau-rechten und vom Abschluss des Bebauungsplanverfahrens jederzeit möglich. Sie stellen somit keine Vorwegnahme des Abwägungsgebots und des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens dar.

Die Privaten haben gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bei Teilung darauf zu achten, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung vollziehbar und somit umsetzbar bleibt. Grund der Teilungen waren die bereits planfestgestellte Freilegung des Hachinger Bachs und der zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages aktuelle Bebauungsplanentwurf.

Mit den Planungsbegünstigten wurde am 29.5.2020 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese verpflichtet haben, zu gewährleisten, dass sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, kein (Teil-)Baugebiet über mehr als ein Buchgrundstück erstreckt, um entsprechend des Grundgedankens des § 19 Abs. 2 BauGB die Vollziehbarkeit der baugebietsbezogenen Festsetzungen zu gewährleisten. Die Vermessungen waren somit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag erforderlich und stellen lediglich die Erfüllung der vertraglich eingegangenen Verpflichtung dar. Hierbei gehen die Planungsbegünstigten in Vorleistung, um eine zügige Vermessung der Grundstücke zu gewährleisten.

### **Ankauf von Wohnungen durch die GEWOFAG**

Ein Verkauf von zukünftig erstellten Wohnungen durch die Planungsbegünstigten ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 23, Ankauf durch die LH München.

### **Eigentümerwechsel, Vorkaufsrecht**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 23 Ankauf durch die Landeshauptstadt München

## **4.4. Satzungsbestimmungen**

Zu folgenden Bebauungsplanfestsetzungen wurden seitens einer anwaltlichen Vertretung geringfügige Änderungen angeregt:

### **§ 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen**

In § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen sei geregelt, dass bei Wohnungen das Niveau des EG (Oberkante Fertigfußboden) um mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau anzuheben ist.

Es wurde darum gebeten, keine maximale Anhebung des Erdgeschossfußbodens festzusetzen, mithin „bis maximal 1,0 m“ aus dem Wortlaut der Festsetzung zu streichen. Die Gründe hierfür seien folgende:

Die aktuellen ersten Planungsüberlegungen zur Gebäuderealisation hätten gezeigt, dass ein mechanisches Duplex-Parksystem mit nach oben angehobenen Kfz (die Anlage habe keine Grube) eine gute Lösung zur Schaffung der notwendigen Pkw-Stellplätze unter den Gebäuden sei. In den Bereichen außerhalb der Gebäude plane die Mandantschaft Stellplätze ohne Duplex. Mit den Duplex-Anlagen könne man die Fläche der Tiefgarage ebenso wie die Eingriffe ins Grundwasser gering halten. Gleichzeitig sehe man dieses Konzept als nachhaltig zukunftsorientiert, da solche Bereiche in einer fernerer Zukunft, in der das Auto wahrscheinlich keine so bestimmende Rolle mehr habe, besseres Umnutzungspotential hätten, als die üblichen, sehr niedrigen und unbelichteten Tiefgaragen. Die Fahrbahn für alle Stellplätze liege bei Umsetzung dieses Konzepts dann bei etwa 3,1 m unter Gelände. Für die Stapelparker-Anlage unter den Wohngebäuden werde nach ersten Erkenntnissen eine lichte Höhe des Untergeschosses von voraussichtlich rund 4,1 m benötigt. Um sie niveaugleich zu den anderen Stellplätzen errichten zu können, müsse dann allerdings die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss auf etwa 1,3 m über Gelände liegen. Dies widerspreche der aktuellen Festsetzung gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung (max. 1,0 m über Gelände). Um den Einbau der von der Mandantschaft favorisierten Duplex-Anlage nicht zu verbauen, wurde darum gebeten, auf die Festsetzung einer Obergrenze für das Anheben des Erdgeschosses im Bebauungsplan zu verzichten.

### **§ 10 der textlichen Festsetzungen und Ziff. 6 der Satzungs begründung**

Es wurden folgende Überarbeitung des § 10 der textlichen Festsetzungen und der Ziffer 6 der Satzungs begründung angeregt:

#### **§10 Dienstbarkeitsflächen**

(1) Der Teil der Dienstbarkeitsflächen (G+R+F(B)+L), der zwischen den Bauräu-

men liege, sei als Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten und mit jeweils mindestens 6 großen Bäumen zu pflanzen. Ausnahmsweise sei eine Verschmälerung der Dienstbarkeitsflächen zulässig, wenn die Breite mindestens 5,0 m betrage und die wegfallenden Flächen gemäß Satz 1 gestaltet würden.

(2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen (G+R+F(B)+L) könne ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar seien und die im Plan festgesetzten Mindestbreiten gewährleistet seien.

#### 6. Dienstbarkeitsflächen, Begründung

Zusätzlich und abseits der Straßen entstehe ein durchgängiges, attraktives Wegenetz, das es erlaube, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Dieses werde durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechtsflächen gesichert. Diese würden die Baugebiete queren und verliefen entlang der öffentlichen Grünfläche. Eine Verschmälerung der die Baugebiete querenden Flächen werde ausnahmsweise zugelassen, wenn dabei die verkehrliche Funktion gewährleistet bleibe (Mindestbreite 5 m) und die wegfallenden Flächen eine entsprechende Aufenthaltsqualität bieten würden.

#### **Stellungnahme:**

##### **Höhenniveau der Erdgeschosse**

Den genannten Vorteilen für die Organisation der Tiefgaragen und der Untergeschosse stehen folgende Nachteile für die oberirdischen Gebäudeteile und die Freiflächengestaltung gegenüber:

- Bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe für das Hochparterre (für Wohnnutzung) bis 1,3 m ergeben sich aufgrund der einzuhaltenden maximal zulässigen Wandhöhe etwas geringere lichten Höhen in den Obergeschossen und damit etwas weniger Qualität hinsichtlich natürlicher Belichtung und Raumhöhen.
- Die gegenüber den Gassen weiter angehobenen Innenhöfe sollen weiterhin von diesen aus erschlossen werden. Dies erfordert damit eine technische und gestalterische Lösung für die längeren Treppen und Rampenanlagen, sowie zu nicht gewünschten Absturzsicherungen bei Höhenversprüngen von mehr als 50 cm. Insbesondere die negativen Auswirkungen auf das Freiflächenkonzept sind nicht gewünscht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

##### **Breite der Dienstbarkeitsflächen**

Die Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen wurde im Vorfeld mit allen Planungsbeteiligten abgestimmt und richtet sich nach den unterschiedlichen Anforderungen (Gehrecht, Radfahrrecht, Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis, Leitungsrecht). Um die Privatsphäre der anliegenden Wohnungen zu gewährleisten, hält die Dienstbarkeitsfläche einen Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Baugrenzen bzw. Baulinien ein. Die breiten öffentlich zugänglichen Gassen unterstreichen den durchlässigen Charakter des Gebiets, sie sollen



ein Durchqueren auch für Menschen, die nicht im Quartier wohnen ermöglichen, dies gilt sowohl für Fußgänger\*innen als auch für Radfahrer\*innen. Zudem sichert das Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche sowie die Bachflächen, Böschungen des Hachinger Bachs und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge. Die Dienstbarkeitsflächen in den Gassen bilden aber auch nutzbare Gemeinschaftsflächen und tragen so zur Bildung von Nachbarschaften bei. Eine Verschmälerung auf 5,0 m würde diesem Entwurfsgedanken nicht entsprechend und ist daher nicht gewünscht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **4.5. Gutachten**

Es gab Einwände zur Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung und zum Verkehrsgutachten. Die Ausführungen betreffen die im Folgenden aufgeführten Aspekte.

##### **4.5.1. Zitate aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung**

Zitat aus Kap. 4.1 der Studie: „Betrachtungsstandorte im unmittelbaren Nahbereich, die weniger als 500 betragen, wurden nicht untersucht, da die Wahrnehmung von Objekten aus sehr kurzen Entfernungen in einem hohen Maß durch die konkrete Gestaltung und den Detaillierungsgrad eines Bauwerks bestimmt wird. Beide Aspekte sind mit dem vorliegenden Planungsstand jedoch noch nicht definiert.“

Zitat aus Kap. 3.1 der Studie: „... werden repräsentative Sichtfeldachsen erstellt und dazu in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München 10 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte mit Blickbezug zum Objektstandort ausgewählt.“

Zitat aus Kap. 3.3 der Studie: Betrachtungsstandorte

- 01 Alter Peter
- 02 Messestadt Riem (Rodelhügel)
- 03 BAB 94 - Anschlussbereich Daglfing
- 04 Schatzbogen - Brücke über der Gleisanlage
- 05 Posener Platz - Anschluss Ostpreußenstr.
- 06 S-Bahnhof Leuchtenbergring - Bahnsteig Nord,
- 07 Vogelweideplatz - Kreuzungsbereich Einsteinstr./Truderinger Str.
- 08 St. Michael-Str. – Anchl. Heinrich-Wieland-Str.
- 09 Hachinger Bach-Str. - westl. Kampenwandstr.
- 10 Else-Rosenfeld-Str. - Anschluss Kreillerstr.

Zitat aus Kap. 4.2 der Studie: Zusammenfassung

„Zudem ist festzustellen, dass sich der neue Hochpunkt konfliktfrei in das lokale Erscheinungsbild des Stadtgebiets integriert, ohne Unverträglichkeiten im Zusammenwirken mit den bestehenden stadtbildprägenden Elementen und freiräumlichen Situationen zu verursachen.“

Stellungnahme zu den Zitaten:

a) Folgende Standorte seien irrelevant, weil die Aufenthaltsdauer für ein und die-

selbe Person im Sekundenbereich liege: 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10.

b) Folgende Standorte seien irrelevant, weil die Aufenthaltsfrequenz für ein und dieselbe Person äußerst niedrig sei und die Aufenthaltsdauer im Minutenbereich liege: 01,02, 06.

c) Kein einziger Standort wäre berücksichtigt worden, an dem sich Bewohner\*innen dauerhaft aufhielten.

d) Standorte im direkten Umfeld (bis 500 m Umkreis) wären sogar von vorneher- ein ausgeschlossen worden (s. obiges Zitat aus Kap. 4.1). Dies sei besonders unverständlich und unakzeptabel, sogar zynisch, weil Bewohner\*innen in diesem Umkreis tagtäglich dieses Stadtbild-Monster vor der Nase hätten und als alles andere als „verträglich“ empfinden würden, völlig unabhängig von „konkreter Gestaltung und dem Detaillierungsgrad“, zumal das Hochhaus ausschließlich von zwei bis viergeschossigen Gebäuden umgeben sei.

e) Die 1200 Jahre alte denkmalgeschützte Kirche St. Stephan mit ihrem etwa 30 m hohen Kirchturm werde durch das geplante 47 m hohe Hochhaus buchstäblich in den Schatten gestellt und müsste als Betrachtungsstandort hinzugezogen werden.

f) Die Schlussfolgerung in Kap. 4.2 sei nicht nachvollziehbar und lasse keine wirkliche Ortskenntnis erkennen. „Stadtbild“ habe auch etwas mit „Stadtviertelcharakter“ zu tun und der werde durch ein weiteres Hochhaus mitten in einem gewachsenen Ortskern weiter erdrückt.

#### **4.5.2. Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung allgemein**

a) Auftraggeber sei der Projektentwickler, der ein natürliches Interesse an der optimalen Ausnutzung des Grundstückes vermuten lasse (Renditemaximierung).

b) Je mehr Geschossfläche, desto höher sei der Ertrag.

c) Höhere Geschosse würden höhere Kaufpreise und diese einen höheren Ertrag (-> Partikularinteresse) bedeuten, gegen bezahlbarem Wohnraum und Umweltverträglichkeit (Allgemeinwohl)

d) Der Architekt des Hochhauses Truderinger Straße und der Verfasser der neuen Münchner Hochhausstudie sei der selbe.

e) In der neuen „Hochhausstudie München“ werde auch die Kommunikationsstrategie hoch bewertet.

Die "Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung Hochhausprojekt Truderinger Str." nehme manipulative Fotoperspektiven zu Hilfe, um ein möglichst nicht störendes Bild des Hochhauses zu zeichnen. Ernsthaftige Kritik finde keine statt. Durch die Vielzahl der neuen Hochhausprojekte (vier HH am Vogelweideplatz, NEO in Baumkirchen-Mitte, das SZ-Hochhaus und auch die geplante HH-Achse zur Messe) falle ein 15-geschossiges Hochhaus auch nicht mehr weiter auf.

#### **4.5.3. Verkehrsgutachten**

Das Verkehrsgutachten lasse zumindest auf drei methodische Fehler schließen, die zu erheblichen Zweifeln an den behaupteten Schlussfolgerungen führen würden:

a) Das dem Gutachten zugrunde gelegte HBS/RiLSA-Verfahren versage bei Staufortpflanzungen. Genauso eine Staufortpflanzung liege an der ausschlaggebenden Kreuzung Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-

- Weinhauser-Straße vor, verursacht durch massive und regelmäßige Rückstaus von der Kreuzung Hultschiner Straße / Truderinger Straße West / Zamilastrasse.
- b) Das HBS/RiLSA - Verfahren bewerte die Leistungsfähigkeit von Lichtsignalanlagen anhand der zu betrachtenden Knotenströmen (d.h. „Richtungsspuren“). Knotenpunktbelastungen (über den Knoten abzuwickelnder Gesamtverkehr) habe gemäß diesem Verfahren keine Aussagekraft. Eine Wirksamkeit der vorgeschlagenen Signalprogrammoptimierung werde nicht nachgewiesen. Im FNP und BP werde aber mit dem Kriterium „Knotenpunktbelastung“ (plus 2,4 % bzw. 3,3 %) argumentiert. Dies sei nach anerkanntem Stand der Wissenschaft nicht als zulässig zu bezeichnen. Das würde bedeuten, dass der zusätzliche Quell-/Zielverkehr nicht an den vier TG-Auffahrten entstehe/ende, die in die Truderinger Straße mündeten, sondern im Verhältnis an allen vier Knotenzugangsstraßen auftauchen/verschwinden würden, was eine grobe Irreführung jenseits jeglicher Realität sei.
- c) Im Textteil der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Kap. 2.2.3.1 werde festgestellt, dass der nächstgelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord/Hermann-Weinhauser-Straße westlich des Planungsgebietes und die nördlich gelegene Bahnunterführung im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt an der Tram-Wendeschleife heute bereits temporär überlastet seien. Die Auswirkungen seien bis in die Truderinger Straße zu spüren. Der hier zeitweise auftretende Rückstau sei in einigen Fällen bis zu 200 Meter lang. Gemäß Kapitel 5.8.1 werde mit einer Verkehrszunahme von 2.300 Fzg/Tag gegenüber derzeitig 10.000 Fzg/Tag, also 23% gerechnet, was zu einer erheblichen zusätzlichen Überlastung der die Truderinger Straße betreffenden Knotenströme führen würde. Die im Verkehrsgutachten angegebene Rückstauermittlung unter Berücksichtigung des Fortpflanzungseffektes betreffe nur den Ist-Fall an einem einzigen Tag. Eine Rückstauprognose fehle komplett, was nicht überrasche, weil das eingesetzte Verfahren das gemäß a) nicht zulasse. Damit fehle eine entscheidende Aussage, die auch Auswirkungen auf das luftschadstofftechnische Gutachten haben würde.
- d) Eine grobe Abschätzung mit Unterstützung des HSA/RiLSA-Verfahrens liefere rechnerische Fortpflanzungs-Rückstaulängen von 800 m für den Prognosenullfall und 1000 m für den Prognoseplanfall in der morgendlichen Spitzenstunde. Ein Abbau des Rückstaus dürfte sich im Stundenbereich bewegen. Diese Werte müssten jedoch mit einem geeigneten Verfahren, z. B. Simulationen, nachgewiesen werden. Längs des Rückstaus sei mit einer um etwa 5-fach erhöhten Schadstoffimmission gegenüber fließendem Verkehr zu rechnen. Dieser Wert wäre größenordnungsmäßig wissenschaftlich bestätigt.
- e) Die im Billigungsbeschluss vom 01.07.2021 zitierten Schlussfolgerungen würden den mit denselben Grundlagen getroffenen Schlussfolgerungen des Gutachtens widersprechen, das dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt sei. Ein Fehler in diesem Gutachten wäre auf Hinweis eines Bürgers anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 19.07.2018 öffentlich zugegeben worden. Folglich wäre der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage eines fehlerhaften Verkehrsgutachtens getroffen werden.
- f) Ein frühzeitiger Hinweis auf einen gemäß a) vermuteten Fehler im Gutachten sei seitens eines Bürgers mit Schreiben an HAI/3 am 16.09.2019 erfolgt.

Erschwerend dazu sei zu ergänzen, dass die Stadtverwaltung ein übergeordnetes Verkehrskonzept, das die genannten Verkehrsprobleme korrekt analysieren könnte, bisher offensichtlich konsequent verhindert habe und voraussichtlich erst im nächsten Jahr zur Verfügung stehen würde.

Der betroffene Bezirksausschuss 14 wäre im Rahmen der überörtlichen Verkehrsplanung München Ost aus 2019 entgegen dem Antrag des Bezirksausschusses 14 nicht beteiligt worden.

Ein von den Bezirksausschüssen 13, 14 und 15 gemeinsam gefordertes übergeordnetes Verkehrsgutachten wäre von der Stadtverwaltung ebenfalls abgelehnt worden.

In den Hinweisen zu den beabsichtigten Änderungen für den geplanten Satzungsbeschluss würden sich Hinweise auf ein neu erstelltes Verkehrsgutachten finden. Dieses Verkehrsgutachten ersetze als Fortschreibung das Gutachten vom 29.11.2019 und werde deshalb in dieser Stellungnahme insgesamt bewertet. Die nunmehr dritte Version eines Verkehrsgutachtens vom 14.03.2022 für das Planungsgebiet werde insgesamt zurückgewiesen, da es noch entscheidende Fehler hinsichtlich Methodik und Berechnungsgrundlagen enthalte, die man bereits in der Stellungnahme zu dem im Rahmen der ersten Auslegung veröffentlichten Verkehrsgutachten vorgebracht habe. Darüber hinaus seien auch noch Hinweise auf neue Fehler hinsichtlich Methodik und Berechnungsgrundlagen erkennbar.

### **Stellungnahme:**

#### **Stellungnahme zu 4.5.1. Zitate aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung**

Das Instrument der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) gründet sich in München auf die „Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ und den zugehörigen Beschluss des Stadtrats vom 09.04.1997. Seitdem hat sich das Instrument etabliert und wurde durch bestimmte Anforderungen weiter definiert („Standards für Stadtbildverträglichkeitsuntersuchungen“, Merkblatt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung 2010). Ziel der SVU ist die Wirkungen von Hochhausprojekten im Stadtraum und in der Stadtsilhouette zu ermitteln und zu beschreiben. Der Betroffenheit der direkten Anwohner\*innen wird durch andere verbindlich zu berücksichtigende Belange Rechnung getragen (z.B. Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Zu den Ziffern a), b) und c):

Die Kriterien für die Auswahl von stadtbildrelevanten Betrachtungsstandorten sind auf Seite 21 der SVU dargestellt. Die Auswahl der Betrachtungsstandorte erfolgte zudem in finaler Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die mögliche Wahrnehmungsdauer eines geplanten Hochhauses ist demzufolge kein Kriterium für die Auswahl eines stadtbildrelevanten Betrachtungsstandorts und dem sich dort ergebenden Blickbezug zum geplanten Objekt. Das maßgebliche Kriterium für die Auswahl der Betrachtungsstandorte und Sichtfelder, die im Rahmen einer SVU untersucht werden, ist die Sichtbarkeit des geplanten Hoch-

hausobjekts.

Die öffentliche Zugänglichkeit eines Betrachtungsstandorts ist ein weiteres, maßgebliches Kriterium für die Auswahl eines zu untersuchendes Sichtfelds. Blickbezüge aus Privatbereichen werden daher bei der Ausarbeitung einer SVU grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Zu Ziffer d):

Zum Hochhausstandort wurde eine ergänzende Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhausstandort „TRUDERINGER STRASSE“ in München - Berg am Laim ergänzende Untersuchung / Wirkung im Nahbereich, Juni 2020), um die Wirkung des geplanten Hochhauses trotz der noch nicht definierten architektonischen Ausprägung der Objekte auch im Nahbereich zu überprüfen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im näheren Umfeld aus den Nord-Süd- bzw. West-Ost-Blickrichtungen entweder keine Sichtbarkeit, oder eine wenig markant ausgeprägte Sichtbarkeit des geplanten Hochhauses im Hintergrund der Randbebauung oder des lokalen Pflanzbestands gegeben ist. Deshalb sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von bestehenden Bebauungsstrukturen oder Freiräumen im Umfeld des Hochhausstandorts gegeben. Die Simulationen zu den Sichtfeldern aus dem Grünzug von Süden und aus dem Grünzug von Osten lassen trotz einer deutlichen Präsenz des geplanten Hochhausobjekts ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Bestands- oder Neubauten sowie des Freiraumgefüges erkennen. (siehe Ziffer 2.2).

Zu Ziffer e):

Im Rahmen der gezielten Voruntersuchung zur Auswahl von stadtbild- und objektrelevanten Betrachtungsstandorten wurden keine Blicksituationen ermittelt, in denen der Turm der Kirche St. Stephan und das geplante Hochhaus eine gemeinsam wahrnehmbare Wirkung entfalten, weshalb durch das geplante Hochhaus keine negativen Auswirkungen auf die Wirkung des Kirchturms im Erscheinungsbild des Quartiers entstehen werden.

Zu Ziffer f):

Wie bereits dargelegt erfolgt die Erstellung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nach den Vorgaben und Standards der LHM. Entsprechend ist auch die Schlussfolgerung an diese geknüpft.

#### **Stellungnahme zu 4.5.2. Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung allgemein**

Zu Ziffer a):

Die Auftraggeber der SVU sind die Planungsbegünstigten und werden somit aus Gründen der Transparenz im Impressum der Studie genannt. Sie waren in die Ausarbeitung der Studie nicht involviert. Den Auftraggebern wurde die SVU nach Fertigstellung zugestellt. Die Fotomontagen entstehen aus einer Überlagerung des digitalen '3D-Stadtmodell-München' mit den integrierten digitalen Volumenmodelle der Objektvarianten und den exakten Daten der Betrachtungs- und Objektstandorte.

Es ist zur Verfahrensbeschleunigung üblich, dass Gutachten zu einem Planungs-

verfahren von Projektentwickler\*innen beauftragt werden. Der Umfang eines Gutachtens wird jedoch in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der LHM festgelegt.

Siehe auch die Ausführungen unter 4. „Verfahren, Vergabe von Gutachten“.

Zu Ziffern b) und c):

Am 13.12.2017 hat die Vollversammlung des Stadtrats der LHM im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10281) der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung festgelegt. Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine direkte Angabe zur Geschossfläche. Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber oder darunter liegen kann. Die angestrebte Dichte und Höhe der Bebauung ist das Resultat des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Vorgaben für die Auslobung wurden durch die Planungsbegünstigten in Zusammenarbeit mit der LHM erarbeitet. An diesen orientiert sich auch der Siegerentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Aufgabe der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist es, diesen Entwurf, der bereits vom Preisgericht des Wettbewerbs als geeignet beurteilt wurde, zu überprüfen.

Zu Ziffer d):

Das Architekturbüro aus München ging (zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro) im April 2018 als Sieger aus einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit 13 teilnehmenden Teams hervor. In der Folge wurde dieses Team für das Gebiet an der Truderinger Straße mit der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt, die größtenteils parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Welches Büro die Architektur des Hochpunkts schließlich gestaltet, wird üblicherweise erst in den darauffolgenden Planungsschritten bestimmt.

Beim prämierten und in der Folge präzisierten städtebaulichen Entwurf wird das Konzept der Höhenentwicklung unter dem Begriff ‚Horizont der Stadt‘ formuliert, da ganz bewusst der Maßstab der Nachbarschaft mit vier Geschossen den Grundhorizont der Höhenentwicklung festlegt und somit eine gute Verträglichkeit mit der umgebenden Stadtstruktur geschaffen wird. Abgewandt von der Straße zum Quartiersinnern wird dieser Grundhorizont teilweise um zwei Geschosse erhöht, um eine Rhythmisierung, eine Vielzahl an Durchblicken und gute Besonnung zu erhalten. An zwei Stellen, die für die Wahrnehmung der Wege im Grüngefüge wichtig sind, geht die Höhenentwicklung über den Horizont der näheren Umgebung hinaus. Die eine Stelle ist die des Hochpunkts im Südwesten des Quartiers – dort, wo der Hachinger Bach die Richtung ändert und ein räumlicher Bezug zu bestehenden Hochhäusern in der Nachbarschaft und zum Gebäude des SZ-Verlags besteht. Dieser Hochpunkt gibt als Quartierszeichen eine räumliche Orientierung und wurde von der Wettbewerbsjury als „stadträumlich gut am Umlenkpunkt des Hachinger Baches“ gelegen gewürdigt. Der städtebauliche Ent-

wurf verteilt somit die mit der Wettbewerbsauslobung geforderte Baumasse mit einem Konzept, das sich gegenüber anderen städtebaulichen Konzepten mit unterschiedlicher Verteilung der vergleichbaren Baumasse durchsetzen konnte und zur Grundlage für die weiteren, o.g. Planungsschritte gemacht wurde. Die Fortschreibung der Hochhausstudie München wurde zeitlich später, im Herbst 2018 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München beauftragt, stellt ein Fachgutachten dar und ist völlig unabhängig von anderen Beauftragungen des Architekturbüros zu sehen.

Zu Ziffer e):

Das angeführte Zitat ist ein Auszug aus dem Entwurf der Hochhausstudie (Stand 01/2020), am Ende des Absatzes „Vermittlung und Kommunikation“ im Abschnitt „Prozessuale Empfehlungen“ des Kapitels „08 Schluss“, korrekterweise mit Seite 99 angegeben. Ein Bezug auf das genannte Buch und den Kommunikationsexperten Prof. Dr. Heller ist nicht Intention dieser Formulierung gewesen. Es wird darauf hingewiesen, dass es den Verfasser\*innen der Hochhausstudie in diesem Absatz vor allem auch darum geht, den Typus Hochhaus durch geeignete Vermittlung und Kommunikation wieder zu einem objektiv diskutierten Element der städtebaulichen Weiterentwicklung Münchens zu machen. Dieser Punkt der Stellungnahme ist jedoch so formuliert, dass nicht klar ist, was damit in Bezug auf die Planung an der Truderinger Straße gemeint ist. Der Punkt ist dementsprechend inhaltlich nicht fassbar und kann daher nicht weiter kommentiert werden.

### **Stellungnahme zu 4.5.3. Verkehrsgutachten**

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

RiISA: Richtlinien für Lichtsignalanlagen

HBS: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Regelwerke, die in Bayern durch die Oberste Baubehörde verbindlich eingeführt worden sind und zur Berechnung der Leistungsfähigkeitsnachweise an Knotenpunkten dienen.

Zu Ziffer a):

Das HBS/RiISA-Verfahren dient zur Beurteilung der Verkehrsqualität sowie zur Bestimmung der Leistungsfähigkeitsreserve des zu untersuchenden Knotenpunkts. Da das HBS-Verfahren nur auf Einzelknoten angewendet werden kann und es keine linienhaften Berechnungsverfahren für hintereinanderliegende Knoten gibt, wurde hier eine Stauerfassung durchgeführt, um die Auswirkung des eingeschränkten Abflusses am Knoten Truderinger Straße / Hultschiner Straße / Zamilastrasse zu verifizieren und entsprechend verbal zu beurteilen.

Grundsätzlich kann eine mikroskopische Verkehrssimulation durchgeführt werden, um die Situation zu beurteilen. Der Erkenntnisgewinn steht jedoch in keinem Verhältnis zum erforderlichen Aufwand, so dass auf eine Simulation verzichtet wurde.

Zu Ziffer b):

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen entsteht und endet selbstverständlich an den geplanten vier Tiefgaragen-Auffahrten. Zum besseren Verständnis sind die

Verkehrsmengen in Abbildung 16 (Verkehrsgutachten Projektentwicklung Truderinger Straße 58 vom 26.09.2018, Vössing Ing. GmbH) dargestellt. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen verteilt sich im Straßennetz und belastet nicht ausschließlich den Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße.

Des Weiteren wurde im Verkehrsgutachten festgestellt, dass eine Überlastung des Knotenpunkts Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße bereits im Prognosenullfall zu erwarten ist. Die Darstellung der prozentualen Verkehrszunahme gegenüber dem Prognosenullfall veranschaulicht im Wesentlichen die geringe Menge des Neuverkehrs in den Spitzenstunden im Verhältnis zur bereits vorhandenen Verkehrsbelastung an diesem Knotenpunkt.

Zu Ziffer c):

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens beträgt ca. 2.300 Kfz/24h. Der Neuverkehr verteilt sich sowohl zeitlich als auch räumlich im Straßennetz. Die Rückstaulänge der Knotenpunkte wird für die Prognosebelastungen mit dem anerkannten HBS-Verfahren berechnet. Wie in Punkt a) dargelegt, können Staufortpflanzungen damit jedoch nicht berechnet werden.

Für die luftschadstofftechnische Untersuchung wurden die notwendigen Verkehrsdaten geliefert (Tagesverkehr DTVw [Kfz/24h] und Schwerverkehrsanteil [SV/24h]).

Zu Ziffer d):

Die Argumentation kann nicht nachvollzogen werden, da oben angemerkt wird, dass eine Rückstaufortpflanzung nicht berechnet werden kann. Insofern können die genannten Rückstaulängen und vermuteten Abbauzeiträume nicht nachvollzogen werden. Im Bestand löst sich der zähflüssige Verkehr nach den Spitzenstunden rasch auf. Die beschriebene geringe Verkehrszunahme verursacht entgegen der Vermutung keine wesentliche Verlängerung der Verkehrssituation der Spitzenstunden.

Es ist offensichtlich, dass bei zähflüssigem Verkehr die Emissionen größer sind als bei unbeeinflusster freier Fahrt. Die Verkehrsuntersuchung zeigt gerade, dass bereits im Bestand zähflüssiger Verkehr mit Rückstau vorhanden ist.

Zu Ziffer e):

In Planungsprozess ist es üblich, dass Voruntersuchungen durchgeführt werden, die im Laufe der Planung aktualisiert und präzisiert werden. So wurde auch die projektbegleitende Verkehrsuntersuchung aktualisiert. Auf den genannten Hinweis im Rahmen der Bürgerveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hin, wurden nochmals Verkehrszählungen nach der üblichen Vorgehensweise der LHM durchgeführt.

Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Hierbei wurden, wie bei Verkehrsgutachten üblich, umliegende Planungen sowie allgemeine Bevölke-



rungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet berücksichtigt. Um den 10-Jahres-Prognosehorizont (ab Satzung des Bebauungsplans) einzuhalten, wurde das Verkehrsgutachten im Frühjahr 2022 auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 fortgeschrieben. In das Gutachten fließen alle gesicherten Projekte im Umfeld ein. Gleichzeitig wird es auch bei allen weiteren Vorhaben wiederum Verkehrsgutachten geben, in die die dann gesicherten Planungen wie z. B. ggf. auch die gegenständliche Planung einfließen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Entwicklung im Münchner Nordosten ist ein Verkehrsgutachten mit größerem Umgriff (Teile der Stadtbezirke 13, 14 und 15) vorgesehen, auch hier fließen die dann gesicherten Planungen ein.

Zu Ziffer f):

Das genannte Schreiben wurde seitens MOR zur Kenntnis genommen und eine gutachterliche Einschätzung eingeholt. Die im Schreiben vorgebrachten Hinweise, sind bereits im Gutachten berücksichtigt (z.B. wurde der Rückstau auf der Truderinger Str. im Rahmen der Verkehrszählung erfasst). Die Ursachen für den Rückstau liegen gemäß Gutachten an anderer Stelle im System, dies ist auch im Gutachten geschildert. Wie üblich wurden in Abstimmung mit MOR nur die nahegelegenen Knotenpunkte in die Untersuchung einbezogen, da sich der Neuverkehr im weiteren Netz verteilt und nur noch zu marginalen Zuwächsen einzelner Knotenströme führt.

#### **4.6. Verfahren nach § 4 BauGB**

Es wurde kritisiert, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts aus dem Verfahren nach § 4 BauGB ohne Lösungsvorschlag zur Kenntnis genommen worden wäre.

In den ausgelegten Unterlagen fehle die Aufstellung der befragten Träger öffentlicher Belange (TöB). Es bleibe daher unklar, ob folgende TöBs involviert worden wären:

- Der ESV Mü.-Ost als betroffener Verein des zu verlagernden Sportplatzes
- Der Seniorenbeirat der Stadt München zur Dringlichkeit von Seniorenwohnen
- Der Bayerische Bauernverband als Vorkaufsberechtigter nach dem Reichssiedlungsgesetz.

**Stellungnahme:**

##### **Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Siehe Ausführungen Ziffer 4 Verfahren, Träger öffentlicher Belange

##### **Beteiligung des Sportvereins ESV München-Ost im Bebauungsplanverfahren**

Grundsätzlich sind Sportvereine, unabhängig davon ob sie private Interessen oder Gemeinwohlinteressen vertreten, keine Träger öffentlicher Belange und daher nicht nach § 4 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen, da ihnen keine öffentlichen Aufgaben durch oder aufgrund des Gesetzes übertragen wurden.

In Bezug auf die Verlagerung des bestehenden Sportplatzes im Planungsgebiet wurde der ESV München-Ost - unabhängig von formellen Verfahrensschritten - von verschiedenen Dienststellen der LHM eingebunden und bei der Verlagerung der Sportanlagen beraten und unterstützt.

Der Sportverein ESV München-Ost hatte zudem die Möglichkeit, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

### **Beteiligung des Seniorenbeirats im Bebauungsplanverfahren**

Der Seniorenbeirat der Landeshauptstadt München wird nicht in den Beteiligungsverfahren von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 BauGB beteiligt.

Der Seniorenbeirat ist weder eine Behörde im Sinne des § 1 Abs. 4 VwVfG, Art 1 Abs. 2 BayVwVfG noch ist er ein sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Eine Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 VwVfG, Art. 1 Abs. 2 BayVwVfG „jede Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt“. Der Seniorenbeirat ist ein ehrenamtliches Gremium mit dem Ziel, die Belange der älteren Einwohner\*innen Münchens wahrzunehmen. Durch die Satzung für die Seniorenvertretung der Landeshauptstadt München vom 14. Dezember 2016 (SeniorenvertretungsS) werden dem Seniorenbeirat Rechte zur Einflussnahme eingeräumt. Der Seniorenbeirat nimmt aber somit keine öffentlich hoheitlichen Aufgaben wahr, die ihn als Behörde im Sinne des § 1 Abs. 4 VwVfG, Art. 1 Abs. 2 BayVwVfG qualifizieren würden.

Träger öffentlicher Belange (TÖBs) sind natürliche oder juristische Personen des Privatrechts bzw. Vereinigungen, denen öffentliche Aufgaben durch oder aufgrund des Gesetzes übertragen wurden.

Keine TÖBs sind privatrechtliche Vereinigungen, die nur die Interessen der Mitglieder wahrnehmen oder sich ohne rechtliche Verpflichtung freiwillig um die Verfolgung von öffentlichen Interessen bemühen. Eine Beteiligung nach § 4 BauGB kommt daher nur in Betracht, wenn durch die Planung die Verpflichtung auf öffentliche Aufgabenerfüllung betroffen sein könnte.

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SeniorenbeiratS vertritt der Seniorenbeirat zwar die Belange der älteren Einwohner\*innen Münchens, ihm wurden allerdings keine Aufgaben durch oder aufgrund eines Gesetzes verpflichtend zugewiesen. Vielmehr bemüht er sich freiwillig um die Verfolgung ihrer Belange.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, dabei insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen [...] zu berücksichtigen. Der Belang des senioren gerechten Wohnens wird daher stets bei der Bauleitplanung und bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt. So gehören nach § 3 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Seniorenwohnen ist daher vorliegend auch nach dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 in den Baugebieten zulässig.

### **Beteiligung des Bayerischen Bauernverbands im Bebauungsplanverfahren**

Moniert wurde die Nichtbeteiligung des Bayerischen Bauernverbandes als Vorkaufsberechtigter nach dem Reichssiedlungsgesetz.

Hierzu lässt sich festhalten, dass die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 4 RsiedlG bei der Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Kaufvertrag relevant wird und nicht bei der Überplanung solcher Grundstücke mittels Bebauungsplan.

Zudem wäre für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach RsiedlG nicht der Bayerische Bauernverband Vorkaufsberechtigter; dieser wäre nur im Verfahren zu hören gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 4. September 2017, Az. Z6-7253-1/85 zum Genehmigungsverfahren nach Grundstückverkehrsgesetz und Vorkaufsrecht nach Reichssiedlungsgesetz

Der Bayerische Bauernverband als freier Zusammenschluss der gesamten bayerischen Bevölkerung innerhalb Bayerns gemäß § 2 der Satzung des Bayerischen Bauernverbandes nimmt die Rechte der Mitglieder wahr und stellt damit eine Berufsvertretung dar. Eine solche Berufsvertretung fällt nicht unter den Begriff der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, da ihr keine öffentliche Aufgaben durch oder aufgrund des Gesetzes übertragen wurden.

Der Bayerische Bauernverband wurde daher nicht im Verfahren nach § 4 BauGB beteiligt. Er hatte die Möglichkeit, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

Es erfolgte jedoch die Beteiligung des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding als Träger öffentlicher Belange.

### **5. Flächennutzungsplan**

Bürger\*innen brachten vor, dass die Nutzung des westlichen Teils des Planungsgebietes als Sportanlage Bestand behalten sollte. Die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Sport" auf "Allgemeines Wohnen" sei für sie im Hinblick auf die Wichtigkeit von Sport und Bewegung nicht nachvollziehbar.

#### **Stellungnahme:**

Es wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 9 Art der baulichen Nutzung.

### **6. Verletzung von Grundrechten**

Anwohner\*innen brachten vor, dass durch den Flächennutzungsplan ihre Rechte auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG)), Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Trennungsgebot, das Gebot der Konfliktbewältigung und das Rücksichtnahmegebot verletzt werden würden.

Ein weiterer Bürger betonte, dass abwertende Formulierungen wie „Eigentümer haben Einzelinteressen wegen möglicher Wertminderungen ihrer Objekte“ (Quelle: Verwaltungsvorlage, Seite 2 von 161, SZ vom 06.10.21 zum Thema „Dreilingsweg“), Handeln nach dem „St.-Florian-Prinzip“, NIMBY (Not In My Backyard) und auch BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anybody) zu vermeiden seien. Alle Formen dieser unsachgemäßen

Diskriminierung in Verwaltungsvorlagen oder von Partikularinteressen vertretende PR- oder Kommunikationsagenturen, Research- bzw. Forschungsunternehmen oder auch Immobilienjournalisten seien abzulehnen.

### **Stellungnahme:**

Bauleitpläne werden nach den Maßgaben des BauGB aufgestellt. Hierbei werden alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Dieses zentrale Gebot für die Gegenüberstellung und Abwägung der Belange sichert eine ordnungsgemäße und ausgewogene Lösung.

Mit der Abwägung soll, in dieser Art und Weise der Gegenüberstellung, eine gerechte Form für die Entscheidungsvorbereitung und -findung und keine grundlose Bevorzugung oder Benachteiligung von Beteiligten einhergehen. Die Grundrechte der direkten Anwohner\*innen werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auf die Belange der Nachbarschaft wurde im Rahmen der Abwägung Rücksicht genommen. Konkrete Anhaltspunkte für die behauptete Verletzung der nachbarlichen Belange, der Gebote der Konfliktbewältigung, Rücksichtnahme und der Trennung sind nicht ersichtlich, auch wurden diese nicht näher vorgetragen.

Die verfassungsrechtlich verankerte kommunale Planungshoheit ermöglicht es den Gemeinden, ihr Hoheitsgebiet weiterzuentwickeln und zu verändern, demnach also stets an die Bedürfnisse der Allgemeinheit anzupassen.

Eine Stadt unterliegt einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Art. 14 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gewähren keinen generellen Schutzanspruch dahingehend, dass eine ursprüngliche Planungskonzeption oder eine gewachsene, bisher prägende Bauweise dauerhaft bestehen bleibt.

Der private Belang des Erhalts der bestehenden baulichen Gegebenheiten steht hinter den planerischen Zielen, die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 verfolgt werden, insbesondere jedoch auch der Schaffung von weiterem, dringend benötigtem Wohnbedarf, zurück.

## **7. Architektenwettbewerb**

Es wurde vorgebracht, dass auch, wenn es einen vom Planungsbegünstigten beauftragten und bezahlten Architektenwettbewerb gegeben habe, es laut Broschüre der Bayerischen Architektenkammer („Architektenwettbewerb“) Möglichkeiten des schadensersatzfreien Abbruchs durch die Stadt gebe. Auch im vergleichbaren Architektenwettbewerb „Der Bogen“ werde nicht der Wettbewerbsgewinner die Ausführung übernehmen.

Außerdem wurde vorgebracht, dass dieser Architekten-Wettbewerb vom Planungsbegünstigten beauftragt und bezahlt worden wäre. Gemäß offizieller Teilnehmerliste wäre der Planungsbegünstigte von zwei Fachanwälten der von ihm beauftragten Kanzlei begleitet und beraten worden. Die ehrenamtlichen und laienhaften Vertreter des Bezirksausschusses Berg am Laim und des Stadtrates hätten keine derartige juristische Unterstützung. Daher wäre dieser Wettbewerb nicht gerecht, ausgewogen und im Sinne des Gemeinwohls ausgetragen worden.

Dieser Architekten-Wettbewerb solle eine im Sinne des Investors möglichst dichte Bebauung ermöglichen. Jeder Quadratmeter vermarktbarer Fläche bringe dem Planungsbegünstigten laut überschlägiger Residualwertberechnung einen Mehrwert von rund €4.000,-/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2017 wäre durch den Wettbewerb eine nochmals dichtere Bebauung erreicht worden. Inzwischen seien Architekten-Algorithmen auf dem Markt, deren Ziel die automatisiert maximale Ausreizung des Baurechtes sei. „Die maximale Bebauung habe eine Wertsteigerung des Grundstückes von mehr als 40% bedeutet“ (Quelle: IZ vom 30.09.21). Die Koalitionsvereinbarung der aktuell beiden stärksten Stadtratsfraktionen beschreibe auf Seite 4: „Allgemeinwohl geht vor Partikularinteressen“. Die wirtschaftlichen Partikularinteressen der Investoren lauteten „bauen, bauen, bauen“ und „Dichte, Dichte, Dichte“, die des Gemeinwohls vor allem „dauerhaft bezahlbarer Wohnraum“. Dies solle in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Planungsbegünstigte beim Truderinger Acker habe einen auch von der Stadt gewünschten Architektenwettbewerb beauftragt und bezahlt. Gemäß veröffentlichter Teilnehmerliste seien auch ehrenamtliche Stadträte bzw. Bezirksausschussmitglieder aus Berg am Laim anwesend. Diese Laien würden allerdings im Gegensatz zum Investor anwaltlich und damit fachlich nicht vertreten werden. Das Wettbewerbsergebnis - ein im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss nochmals wesentlich höheres Baurecht zugunsten des Planungsbegünstigten - wirke unter diesem Aspekt als nicht angemessen, ungerecht, unausgewogen und scheine damit rechtlich angreifbar.

### **Stellungnahme:**

Die Forderung nach einer Nicht-Beauftragung der 1. Preisträger\*innen kann nicht nachvollzogen werden.

Das Preisgericht empfahl mit seiner Entscheidung am 27.04.2018, den Entwurf des 1. Preises vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen.

Die mit der Vertretung beauftragten Rechtsanwälte waren als nicht stimmberechtigte Berater am Preisgericht beteiligt. So wie alle Berater\*innen standen sie dem gesamten Preisgericht zur Verfügung.

Durch die auch hier zur Anwendung kommenden Maßgaben der SoBoN entsteht proportional zur gesamten Wohnraumschaffung u. a. geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau. Eine zeitgemäße und ressourcenschonende bauliche Dichte ist, insbesondere bei einem ausschließlich im privaten Eigentum befindlichen Planungsgebiet, die einzige wirksame Steuerungsgröße zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

## **8. Dichte der Bebauung / Maß der baulichen Nutzung**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen vorgebracht, dass die Bebauung zu dicht sei. Die Bebauung sei weder angemessen noch moderat und sehr überdimensioniert.

niert.

Es sei nicht nachvollziehbar, wieso eine solch dichte Bebauung erforderlich sei. Man wäre dagegen, das gehe sicher kleiner.

Es gebe viele Gründe, diesen dichten Bebauungsplan zu verändern.

Den ersten Preis des Architektenwettbewerbs habe der jetzt vorliegende Entwurf mit der höchsten und dichtesten Bebauung gewonnen.

Die dichte Bebauung passe nicht zur Bebauung der Umgebung.

Die geplante Änderung in ein „allgemeines Wohngebiet WA“ und eine Hochhausbebauung genau auf dem bisher im FNP verschonten Fußballplatz mit bis zu 15 Stockwerken, passe nach drei Bürgerinformationsveranstaltungen weder zur Auffassung der Bürger\*innen, noch zur Auffassung des lokalen Bezirksausschusses Berg am Laim, noch zur bestehenden Bebauung. Auch die in blumigster Sprache verfassten Verwaltungsvorlagen (Aufstellungs- und Billigungsbeschluss) änderten nichts an dieser Tatsache.

Das Ganze sei in anderem Maßstab zu gestalten.

Außerdem könne man nicht verstehen, dass das Baurecht bis zum Äußersten ausgenutzt und eine so dichte Bebauung geplant werde.

Eine derart dichte Bebauung wie gegenwärtig geplant werde das Ziel, das Viertel als ein lebenswertes Quartier zu bewahren, sicherlich verfehlen, auch unter langfristigen sozialen und umweltrelevanten Aspekten betrachtet. Dies sei nicht nur im Interesse der bereits vor Ort lebenden, sondern auch der zu erwartenden zuziehenden Mitbürger\*innen. Wohnraum um jeden Preis sei sehr kurzfristig gedacht und nicht nachhaltig.

Man könne einen Stadtteil nicht noch mehr verdichten, ohne die Infrastruktur, die jetzt schon am Limit sei, anzupassen. Es wurde gefragt, wo die Planungen hierfür seien.

Es wurde gefragt, welche Konsequenzen der Bau des bisher so riesigen Wohnkomplexes für die Baumkirchner Infrastruktur haben würde.

Aufgrund der bereits heute bestehenden angespannten chaotischen Verkehrssituation, ganz besonders in der Roßsteinstraße, Hansjakobstraße und Truderinger Straße sei das geplante Bauprojekt völlig überzogen und massiv überdimensioniert.

Dieses völlig überdimensionierte Bauvorhaben könne man nur als Irrsinn bezeichnen, wenn man sich die bereits jetzt bestehende chaotische Verkehrssituation bzw. Parkraumsituation in der näheren Umgebung dort anschau.

Es wurde die Frage gestellt, warum jetzt dichter gebaut werden müsse, als im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 13.12.2017 vorgesehen.

In dem ersten Beschluss zur Bebauung (Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 13.12.2017) sei eine Wohnungsanzahl von ca. 750 Wohneinheiten festgelegt worden, die maximale Geschossanzahl habe acht Stockwerke betragen, es wäre eine Geschossfläche von 80.000 m<sup>2</sup> vorgesehen gewesen. In dem nun vorliegenden Entwurf steige die Wohnungsanzahl auf 820, die maximale Gebäudehöhe auf 15 Geschosse und die Geschossfläche auf 83.050 m<sup>2</sup>. Damit steige die Geschossflächenzahl (GFZ) auf einen Mittelwert von 2,0 und liege damit deutlich über dem bundesweiten Orientierungswert von 1,2 für allgemeine Wohngebiete. Es wurde gefragt, warum die Geschossflächenzahl (GFZ) den bundesdeutschen Orientierungsobergrenzwert von 1,2 übersteigen müsse. Daraus ergebe sich,

dass die Bebauung deutlich zu dicht geplant sei und die GFZ reduziert werden müsse. Es dürfe nicht dichter gebaut werden, als im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vorgesehen. Die von der Stadt vorgesehene Bebauung sei viel zu dicht.

Ein Bürger brachte vor, dass die schleichende Änderung des Bebauungsplans seit 2017 ihn ärgere, das geplante Wohngebiet mit Geschossflächenzahl von 1,2 mit Sportplatz sei bereits das Maximum des Erträglichen. In Verbindung mit der zunehmenden Versiegelung von Berg am Laim durch ein zwischenzeitlich sehr dichtes „Baumkirchen Mitte“ und im Gewerbegebiet Neumarkter Str. sei die Planung zu dicht! Es wurde nachgefragt, wo in Baumkirchen Mitte die versprochenen Bäume geblieben wären.

Die geplante Dichte am Truderinger Acker überschreite inakzeptabel mit nicht nachvollziehbaren, nicht zwingenden Begründungen bei weitem das übliche Maß. Die angegebenen Zahlen, insbesondere der GF und damit der GFZ lägen durch relevante Zugeständnisse zur Überschreitung noch weitaus höher als angegeben. In den Tabellen würden die optional höheren Zahlen nicht angeführt werden. Damit liege die Bebauungsdichte noch über der, die bei der Veranstaltung der Bürgerbeteiligung Sommer 2018 beschrieben worden wäre. Es werde dadurch fälschlicherweise der Eindruck vermittelt, dass auf den Wunsch des BA14 und der Bürger\*innen nach einer verminderten Bebauungsdichte und –höhe eingegangen werde. Die Einwände des BA14 und nahezu sämtlicher Anwohner\*innen wären vollständig ignoriert worden. Abstandsflächen würden nicht durchgehend eingehalten werden, weil zu dicht und hoch bebaut werde. Seit dem Aufstellungsbeschluss 2017 sei die Einwohnerzahl Münchens bei weitem nicht entsprechend den Prognosen gestiegen. Eine Notwendigkeit der Steigerung der Wohnungszahl, vor allem frei finanziierter Wohnungen gegenüber der Aufstellung könne nicht nachvollzogen werden.

Im Billigungsbeschluss vom 01.07.2021 und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fänden finden sich folgende Aussagen:

In direkter Nachbarschaft gäbe es sowohl Reine Wohngebiete (WR) wie auch Allgemeine Wohngebiete (WA). Diese Aussage sei falsch und widerspreche dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2017, Kap. 2.6.

Des Weiteren sei die Überschreitung GFZ aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erlaubt. Diese Begründungen für die Überschreitung der GFZ seien nicht nachvollziehbar, widersprüchlich zum Ziel und der Wettbewerbsvorgabe der Findung einer städtebaulichen Lösung zum Übergang zur Bestandsbebauung und damit widersprüchlich zu den Planungszielen des Wettbewerbs.

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fände sich die Begründung, dass die Dichte im derzeit für München üblichen Rahmen sei und gutachterlich als verträglich beurteilt werde. Das Gutachten sei nicht benannt und liege nicht vor, die Aussage sei nicht nachvollziehbar. Die umgrenzenden Gebiete seien ausnahmslos WR mit einer GFZ bis 1,0; folglich ist Begründung für die GFZ nicht nachvollziehbar. Laut dem Buch München kompakt, urban, grün (Hrsg. LHM PLAN Planungsgruppe 504, 1994) würden sich ab etwa einer GFZ von 1,2 keine nennenswerten Flächeneinsparungen mehr ergeben.

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fände sich die Begründung, dass es Überschreitungen der GFZ durch Aufteilung des Planungsgebietes

in öffentliche und private Flächen gebe. Die öffentliche Fläche sei der Hachinger Bach, d.h. Ursache sei die Reduktion der Nettobaulandfläche für den freizulegenden Hachinger Bach.

Der Billigungsentwurf siehe beim östlichen Übergang an der Roßsteinstraße trotz begründeter Einwände der Anwohner\*innen und des Bezirksausschusses Berg am Laim keine Änderungen vor. Die Kante der geplanten 6-geschossigen Bebauung zu einer Einfamilienhaussiedlung entspreche in keiner Weise einem schonenden Übergang. Sinnvoller wäre auch im Rahmen der Abwägung z.B. eine drei- oder viergeschossige Bebauung, evtl. mit einer zusätzlichen GFZ-schonenden Staffelgeschossbebauung mit begrünten Dachgärten oder Photovoltaikanlagen. Die planbetroffene Öffentlichkeit könnte sich mit ihrem bisherigen Wohnumfeld nach wie vor identifizieren und es könnte verloren gegangenes Vertrauen in die Verwaltung wieder aufgebaut werden.

### **Stellungnahme:**

#### **Maß der baulichen Nutzung, Aufstellungsbeschluss und Wettbewerb**

Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine verbindliche Angabe zur Geschossfläche (GF). Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber oder darunter liegen kann.

Der Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München hat zirka 860 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Das Preisgericht empfahl am 27.04.2018 den Entwurf des ersten Preises zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen. Festgesetzt werden nun 83.050 m<sup>2</sup> Geschossfläche, dies entspricht zirka 820 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von zirka 68.415 m<sup>2</sup> (zirka 6,8 ha). Auf dieser Fläche wird eine Geschossfläche von 83.050 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der erforderlichen privaten und öffentlichen Grünversorgung festgesetzt. Für die festgesetzte Geschossfläche errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9. Mit dieser Dichte liegt die Planung im derzeit für München üblichen Rahmen bei innerstädtischen Entwicklungsgebieten. Durch Gutachten unter anderem zum Verkehr, zum Lärm, zur Luftthygiene, zur Stadtbildverträglichkeit und zu den Lärmimmissionen wurde diese Dichte in Bezug auf alle bauplanungsrechtlich relevanten und explizit auch nachbarlichen Belange untersucht und als verträglich beurteilt.

Im Planungsgebiet werden ca. 820 Wohneinheiten entstehen, welche aufgrund der Anwendung der SoBoN 2017 eine Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen aufweisen werden.

Insgesamt kann von einer standortgerechten, maßvollen Verdichtung sowie einer städtebaulich verträglichen Planung ausgegangen werden, die, um einen qualitätsvollen Beitrag zu erzielen, auf Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes entwickelt wurde.

Mit der Novellierung des BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2020 wurden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der bauli-



chen Nutzung eingeführt. Diese ersetzen die bisherigen Maßobergrenzen. Die Überschreitung ergibt sich vor allem aus der Unterteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen sowie in vier Baugebiete. Das Planungsgebiet ist bereits gut erschlossen. Es wird daher der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Die LHM folgt somit den Maßgaben des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 1. Allgemeines, Aufstellungsbeschluss und Wettbewerb und auf Ziffer 2. Ausgangslage, Wohnraumversorgung in München

### **Umgebung, Übergang zur Bestandsbebauung**

Die südöstliche Ecke des Planungsgebiets grenzt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1980, in dem fünf Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Es gibt in direkter Nachbarschaft rechtskräftige Bebauungspläne in denen Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Der bisher gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt Reines Wohngebiet (WR) mit der Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“, Sportanlagen (SPOR) und Allgemeine Grünflächen (AG) dar.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Entwurf sieht einen viergeschossigen Gebäudehorizont vor, der zur Roßsteinstraße hin an zwei Stellen um zwei Geschosse auf sechs Geschosse erhöht wird. Der Abstand zur Bestandsbebauung westlich und östlich beträgt über 50 m. Zusätzlich wird zwischen den geplanten Gebäuden und der Roßsteinstraße eine großzügig dimensionierte und mit Bäumen zu bepflanzende öffentliche Grünfläche festgesetzt, die auch den Bewohnern der Nachbarschaft als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung steht. Die Gestaltung mit vier bis sechs Geschossen wird in Anbetracht des genannten großen Abstands zur Nachbarschaft an dieser Stelle als städtebaulich vertretbar angesehen.

Das Planungsgebiet ist derzeit in privatem Eigentum und Großteils nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens stehen zukünftig der Öffentlichkeit eine große Öffentliche Grünfläche als Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung. Die öffentliche Grünfläche wird zukünftig mit dem frei gelegten Hachinger Bach und mit den begleitenden Wiesenflächen der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 15.4 Hachinger Bach.

### **Begrünte Dächer und Photovoltaik**

Auf den Dachflächen ist in weiten Teilen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm oder mehr (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) auf den Dachflächen zu errichten und von Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, um auch die positi-

ven ökologischen Effekte für die Biodiversität, die Wasserretention und das Mikroklima zu nutzen. Zudem erhöht sich durch die kühlende Wirkung deren Wirksamkeit. Bei Verwendung von flachen Solarmodulen darf deshalb die grundsätzlich zu begrünende Dachfläche außerhalb von Dachgärten nur zur Hälfte überdeckt werden, um auch den ökologisch positiven Effekt einer Dachbegrünung zu erzielen.

### **Abstandsflächen**

In einem Bebauungsplan können auch Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen getroffen werden, die von den Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichen.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Abstandsfläche nicht willkürlich verkürzt, sondern dienen der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Festsetzungen des § 4 „Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung“ der Satzungsbestimmungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung innerhalb des Planungsgebietes gewährleistet ist.

### **Infrastruktur**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 2 Ausgangslage, Infrastruktur für Senioren und für Jugendliche, unter Ziffer 13. (Soziale) Infrastruktur und unter Ziffer 13.1 Seniorenwohnheim

### **Verkehr und Stellplätze**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 12 Verkehr und unter Ziffer 12.2 Stellplätze

### **Berücksichtigung von Bürger\*inneneinwänden**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 Allgemeines, Bürgerbeteiligung, unter Ziffer 4 Verfahren, Bürgerbeteiligungen bis zum Billigungsbeschluss und unter Ziffer 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung / Informationsveranstaltungen

### **Bevölkerungswachstum**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 1 Allgemeines, Bevölkerungswachstum

### **Hachinger Bach und öffentliche Grünfläche**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 15.4 Hachinger Bach

## **8.1. Anzahl der Wohnungen**

Von mehreren Bürger\*innen wurde eine Reduzierung der geplanten Wohnungszahl gefordert. Die Bebauung enthalte viel zu viele Wohnungen, sie sei weder angemessen noch moderat. Ein Bürger forderte konkreter eine Reduzierung der Wohnungsanzahl um ein Drittel. Die am Ort vorhandene Verkehrsinfrastruktur sei heute bereits überlastet, wie man täglich zu Hauptverkehrszeiten beobachten könne. Auch die Kita-Infrastruktur sei jetzt schon überlastet. Obwohl es an sich recht viele Kitas dort gebe, sei es ein Glücksfall, einen Platz zu bekommen. Der Bau einer neuen Kita sei nur halb hilfreich, da ja oft nicht Raum sondern Personal

fehle.

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 13.12.2017, hätte die Stadt ca. 750 Wohneinheiten vorgesehen. Durch einen Architektenwettbewerb sei jetzt deutlich mehr Baumasse geplant: ca. 820 Wohneinheiten (das entspreche ca. 2.000 Personen). Die Dimensionierung des Bauvorhabens wurde beanstandet.

### **Stellungnahme:**

Die LHM verfolgt das Ziel, der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen. Hierzu leistet die Planung einen wichtigen Beitrag.

Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine Angabe zur Geschossfläche. Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass ca. 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln sind.

Der Entwurf vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München hat 850 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Das Preisgericht empfahl mit seiner Entscheidung am 27.04.2018 den Entwurf des 1. Preises zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen.

Für die festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 83.050 m<sup>2</sup> errechnet sich im Mittel eine Wohnungsanzahl von ca. 820 Wohneinheiten. Mit dieser Dichte liegt die Planung im derzeit für München üblichen Rahmen. Gutachterlich wurde diese Dichte in Bezug auf alle baurechtlich relevanten (nachbarlichen) Belange untersucht und als verträglich beurteilt.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wurde gutachterlich geprüft. Das Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2035 (Vössing Ingenieure, 14. März 2022) ergibt, dass der westlich gelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser- Straße in der abendlichen Spitzenstunde bereits im Prognose-Nullfall überlastet ist. Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, insgesamt handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h .

Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verursachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognosefall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet.

Die ursächlich ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur wurden mit drei gebäudeintegrierten Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können hierfür die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, nicht jedoch die Umsetzung und der Betrieb der Einrichtungen geregelt werden. Die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet erfolgt über die Grundschule an der Berg-am-Laim-Straße. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 13. Infrastruktur verwiesen.

## 8.2. Geschossfläche

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 13.12.2017 hätte die Stadt eine Geschossfläche von 80.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch einen Architektenwettbewerb sei jetzt deutlich mehr Baumasse geplant: eine Geschossfläche von 83.050 m<sup>2</sup>. Die deutliche Ausweitung der Geschossfläche im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss sei nicht nachvollziehbar, da auch schon damals die Geschossflächenzahl deutlich über dem im Bundesschnitt üblichen lag.

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss habe die maximale Geschossanzahl acht Stockwerke betragen. In dem nun vorliegenden Entwurf steige die maximale Gebäudehöhe auf 15 Geschosse. Damit steige die Geschossflächenzahl (GFZ) auf einen Mittelwert von 2,0 und liege damit deutlich über dem bundesweiten Orientierungswert von 1,2 für allgemeine Wohngebiete. Daraus ergebe sich, dass die Bebauung deutlich zu dicht geplant sei und die GFZ reduziert werden müssten. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso eine solch dichte Bebauung erforderlich sei und mit welcher Begründung der gesetzliche Orientierungsobergrenzwert derart erheblich überschritten werde.

### Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von zirka 68.415 m<sup>2</sup> (zirka 6,8 ha). Auf dieser Fläche wird eine Geschossfläche von 83.050 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der erforderlichen privaten und öffentlichen Grünversorgung festgesetzt. Für die festgesetzte Geschossfläche errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9.

Durch die Zulässigkeit einer Dichte für Allgemeine Wohngebiete über den Orientierungswerten der BauNVO 2020 im Planungsgebiet, das insbesondere durch den Umweltverbund bereits sehr gut erschlossen ist, wird der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Somit folgt die LHM den Maßgaben des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich vor allem aus der Unterteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 8 Dichte der Bebauung/ Maß der baulichen Nutzung.

## 8.3. Höhe der Bebauung

Es wurde sich von mehreren Bürger\*innen gegen ein Hochhaus und für eine Reduzierung der Höhe der Bebauung ausgesprochen.

Ein Hochhaus mit 15 Geschossen sei zu hoch.

Es wurde sich eine Wohnbebauung ohne Hochhäuser gewünscht, z.B. wie die Borstei oder Siedlung Ecke Roßsteinstr./Hansjakobstr.

Es wurde mehrmals eine maximale Geschosshöhe von 4 Stock gefordert, allerdings gab es auch andere Vorschläge für eine maximale Geschosshöhe (siehe Textverlauf).

Es wurde vorgeschlagen, die Höhe von den umliegenden 4-geschossigen Gebäuden anzustreben, um einen totalen Verkehrskollaps zu verhindern. In dem ersten Beschluss zur Bebauung (Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 13.12.2017) habe die Stadt eine Höhenentwicklung bis 8 zu Geschossen vorgesehen. Durch einen Architektenwettbewerb sei jetzt deutlich mehr Bau-masse geplant: ein Hochhaus mit 15 Geschossen.

Für die Stadt markiere das 15-geschossige Hochhaus den Eingang zum Quartier, stelle einen Bezug zu den umliegenden Hochhäusern dar und sei der Umlenk-punkt des Hachinger Baches. Das 15-geschossige Hochhaus füge sich jedoch in keinsten Weise harmonisch in die Bestandsbebauung ein. Das werde von mehre-ren Bürger\*innen unterstützt. Das sei außerdem ein Widerspruch zu dem Pla-nungsziel im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss. Zudem gebe die deutsche Baunutzungsverordnung vor, dass immer eine Referenz für die Höhe neuer Gebäude gefunden werden müsse und dass von dieser Referenz nur geringfügig abgewichen werden dürfe. Es gebe im direkten Umfeld kein Hochhaus dieser Dimension. Der Bezug zum „Neo“ in Baumkirchen Mitte und zum Hochhaus der Süddeutschen Zeitung sei nicht zulässig, weil beide durch eine breite Straße bzw. durch die Bahnlinie vom Truderinger Acker getrennt seien. Alle höheren Gebäude seien durch größere Straßen räumlich klar vom Gebiet abgetrennt und könnten somit nicht als Argument herangeführt werden. Der Hachinger Bach brauche keinen Umlenkpunkt.

Es wurde die Frage gestellt, warum im Münchner Osten ein weiteres Hochhaus entstehen müsse. Es wurde gefragt, ob man nicht durch die Bausünden der 70er Jahre in Neuperlach gelernt habe.

Das Hochhaus nehme wesentlichen Einfluss auf den Charakter des Viertels und die Begründung mit den zwei bestehenden Hochhäusern als „Referenzgrund“ sei kaum nachvollziehbar. Bei allem Verständnis für fehlenden Wohnungsmangel sei ein Hochhaus mit 15 Stockwerken hier der falsche Weg.

Der geplante Hochpunkt sei in seiner Höhe unpassend und unerwünscht:

Als markanter Eingang zu einem Quartier eigne sich ein Hochpunkt nur, wenn dort auch ein signifikanter Eingang wäre, wie zum Beispiel bei Baumkirchen Mitte und seinem Hochpunkt von der S-Bahn kommend für Fußgänger\*innen oder Autofahrer\*innen, die dort in den Bezirk einfahren könnten. Im vorliegenden Fall sei aber der „Eingang“ allein für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen über den schmalen Schwanhildeweg zugänglich. Viele würden wohl eher den für sie nahe liegendsten Eingang/Ausgang an der Truderinger Str. wählen, wenn man nach Baumkirchen Mitte wolle, zum Bus oder zur S-Bahn.

Das Hochhaus mit 15 Geschossen würde direkt an die umliegenden offenen Grünflächen und nur an einer Seite an die neue Bebauung anschließen und sich daher wie ein Fremdkörper verhalten. Akzeptanz fänden Hochhäuser in dieser Höhe an gewerblichen Flächen, Einkaufszentren, Autobahnauffahrten, Bahn-höfen etc., s. Süddeutsche Zeitung, Baumkirchen Hochpunkt oder die Türme am Leuchtenbergring. An Grünflächen und Spazierwegen, die die Stadt als wichtige Erholungs- und Rückzugsgebiete der Stadtbewohner wohltuend gestalten wolle, jedoch nicht. Wenn man auf die Baustruktur im Westen und einen Eingangspunkt an der Stelle nicht verzichten wolle, wäre eine Beschränkung auf 8-10 Stock-werke sinnvoll.

Eine Verteilung der oberen Stockwerke des Hochhauses auf die anderen geplanten Gebäude wäre ohne weiteres möglich. Man halte eine Höhe von maximal acht Stockwerken, wie bereits in der bestehenden Bebauung der Umgebung vorhanden, für geboten.

Was sicherlich die unmittelbaren Anwohner\*innen stören werde, wäre das 15 stöckige Hochhaus sein, das seinen enormen Schatten auf die Nachbarschaft werfen werde.

Die Haushöhen sollten möglichst gleich verteilt werden.

Mit dem 15-stöckigem Hochhaus werde hier alles verschandelt.

Es wurde die Reduktion der Höhe des Hochhauses um die Hälfte gefordert.

Ein 15-geschossiges Hochhaus wäre eine absolute. Eine reine Nutzung „allgemeines Wohnen“ dürfe die in Nähe befindlichen Hochhäuser in der Hansjakobstraße nicht überragen. Das sei gerade so erträglich, um den Blick der Nachbarn nicht komplett zuzubauen.

Anlässlich der Auslegung des Bauprojektes Truderinger Acker möchte man Widersprüche gegen ein Projekt bringen, welches vor allem angesichts des Hochpunktes verfehlt erscheine.

Man habe nichts gegen Wohnbebauung. Hier müsse jeder seinen Beitrag leisten. Aber der Entwurf des Architektenbüros mit einem 47 Meter hohen 15-Stöckers sei unangemessen und entspreche nicht dem Charakter insbesondere dieses Teils von Berg am Laim, der noch von Lebensqualität geprägt sei, und nicht von Hochhäusern oder Durchgangsstraßen. Man habe so den Eindruck, für die Planer gehöre man zur Peripherie des Stadtteils und zum Gewerbegebiet. Dem sei nicht so.

Bei den Anhörungen in Bürgerversammlungen seien die Hochpunkte als „Akzente“ verkauft worden. Sie seien vielleicht auch Akzente in den Modellen von Architekten. Aber nicht, wenn man daneben lebe. Dann seien sie nur harte Grenzen und Barrieren.

Hochhäuser wie die Süddeutsche oder die Hotels auf der Höhe des Werkstoffhofs, die als Teil des Ensembles verkauft worden wären, würden auch nicht zu Berg am Laim gehören. Es bleibe der Eindruck, dass auf Berg am Laim Hochhäuser abgewälzt werden wollen, die man anderswo nicht sich durchzubringen traue. Und dass hier weiteren Hochhäusern eine Schneise geschlagen werden solle. Hier sollten Grenzen gezogen werden.

Man appellierte daher ganz konkret, diesen Hochpunkt um 8 Stockwerke zu senken.

Der Truderinger Acker sei entschieden zu klein, um ein 50 m hohes Hochhaus auf dieser Fläche unterzubringen.

Das Hochhaus verschandele den Charakter des Viertels und die Begründung mit den zwei bestehenden Hochhäusern als „Referenzgrund“ sei fadenscheinig und konstruiert. Bei allem Verständnis für fehlenden Wohnungsmangel, ein Hochhaus mit 15 Stockwerken sei städteplanerisch eine Katastrophe.

Immer wieder werde Bezug genommen auf einen Wettbewerb. Es wurde die Frage gestellt, wer in der Jury gesessen habe. Es seien bestimmt keine betroffenen Anwohner\*innen gewesen.

Die Randbebauung in der Roßsteinstraße sei viel zu hoch, es gebe keinen gestuften Übergang. Im Eckdatenbeschluss stehe noch „Findung einer städte-

baulichen Lösung zum Übergang zur Bestandsbebauung“. Davon sei hier nichts zu finden. Der Verzicht auf die 2-geschossigen Aufbauten in der Roßsteinstraße wäre hier angemessen.

Der 8-geschossige Hochpunkt „als städtebaulichen Akzent und Eingangsmarkierung ins Quartier“ sei ebenfalls um 2 Geschosse zu hoch. Es wurde gefragt, wer eine „Eingangsmarkierung“ ins Quartier brauche. Einen Hochpunkt auf der Südseite halte man für total daneben. Außerdem liege der Hochpunkt direkt am geplanten Hachinger Bach. Es wurde gefragt, wer an Hochhäusern, wo es immer ziehe, entlang spazieren gehen möge. Die schlimmste bauliche Sünde sei der 15-geschossige Hochpunkt an der Südwest-Ecke.

Hier wären maximal 9 Geschosse angesagt, wie schon bei den sehr hässlichen Hochhäusern des kath. Siedlungswerkes südlich der Hansjakobstraße.

Der Hochpunkt befinde sich außerdem in der von Süd nach Nord laufenden Frischluftschneise.

Jeder Hochpunkt ziehe bei weiteren Bebauungen ähnlich hohe Hochpunkte nach sich. Die neue Hochhausstudie lasse übles für das Stadtviertel, speziell das nördliche Berg am Laim, befürchten.

Eine Einfügung eines 15-stöckigen Hochhauses in die Nachbarschaft mit direkter Lage an einer übergeordneten Grünbeziehung sei nach Ansicht aller Anwohner\*innen und des BA 14 nicht gegeben. Die euphemistische Beschreibung als strukturbildendes Element und als Umlenkpunkt für den Hachinger Bach ziehe sich durch den gesamten Plan. Zitiert werde eine Hochhausstudie, die von denselben Architekten, die den B-Plan realisieren sollen, erstellt worden wäre. Das Hochhaus wäre in allen Veranstaltungen des BA 14 und der Bürgerbeteiligung von Anfang an abgelehnt worden. Ein Wunsch nach Sichtbarkeit liege im gesamten Stadtteil nicht vor. Im B-Plan werde auf die markante Veränderung der Stadtteilsilhouette des Münchner Ostens explizit hingewiesen. Für eine Überarbeitung des Entwurfs nach dem Wunsch der Bürger\*innen wäre bei entsprechender Behandlung durch das Planungsreferat 3 Jahre Zeit gewesen.

Warum eine Reduzierung auf 8 Geschosse 50 Wohneinheiten bedeute, könne man als Laie nicht nachvollziehen. Ebenso die Reduzierung der geförderten Wohnungen um 40 % (20 Wohnungen) bei einer knapp positiven SoBoN von 33 %. Alle Stellungnahmen seien vom Investor beauftragt worden. Ein regulierender Eingriff des Planungsreferates entsprechend den Wünschen der Bevölkerung sei nicht zu erkennen.

Man könne nicht erkennen, warum ein Hochhaus notwendig sei. Die beiden Argumente aus einer Bürgerveranstaltung seien nicht stichhaltig:

Das eine Argument wäre gewesen, dass der Architektenwettbewerb es so geplant habe und dass man das nicht ändern könne. Es wurde die Frage gestellt, warum nicht.

Das andere Argument sei gewesen, dass der Hachinger Bach einen Umlenkpunkt brauche. Man sei der Auffassung, dass der Hachinger Bach keinen Umlenkpunkt brauche. Das sei ein Scheinargument.

Das Hochhaus habe keinen Bezugspunkt in der Nachbarschaft, der herangezogen werden könne. Das Hochhaus füge sich auch nicht harmonisch in die Umgebung ein. Es sei angemerkt, dass auf den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen immer nur Querschnitte von anderen Stellen mit Neubau und Bestands-

bebauung gezeigt worden wären. Nie das Hochhaus mit Bestandbebauung im Profil – keine Visualisierung. Es wurde die Frage gestellt, warum dies wohl nicht geschehen wäre.

Bereits bei der Bürgerbeteiligung hätten sich viele Bürger\*innen gegen Hochhäuser ausgesprochen. Es wurde gefragt, warum trotzdem ein derartiges Monster geplant werde und warum die Bürger\*innen überhaupt befragt worden wären, wenn das Planungsbüro die Vorschläge dann in keinsten Weise berücksichtige. Es wurde aus der Stadtentwicklungsrichtlinie zitiert, in der es heiße, dass eine maximale Verdichtung bei 6 Geschossen erreichbar sei. Folgerung daraus: höher diene nur dem Profit, ansonsten sei kein objektiver greifbarer Nutzen erkennbar. Es wurde aus dem Buch München kompakt, urban, grün zitiert, in dem es heiße, dass es in Berg am Laim keine Hochhäuser, eine Freihaltung einer ausreichenden Schneise in N/O-Richtung und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad gebe.

Eine Reduktion der Geschosszahl des Hochhauses auf 4 ergäbe 6 % weniger GF und eine Reduktion durchgehend auf 4 Geschosse nur 28 % weniger an GF. Das Hochhaus befinde sich mitten in einer übergeordneter Grünbeziehung und widerspreche damit dem LEP Bayern § 7.1.4, in dem es heiße, dass insbesondere in verdichteten Räumen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden sollten.

Das Hochhaus sei weder „konfliktfrei“, noch „gewünscht“, und auch nicht „stadt-bildverträglich“. Der bisher vor Ort prägende Turm der historisch bedeutsamen Stephanskirche werde vielmehr buchstäblich in den Schatten gedrängt.

Daher werde auch die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kritisiert.

Eine Nahfeldbetrachtung wäre mit Gutachten erstellt, aber erst im Rahmen der zweiten Auslegung mit ausgelegt worden. Die Nahbereichsanalyse müsse die Auswirkungen des 15-geschossigen Hochhauses als dominantes horizontüberschreitendes Objekt berücksichtigen. Auf gerade einmal 9 Seiten werde nur ein einziger Punkt („N1“) in dem definierten Nahfeld im Umkreis von 500 m betrachtet, der noch dazu erklärterweise praktisch bedeutungslos im Sinne einer objektiven Nahbereichsanalyse sei. Tatsächlich fände sich in diesem Nahfeld zumindest folgende Häuser und damit relevante Standorte, in dem an dem sich Bewohner dauerhaft aufhielten: Das gesamte Hochhaus wäre sichtbar in der Hansjakobstr. 21, 23, ... 39, und im Josef-Ritz-Weg 31, 33, ...53, 38, 40, 58, 60, ..., 86. Das Hochhaus wäre höhenmäßig (obere Hälfte), breitenmäßig dominant mit Aspektwinkel bis zu 15 Grad sichtbar in der Hansjakobstr. 41, 43, ... 51 und im Josef-Ritz-Weg 42, 44, 55, 57, ... 73, 88, 90, ... 104. Die mit dem Gutachten vorgelegte Nahbereichsanalyse weise man somit als völlig unzureichend zurück.

### **Stellungnahme:**

Das Einfügen von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gilt ausschließlich für Bauvorhaben die gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Für vorliegendes Planungsgebiet erfordert es die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit einem Bauleitplan. Das Planungsbedürfnis begründet sich vorrangig durch die Bewältigung der Erschließung, Infrastruktur,



Versorgung, Immissionen, Sicherung übergeordneter Vernetzung wie Grünstrukturen, Wegebeziehungen sowie für das Klima.

Zur Bewältigung der komplexen Aufgabenstellung, für eine optimale Lösung in hoher Qualität wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Mit dem Wettbewerb wird eine Entscheidung im transparenten Verfahren durch eine Jury -standardisierte Zusammensetzung der Jury aus Fach- und Sachpreisrichter\*innen (Architekt\*-/ Stadtplaner\*-/ Landschaftsarchitekt\*-/innen, Politik örtlichem Bezirksausschuss) herbeigeführt.

Dem Wettbewerb liegen die vom Stadtrat gefassten Eckdaten und Rahmenbedingungen des Aufstellungsbeschlusses zu Grunde. Der prämierte Entwurf setzt diese Vorgaben konsequent und stringent mit einem ausgewogenen, kompakten, und standortbezogenem Konzept mit einer Hofbebauungsstruktur und neuer Höhenentwicklung um. Das erfolgt nach Norden mit einer maßstäblichen durchgehenden Traufhöhe, in der Siedlung selbst mit rhythmisierend steigenden Baukörper- / Traufhöhen mit zwei integrierten Punkthochgebäuden. Die von Grünflächen insgesamt umfasste Siedlungsstruktur stellt sich mit eigener Identität am Standort dar. Mit Beachtung der Standortbedingungen werden die Siedlungskanten und übergeordneten Grünflächen aufeinander abgestimmt und für die Gestaltung der Übergänge herangezogen:

Nach Norden ist der Abstand zum Gebäudebestand mit rund 28 m am geringsten. Hier vermittelt vor allem die vorgeschlagene viergeschossige durchgängige Traufhöhe der Neubebauung zur Nachbarschaft.

Zur östlichen, südlichen und westlichen Nachbarschaft erfolgt der Übergang vorwiegend durch großzügig dimensionierte, mit zahlreichen Bäumen bepflanzte öffentliche Grünflächen. Mit Gebäudeabständen von rund 52 m nach Osten, rund 93 m nach Süden und rund 45 m nach Westen hält die Neubebauung mehr als ausreichenden (und rechtlich erforderlichen) Abstand zu den Nachbarschaften ein. Belichtung und Besonnung sind nach gutachterlicher Untersuchung für die Nachbarschaften nicht beeinträchtigt.

#### Höhenentwicklung

Die aktuelle kommunale Zielsetzung für neue, auch innerstädtische Planungen geben für Wohnraum- / und Bewohner\*innenversorgung hohe quantitative und qualitative Anforderungen, aber auch neue Wege für Dichten, Höhen mit neuer Gestaltung und Erscheinung im engen und weiten Kontext vor. Die Hochhausstudie der LHM gibt für diese Entwicklung Vorgaben. Parallel zu Dichte und Höhe werden zudem größtmögliche Freihaltung von urbanen Räumen und Frei- / und Grünflächen gefordert. Das Punkthochhaus mit einer Gebäudehöhe von max. 46,6 m folgt städtebaulich und stadtgemeinschaftlich dem neu gestalteten urbanen Kontext. Aspekte der Wirtschaftlichkeit sind im Entwurfsprozess berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen beider Hochpunkte auf das engere und weitere Stadtbild und der Fernwirkung wurden mit der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft und als verträglich beurteilt. Negativer Einfluss auf die Wirkung stadtbildprägender, ortsbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles wurde

ebenso wenig festgestellt, wie negativer Einfluss auf Frei- und Landschaftsräume. Im Mittel- und Nahbereich ist das Hochhaus nur unter günstigen Sichtbedingungen (erhöhte Lage, große Sichtvorfelder, Blickrichtung Plangebiet) im Hintergrund und nur mit reduzierten Anteilen seines Volumens und Bauhöhe erkennbar. Die sich abzeichnende Erkennbarkeit auch als markante Wirkung in der lokalen Silhouette wird positiv als Veränderung des Stadtraums und neu entstehenden urbanen Kontext bewertet.

Die Auswirkungen des Hochhauses auf die direkt angrenzende Nachbarschaft wurde hinsichtlich des Schattenwurfs mit einer Besonnungs- und Verschattungsstudie untersucht. Die Mindestbesonnungszeiten werden nicht nur deutlich eingehalten, vielmehr konnte nachgewiesen werden, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse für die bestehenden Nachbarschaften ergeben.

Die gesetzlichen Vorgaben (Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5a Sätze 1, 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan die Abstandsflächen abschließend definiert werden (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Dennoch wurden die Abstandsflächen zur Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherung des Nachbarschutzes hilfsweise betrachtet. Die Abstandsflächen des Hochhauses fallen auf öffentliche Straßenflächen und öffentliche Grünflächen, und überschreiten deren Mitte teilweise. Überschneidungen mit Abstandsflächen der Bestandsbebauung ergeben sich nicht, der 45° Lichteinfallswinkel (senkrecht zur Fassade) wird zu allen Nachbargebäuden eingehalten. Die Verkürzung der Abstandsfläche nach Westen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Schwanhildenerweg) und nach Südwesten auf die Mitte der öffentlichen Grünfläche sind planungsrechtlich zulässig; denn die ausreichende Belichtung und Belüftung wird nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt.

Die Lage des Hochpunktes sichert ausreichend breite Grün- und Freiflächen, um die Luftaustauschbedingungen in Nord-Süd-Richtung nicht wesentlich einzuschränken, Kaltluftschneisen sind nicht betroffen, die im Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Grünbeziehung wird frei räumlich umgesetzt. Das am Areal westlich angrenzende Biotop bleibt im Bestand erhalten und wird durch das Hochhaus nicht beeinträchtigt.

Die geforderte Reduzierung des Punkthochhauses auf 10 Geschosse (ersatzloser Entfall) führt zu einer Reduzierung der GF um rund 3.250 m<sup>2</sup> (650 m<sup>2</sup> GF pro Geschoss). Das entspricht rund 35 Wohneinheiten (WE) bei dem Ansatz 1 WE mit 91 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Würde man diese Geschossfläche umverteilen, würde das zur deutlichen Veränderung des Planungskonzepts führen, das im konkurrierenden Verfahren (Wettbewerb) nach einheitlichen Vorgaben entwickelt wurde und dann nicht mehr umgesetzt werden kann.

Eine Veränderung einer Planungsgröße (wie der GF) führt zu einer Veränderung der komplexen Gesamtplanung, weil alle Planungsparameter (wie Infrastruktur, Grünflächennachweis, Stellplatznachweis, Bauräume, Freiflächen usw.) nachjustiert werden müssen. Das führt zur Veränderung der Gesamtplanung.

Eine differenzierte Höhenentwicklung war durch den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss Planungsvorgabe (bis zu 8 Geschossen mit einzelnen Hochpunkten, profilübergreifende Bebauung vereinzelt) für die Konzeptentwicklung vorgegeben.

Das neue Quartier stellt sich als eigene Siedlungs-Struktur mit starker Identität und neuem Ausdruck und Erscheinungsbild dar. In der Wahrnehmung aus dem Stadtbezirk ist es im wesentlichen von Grünflächen umfasst. Die Verortung im Stadtquartier, die Setzung der Hochpunkte sowie die differenzierte Gestaltung mit Gebäudelängen /-durchgängen, öffentlichen Räumen (Gassen), rhythmisierenden Höhen schaffen einen harmonisierenden, verträglichen Stadtbaustein mit Ortsbezug.

Um eine hohe Qualität der Bebauung mit seiner Umsetzung zu halten, wird vor den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Gestaltungsbeirat installiert und eine Beratung zur Ausführung nach Gestaltungsrichtlinien erfolgen.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2 Landschaftsbild, Ziffer 4.5 Gutachten, Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung.

## **9. Art der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplan weise seit Jahrzehnten und bis heute die Nutzung „Reines Wohngebiet“ für den Acker, aber die Nutzung „Sport“ für den ESV-Fußballplatz aus. Im Zuge des Bebauungsplans solle nun auch der Flächennutzungsplan geändert werden: Der bestimmte Nutzen für den ESV-Platz solle von „Sport“ auf „Allgemeines Wohnen“ geändert werden. Es wurde die Frage gestellt, warum die Stadt das tun wolle und wie die Stadt eine solche Änderung rechtfertige. Die Stadt könne genauso gut sagen, dass ihr die Bewegung/Sport vorrangig wichtig sei und dass die Nutzungsbestimmung „Sport“ für den ESV-Platz erhalten bleiben müsse. Die Stadt München solle ihrer Pflicht nachkommen, Flächen für Bewegung und Sport zu erhalten.

Es wurde mehrfach vorgebracht, dass die Nutzungsart „Sport“ für den ESV-Platz im Flächennutzungsplan nicht zu „Allgemeinem Wohnen“ umgeändert werden und die Nutzungsbestimmung „Sport“ für den Sportplatz erhalten bleiben solle. Die Sportfläche solle nicht mit Wohnungen bebaut werden. Bewegung und Ausgleich sei für unsere Kinder und Jugendliche essenziell wichtig. Den Kindern würde ein sicheres Umfeld zur Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten genommen werden. Die angebliche Ausweichfläche werde auf Grund von Bauaktivitäten der Deutschen Bahn für lange Zeit nicht nutzbar sein. Ebenso sei der Weg dorthin weit und gefährlich. Es wurde die Betroffenheit der eigenen Kinder betont, die Mitglieder im ansässigen Sportverein seien. Man dürfe den Kindern und Jugendlichen nicht ihre private „Existenz“ nehmen. Man wisse, was das für Auswirkungen haben könne, man verweise auf die Zeit der Corona Pandemie.

Auf einer Bürgerveranstaltung wäre vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Argument verwendet worden, man müsse wenn schon das ganze Gebiet verplanen – das sei kein nachvollziehbares Argument. Man könne auch

nur das Gebiet des Ackers verplanen und den Sportplatz sein lassen. Planer und Entscheidungsträger könnten sagen, dass Bewegung und Sport vorrangig wichtig seien und dass die Nutzungsbestimmung „Sport“ für den Sportplatz erhalten bleiben müsse. Sport sei ein hohes Gut. Es gebe keine Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan, der seit Jahrzehnten und bis heute eine Sportfläche vorsieht, zu ändern.

Die geplante Änderung in ein „allgemeines Wohngebiet WA“ und eine Hochhausbebauung genau auf dem bisher im FNP verschonten Fußballplatz mit bis zu 15 Stockwerken, passe nach drei Bürgerinformationsveranstaltungen weder zur Auffassung der Bürger\*innen und zur Auffassung des lokalen Bezirksausschusses Berg am Laim, noch zur bestehenden Bebauung. Auch die in blumigster Sprache verfassten Verwaltungsvorlagen (Aufstellungs- und Billigungsbeschluss) änderten nichts an dieser Tatsache.

Die Pläne für den Truderinger Acker würden einen Platz für Sportflächen nicht berücksichtigen.

#### **Stellungnahme:**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt als Entwicklungsziel für das Planungsgebiet Reines Wohngebiet (WR), Sportanlagen (SPOR) und Allgemeine Grünfläche dar und zeigt somit schon die Planungsabsicht zur Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich auf. Aufgrund der Verlagerung der bestehenden Sportfläche kann das Entwicklungsziel Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Westen erweitert werden und die Allgemeine Grünfläche an den Planungsvorschlag angepasst werden.

Mit der bereits beschlossenen Freilegung des Hachinger Bachs entstehen zukünftig nicht nur Verbesserungen des Naturhaushalts, des Biotopverbundes und des Landschafts- und Ortsbildes, sondern auch attraktive Erholungsangebote, die der geplanten Wohnbebauung unmittelbar zur Verfügung stehen und die Grün- und Freiflächen- sowie Spielflächenversorgung im Stadtteil räumlich ergänzen und qualitativ verbessern werden.

Die Verlagerung der Erholungsnutzung des Fußballplatzes wird durch das neue Angebot an Grün- und Freiflächen in einem beträchtlichen Ausmaß ausgeglichen.

#### **9.1. Sportverein**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen vorgebracht, dass sie sich den Erhalt der Sport- und Freizeitfläche sowie der Freisportanlage des ESV München-Ost e.V. wünschen.

Der ESV München mache tolle Jugendarbeit.

Die Ersatzfläche der Freisportanlage des ESV München-Ost e.V. werde an die Thomas-Hauser-Straße verlegt und sei in so weiter Entfernung, dass es den Kindern, vor allen Dingen den kleinen Kindern, kaum zumutbar sei. Weite und gefährliche Wege würden die Unfallgefahr für die Kinder erhöhen und die Attraktivität des Sports massiv verhindern, das sei unverantwortlich und völlig ohne sachlichen Grund. Es gebe an der Truderinger Straße, sowie in der Thomas-Hau-

ser-Straße keine durchgängigen Fahrradwege. Eine Anbindung mit dem ÖPNV sei sehr schlecht. Die Unterführung wäre durch zusätzlichen Hol- und Bringverkehr sehr schnell überlastet. Bewegung und Sport seien ein wichtiger Ausgleich für Kinder und Jugendliche. Der geplante Umzug in das Bahndreieck Thomas-Hauser-Straße werde vermutlich noch verzögert. Der ESV-Platz sei an seinem momentanen Standort sehr gut erreichbar, integriert und angenommen. Der Weg zur Thomas-Hauser-Straße dagegen sei für Kinder gefährlich und weit. Die DB beanspruche im Gebiet der Thomas-Hauser-Straße die Fläche zum Bau der „Truderinger Kurve“. Daher sei der Verlagerungsort in direkter Nähe zu der von der DB beanspruchten Fläche zumindest für viele Jahre nicht nutzbar. Die Planungsunsicherheit werde im B-Plan nicht erwähnt. Eine Stellungnahme des ESV und seiner Mitglieder fehle gänzlich. Die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamts mache hierzu keinerlei Aussagen. Die Verlegung sei keine Alternative. Folglich widerspreche die Schleifung des Sportplatzes den von dem LHM selbst vorgegebenen Ziel der Förderung von Freisport.

Der Sportplatz müsse fußnah erhalten bleiben. Der bisherige Platz neben dem Truderinger Acker habe jedoch nur Vorteile: gute Erreichbarkeit, ungefährlich für Kinder, grüne Oase.

Es wurde sich nach dem Stand der Dinge bezüglich eines rechtzeitigen adäquaten Ersatzes für den Sportplatz erkundigt.

Der Flächennutzungsplan weise seit Jahrzehnten und bis heute die Nutzung „Reines Wohngebiet“ für den Acker, aber die Nutzung „Sport“ für ESV-Fußballplatz aus. Im Zuge des Bebauungsplans solle nun auch der Flächennutzungsplan geändert werden: Der bestimmte Nutzen für den ESV-Platz solle von „Sport“ auf „Allgemeines Wohnen“ geändert werden. Man sprach sich deutlich dagegen aus. Man sei der Meinung, dass die Nutzungsart „Sport“ für den ESV-Platz im Flächennutzungsplan nicht zu „Allgemeinem Wohnen“ umgeändert werden sollte. Bewegung und Ausgleich sei für unsere Kinder und Jugendliche essentiell wichtig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Sport" auf "Allgemeines Wohnen" sei im Hinblick auf die Wichtigkeit von Sport und Bewegung nicht nachvollziehbar.

Die Vereine könnten u.a. mangels Trainingsplätzen in Berg am Laim keine Kinder mehr aufnehmen und dabei würden immer mehr junge Familien dorthin ziehen. Womöglich würden dann doch viele Eltern ihre Kinder mit dem PKW zu weiter entfernten Fußballstätten fahren müssen, womit man wieder bei der Verkehrslage wäre.

Es wurden die Frage gestellt, wo die Kinder dann in Zukunft eine gesunde Abwechslung von der digitalen Welt erhalten würden und Teamgeist entwickeln könnten.

Die Unterversorgung von Kindern und Jugendlichen in Berg am Laim mit Grünflächen und Freiraum sei bekannt. Die Stellungnahme zur sozialen Infrastruktur stelle fest, dass die Nachfrage an Sportstätten nicht gedeckt werden könne. Es bestehe mehr Bedarf an Sportstätten, so dass eine Verlegung des Sportplatzes keine Lösung dieses Problems darstelle.

Im B-Plan sei aufgrund der dichten Bebauung nicht einmal ein Bolzplatz vorgesehen, da kein ausreichender Abstand eingehalten werden könne. Dem Auftrag des Stadtrats im Rahmen der Billigung und dem entsprechenden Beschluss des

Jugendparlaments 2018 in Berg am Laim, rechtzeitig adäquaten Ersatz für den Vereinssportplatz zu schaffen, werde nicht entsprochen. Ein Zeitplan liege nicht vor.

Es sei vollkommen unverständlich, wie man einen Sportplatz aus der Mitte eines sozial schwachen Stadtviertels herausnehmen und die Fläche stattdessen zubauen könne. Die Planung für den Truderinger Acker sei nicht bedarfsgerecht. Der Sportplatz bestehe seit Jahrzehnten und wäre durchgehend in Betrieb gewesen. Er sei nicht zeitweise stillgelegt worden, wie falsch in einem Dokument zum Truderinger Acker behauptet worden wäre.

Es werde viele Kinder in dem neuen Wohngebiet auf dem Truderinger Acker geben. Es wurde die Frage gestellt, wie man ihnen guten Gewissens die direkt erreichbare Möglichkeit nehmen könne, Sport zu treiben.

Es wurde gefragt, ob und warum die Lärmbelastigung des vorhandenen Fußballplatzes nicht (mehr) tragbar sei. Dieser Bolzplatz wäre schon Jahre immer an bzw. in einem Wohngebiet gewesen. Der bestehende Fußballplatz sei bis dato hinsichtlich Lärmvorsorge problemlos für die umliegende Bestandsbebauung. Es wurde auf den Auszug aus dem Billigungsbeschluss vom 01.07.2020 hingewiesen, in dem es heiße, dass das Referat für Bildung und Sport gebeten werde, dem Stadtrat bis zum Satzungsbeschluss einen Sachstandsbericht zur Verlagerung der Freisportanlage des ESV München Ost e.V. an die Thomas-Hauser-Straße zu geben.

In der Abwägung müsse dem ESV, mit rund 2.000 Mitgliedern größter Sportverein in Berg am Laim, sicher ein „Träger öffentlicher Belange“, Gelegenheit zur öffentlichen Stellungnahme gegeben werden.

### **Stellungnahme:**

Der ESV München Ost e.V. hat die bestehende Freisportfläche an der Truderinger Straße, die sich im privaten Eigentum befinden, angemietet. Die Eigentümer\*in beabsichtigt diese Fläche als Teilfläche des gesamten Planungsgebiets des vorliegenden Bebauungsplans für den Wohnungsbau zu entwickeln. Somit ist ein Verbleib des Vereins an dieser Stelle nicht auf Dauer gesichert. Der ESV erhält künftig einen neuen dauerhaften Standort auf einem städtischen Grundstück südlich der Kfz-Verwahrstelle an der Thomas-Hauser-Straße. Dieser Standort ist im Zusammenhang mit anderen Sport- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet günstig gelegen und weist insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Konflikte mit benachbarten Wohnbebauungen auf.

Das Planfeststellungsverfahren zur Freilegung und naturnahem Ausbau des Hachinger Bachs wurde im Einvernehmen mit der privaten Eigentümer\*in des Grundstücks des ESV-Fußballplatzes durchgeführt. Ein Erhalt des Fußballplatzes an der Truderinger Straße wäre bei der Freilegung und bei dem naturnahen Ausbau des Hachinger Bachs – ein öffentlicher Belang von hohem Gewicht – nicht möglich.

Die Entscheidung für den neuen Standort an der Thomas-Hauser-Straße wurde vom ESV aktiv mitgetragen. Die Planung der neuen Sportanlage wurde vom ESV beauftragt; es liegt hierzu bereits eine Baugenehmigung vor. Der ESV hat beim

RBS einen Antrag auf Investitionszuschüsse für den Bau eines Kunstrasenspielfelds mit Nebengebäuden eingereicht. Es ist vom RBS geplant, dem Sportausschuss noch in diesem Jahre eine Beschlussvorlage zur Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen für das Vorhaben vorzulegen. Das Kommunalreferat ist mit der Prüfung der Optionen, wie das Grundstück an den Verein übergeben werden kann, betraut.

Das Kunstrasenspielfeld und das Nebengebäude können voraussichtlich für den Endzustand erstellt werden und können während der Baumaßnahmen der DB erhalten bleiben. Es wird aber eine bauzeitliche Beeinträchtigung des Spielbetriebes stattfinden; vermutlich muss der Spielbetrieb kurzzeitig ausgesetzt werden. Die zukünftige Trasse der Truderinger Kurve verläuft über die temporären Stellplätze für den Fußballplatz. Dauerhafte Stellplätze für den Fußballplatz können erst nach Abschluss der DB-Maßnahme erstellt werden.

Die DB ist während der geplanten Bauzeit der Truderinger Kurve (1,5 bis 3 Jahre) bemüht die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, um möglichst den Spielbetrieb durchgängig aufrecht erhalten zu können.

Im Zusammenhang mit dem DB-Projekt Daglfinger-/Truderinger Kurve (DTK) sind seitens des Mobilitätsreferats verschiedene Maßnahmen im Projektgebiet zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs vorgesehen (die Forderungen der LHM sind festgehalten im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.03.2020 zu Truderinger und Daglfinger Kurve sowie Erschließung von Pferdesportflächen im Münchner Nordosten; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15609; abrufbar unter: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5558486>).

Die Eisenbahnunterführung Thomas-Hauser-Straße wird im Rahmen des Projekts DTK nicht verändert und bleibt somit in ihrer jetzigen Form erhalten. Dem MOR ist bewusst, dass die Eisenbahnunterführung eine Engstelle für alle Verkehrsarten bildet. Das MOR wird sich daher dem Thema einer Optimierung der Verkehrssituation im Bereich Eisenbahnunterführung Thomas-Hauser-Straße gesondert - unabhängig von dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren - annehmen.

Der Ausbau des Radwegenetzes im gesamten Stadtgebiet hat hohe Priorität. In der Truderinger Straße entlang des Planungsgebiets ist die Führung von beidseitig neuen Radwegen mit Schutzstreifen (gemäß Radentscheid 2019) vorgesehen. Dieser Radwegausbau soll nach Möglichkeit im weiteren Verlauf der Truderinger Straße fortgeführt werden.

Mit einer Bushaltestelle an der Kreuzung Thomas-Hauser- und Truderinger Straße ist der neue Standort des ESV-Fußballplatzes gut an den ÖPNV angebunden.

Die Errichtung eines Bolzplatzes im Planungsgebiet als Ersatz für den Fußballplatz ist aus Gründen der Lärmvorsorge für die Nachbarschaft nicht umsetzbar. Der bisherige Fußballplatz genießt, u.a. auch im Zusammenhang der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft, Bestandsschutz und wäre nur im Fall einer Neuanlage an gleicher Stelle immissionsschutzrechtlich zu prüfen.

## 9.2. Bezahlbarer Wohnraum

Es wurde mehrfach der Wunsch nach überwiegend und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum geäußert. So wie es bei Genossenschaften oder auch städtischen Wohnungsbaugesellschaften möglich sei.

Das übergeordnete Ziel der Stadt sei es, dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Es gäbe in München keinen Mangel an teuren, sondern an bezahlbaren Mietwohnungen. Wichtig sei eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten. Da nur einige der geplanten 820 Wohnungen preisgebunden vermietet werden sollten, werde das Kriterium „bezahlbarer Wohnraum“ nur für diesen Anteil der Wohnungen nachhaltig erfüllt. Dauerhaft bezahlbarer Wohnungsneubau könne nur durch gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen gebaut werden: Genossenschaften, kirchliche und soziale Siedlungswerke und natürlich die städtischen Wohnungsunternehmen GEWOFAG und GWG.

Man sei der Meinung, dass deshalb die Planung für den Truderinger Acker nicht bedarfsgerecht sei.

Grundsätzlich begrüße man die Beschaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in Berg am Laim, sofern die Bebauung verträglich für das Klima, den Verkehr und baulich moderat gestaltet sei.

In den Plänen seien bezahlbare Wohnungen für Familien und Senioren nicht berücksichtigt worden. Die Wohnungen, die bisher rundum gebaut worden wären, seien für normale Familien nicht bezahlbar.

Es wurde sich für eine grüne Bebauung ausgesprochen.

Es wurden vorbildliche Mietpreise für München vorgeschlagen.

Bei den geplanten Wohnungen sei ein zu geringer Teil an bezahlbaren Wohnungen berücksichtigt. Es gäbe viele Kinder mit Migrationshintergrund in Berg am Laim. Man erlebe hautnah mit, wie unmöglich es für die meisten dieser mehrköpfigen Familien sei, eine bezahlbare Wohnung zu finden. So komme es häufig vor, dass sich zwei oder sogar drei Kinder ein Zimmer teilen und die Eltern im Wohnzimmer schlafen müssten.

In den Planungszielen werde die Schaffung von Wohnraum genannt und im B-Plan übergeordnet, unter Vernachlässigung anderer Punkte der Abwägung behandelt. Das Planungsziel sollte nach den Fakten in München bezahlbarer Wohnraum, der mit den richtigen Rahmenbedingungen auch in München realisierbar wäre, sein. Der BA14 habe bereits 2014 dazu einen Antrag an die Stadtverwaltung gestellt. Dieser Antrag und damit die prinzipielle Option einer am Allgemeinwohl orientierten Beplanung sowie seine undurchsichtige Behandlung in der Verwaltung würden im vorgelegten Plan nicht erwähnt werden. Grundsätzlich seien in München Wohnungen bei entsprechendem Einkommen jederzeit zu finden.

Berg am Laim habe eine geringe Versorgung mit Grün- und Sportflächen. Die Aufgabe des für den Geltungsbereich bestehenden Ziels des Erhalts bzw. der Extensivierung von intensiv genutztem Grünland für eine nur geringe Anzahl bezahlbarer Wohnungen sei nicht nachzuvollziehen.

Ob dem Auftrag des Stadtrats im Rahmen der Billigung zu einer Verlängerung der Bindung des geförderten Wohnungsbaus entsprochen werde, sei nicht überprüfbar.



Die hohe Anzahl neuer, frei finanzierter Wohnungen ohne Mietpreisbindung führe voraussichtlich nach einer gewissen Zeit zu einem erhöhten Mietpreisspiegel in der Nachbarschaft und damit zu einem gegensätzlichen Effekt auf bezahlbaren Wohnraum.

Gerade für Senioren wäre es wichtig, dass barrierefreie und betreute Wohnungen geschaffen werden würden. Aber auch viele Familien könnten es sich nicht mehr leisten in der Stadt zu leben. Bezahlbarer Wohnraum könne wohl mit einem Hochhaus nicht umgesetzt werden.

Wie viele bezahlbare Wohnungen langfristig geschaffen werden würden, werde aus den vorgelegten Unterlagen nicht klar. Die Angaben zur SoBoN seien in den Unterlagen widersprüchlich, an einer Stelle werde angeführt, die SoBoN werde mit 33% knapp positiv erfüllt. Verhandlungen zur SoBoN würden entsprechend der Unterlagen bereits vor der Aufstellung, vor der Antwort auf die Anfrage des BA14 zum Vorkauf des Grundstücks durch die Stadt und vor jedweder Bürgerbeteiligung geführt worden sein.

Erklärtes Ziel sei laut der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Schaffung von Wohnraum und nicht die Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums. Es gäbe keinen Mangel an Mietwohnungen über € 20/m<sup>2</sup>, sondern an nachhaltig bezahlbaren Mietwohnungen bis ca. € 10/m<sup>2</sup>. Das Kriterium „bezahlbarer Wohnraum“ werde laut einer Pressemitteilung nachhaltig nur für 200 der 820 Wohnungen erfüllt, es fehle in der öffentlichen Auslegung jeglicher Hinweis auf den Anteil nachhaltig bezahlbaren Wohnraums.

Zu der Begründung „weiterhin anhaltend hohe Nachfrage an Wohnraum“ fehle ebenfalls ein nachvollziehbarer Nachweis. Die Demografieberichte der LHM stellten hierfür keine wissenschaftlich fundierte Grundlage dar und würden hinsichtlich Schlussfolgerungen auf die Wohnungsnachfrage bezweifelt werden.

Es gehe bei dauerhaft bezahlbarem Wohnraum nicht nur um Sozialwohnungen im Sinne des Wohnungsamtes, sondern z.B. auch um die Behebung von Fachkräftemangel (Pflegekräfte, Altenpflegende, Busfahrern etc.), älteren oder ärmeren Menschen oder auch des Mittelstandes.

Es sei bekannt, dass die sogenannten Bindungsfristen der Sozialförderung gewisse Zeiträume (etwa 40 Jahre) nicht überschreiten dürften. Ebenso sei bekannt, dass dies durch die langfristige und zugleich kostengünstige Ausgabe von Erbbaurechten durch die Stadt München gelöst werden könne.

Es sei bekannt, dass Großverdiener wenig Probleme hätten, höher- oder hochpreisige Miet- oder Kaufangebote von Wohnungen in München zu finden. Dieses Verhalten begünstige die Gentrifizierung. Die sogenannten Sickereffekte (sollten günstige Mietwohnungen frei werden, würden Vermieter diese niedrigeren Wohnungsmieten üblicherweise auf die erzielbaren Marktmieten anheben) hätten keinen Effekt.

### **Stellungnahme:**

Die für den Wohnungsbau zu entwickelnden Flächen des Planungsgebiets befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum. Bei privaten Flächenentwicklungen hat der Stadtrat beschlossen, dass diese nach den jeweiligen Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), hier in der Fassung vom 26.07.2017, zu welchen sich die Planungsbegünstigten verpflichtet haben, entwi-

ckelt werden.

Mit den Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sie sich u. a. zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau (München Modell und einkommensorientierte Förderung) in Höhe von 30 % und 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau des neu geschaffenen Wohnbaurechts verpflichten.

Es ist möglich bzw. kann nicht ausgeschlossen werden, dass die hohe Anzahl neuer frei finanzierter Wohnungen zu einem erhöhten Mietpreisspiegel in der Nachbarschaft und damit zu einem gegensätzlichen Effekt auf bezahlbarem Wohnraum führen kann. Demgegenüber ist jedoch der Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit bei Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum durch anteilige Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau zu stellen. Im Ergebnis entspricht es den Leitlinien der LHM zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch in einem solchen Fall eine Entwicklung anzustoßen statt gänzlich auf neuen Wohnraum zu verzichten.

Der Behauptung, der Demografiebericht der LHM stelle keine wissenschaftlich fundierte Grundlage dar und sei hinsichtlich Schlussfolgerungen auf die Wohnungsnachfrage zweifelhaft, wird keine weitere Begründung hinterlegt. Der Demografiebericht ist eine fachlich anerkannte statistische Grundlage und ein wichtiges Werkzeug der Stadtentwicklung.

## 10. Abstandsflächen

Es werde ein größerer Abstand zur Baulinie von der Roßsteinstraße von mindestens 50 Metern gefordert.

### **Stellungnahme:**

Der Abstand der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baulinie des WA 4 beträgt bereits mind. 50 m (ca. 52-53 m) zur Bestandsbebauung der Roßsteinstraße. Eine Baulinie aus dem übergeleiteten Bauliniengefüge gibt es für die Roßsteinstraße in diesem Bereich nicht.

Die Abstandsflächen halten die Mitte der an der Roßsteinstraße neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 6 Abs. 5 und Abs. 5a BayBO mit Ausnahme von Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern die Einhaltung der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H ausreichend ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen und dem Nachbarschutz ausreichend Rechnung tragen zu können.

## 11. Nachhaltigkeit

Es wurde die Hoffnung geäußert, dass man sich auf eine nachhaltigere Bebauung des Ackers einigen könne.

### **Stellungnahme:**

Die Entwicklung des Projekts berücksichtigt bereits zahlreiche planerische

Aspekte des nachhaltigen Planen und Bauens. In der Begründung sind diese unter Ziffer 12 Nachhaltigkeit dargelegt und soweit möglich auch über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## 12. Verkehr

Es wurde von mehreren Bürger\*innen auf eine schon derzeit schlechte Verkehrssituation hingewiesen.

Es drohe ein absoluter Verkehrskollaps, bereits jetzt sei die Truderinger Unterführung und der Knotenpunkt Baumkirchner Straße/Truderinger Straße Nord/Hermann-Weinhauser-Straße komplett überlastet bei Hauptverkehrszeiten mit sehr langen Staus und Wartezeiten. Ein Bau in solcher Dimension würde den Verkehr nur noch verschlimmern. Die Stadt erkenne an, dass diese Stellen heute schon temporär überlastet seien. Es werde dann aber ausgeführt, dass die neue Bebauung weder Ursache noch eine wesentliche Verschlechterung dieses Zustandes sei.

Man sei der Meinung, dass es nicht richtig sei, dass der Verkehr mit seinen negativen Begleiterscheinungen wie Lärm und schlechter Luft nicht stärker gewichtet werde, weil anerkannt sei, dass der Verkehr bereits heute temporär überlastet sei.

Und um dem Verkehr Herr zu werden solle die Bahnunterführung verbreitert werden, um Staus vorzubeugen.

Es werde weniger Verkehr gewünscht.

Es könne zwar verständlicherweise nicht die Herausforderung eines Planungsgebietes sein, das Verkehrsproblem von Berg am Laim zu lösen, aber es könne auch nicht die Lösung sein, dass ein Planungsgebiet mit so vielen Wohneinheiten erstellt werde und damit das zu lösende Problem verschärfe. Zwar erlaubten wohl die Verkehrszählungsstandards, dass diese wenige Tage vor Sommerferien bei Sommerwetter stattfänden, aber trotz des vorliegenden Verkehrsgutachtens sei die Tatsache: Bei Regen, überfüllen U-/S-Bahnen, Corona-Autofahrern, etc. sei die Verkehrslast zu den Hauptstoßzeiten unerträglich. Inzwischen bedauere man jedes Schulkind, jede\*n Fußgänger\*in, das/der morgens in der schlechten Luft des Rückstaus die Baumkirchner Str. entlang laufen müsse. Eine kleinere Dimensionierung der Planungsgebietes und die Reduktion seiner Wohneinheiten wäre der Aufgabe, die Herausforderung für den zukünftigen Verkehr in Berg am Laim zu meistern, zuträglicher.

Bei einer Anzahl von 850 Wohnungen sowie Geschäftsräumen sei mit einer deutlichen Mehrbelastung und konsekutiv mit Stau, Lärmbelästigung und Luftverschmutzung zu rechnen. Dies v. a. auch, weil ein Ausbau der Unterführung nahezu unmöglich sei und die Berg-am-Laim-Straße in Zukunft einspurig geplant werden solle.

Es gebe jetzt schon ein gewaltiges Verkehrsproblem und die damit verbundene Luftverschmutzung in der Nord Süd Achse Baumkirchner Str., die sich durch das in unmittelbarer Nähe des Truderinger Ackers neu entstandene Wohngebiet „Baumkirchen Mitte“ in den letzten Jahren wesentlich verschlechtert habe. Wenn dann zukünftig die Autos von 500 weiteren Wohnungen hinzukämen, stehe der Verkehr in diesem Bereich garantiert still. Oder um den New Yorker Begriff zu verwenden- „Gridlock“.

Der Verkehr auf der Truderinger Straße sei jetzt schon eine Katastrophe, da viele lieber hier entlangfahren würden, als auf der parallel verlaufenden, 4 spurigen Kreillerstrasse. Ein Grund dafür sei, dass es auf der Truderinger kaum Ampeln gebe und viele daher durchrasen würden. Dieses Problem würde verschärft werden.

Die angedachte Ersatzfläche für den Sportplatz bedeute noch mehr Verkehr durch die kleine Unterführung Thomas-Hauser-Weg, die jetzt schon von vielen aus Schleichweg genutzt werde. Auch sei noch nicht klar, was die Bahn im Herbst tun werde mit der Truderinger Spange.

Es sei ein Rätsel, wie der Verkehr auf der Truderinger Straße zu bewältigen sei. Eine zweite Tiefgaragenebene sei zu verhindern. Die Busse ständen im Stau. Der Verkehr stauete sich täglich in die Wohngebiete hinein. Der Schulbus stände früher schon im Stau. Der zusätzliche Verkehr sei nicht tragbar.

Das geplante Neubaugebiet berücksichtige nicht die Verkehrs- und damit verbunden die Lärm- sowie Schadstoffemissionssituation.

Es sei nicht verwunderlich, dass die Truderinger und die Baumkirchner Straße zu den am höchsten mit Schadstoff- und Lärmemissionen belasteten Straßen der Stadt zählen würden.

Die geplante Buslinie werde ebenfalls im Stau stehen und deshalb weder zur Entlastung beitragen noch intensiv genutzt werden. Heute nutze jeder Haushalt mindestens 1-2 PKWs täglich, so dass die neue Bebauung zwangsläufig eine wesentliche Verschlechterung dieses Zustandes mit sich bringen werde. Es bestehe die starke Befürchtung, dass aufgrund der Verkehrsbelastung ein Abfluss des Verkehrs in die kleinen Seitenstraßen südlich des Baugebietes Richtung Kreillerstraße stattfinden werde. Diese seien bereits jetzt stark belastet und für ein weiteres hohes Verkehrsaufkommen nicht ausgerichtet, die Ausfahrt aus diesen Grundstücken sei schon jetzt schwierig und gefährlich und werde sich durch die geplante Bebauung weiter erschweren. Es wurde die Frage gestellt, warum sich die Stadt nicht um ein sinnvolles realitätsnahes Verkehrskonzept kümmere.

Aufgrund der bereits heute bestehenden angespannten chaotischen Verkehrssituation, sei das geplante Bauprojekt völlig überzogen und massiv überdimensioniert.

In einem Notfall sei die Bahnunterführung schon beim aktuellen Verkehrsaufkommen bei Stoßzeiten für Rettungsfahrzeuge nahezu unpassierbar.

Es wurde der Wunsch geäußert, dass die Baumallee in der Truderinger Straße erhalten bleibe.

Der geplante Fuß- und Radweg könnte auch südlich verschwenkt geführt werden und

müsste nicht als abmarkierter Streifen auf der Straße verlaufen.

Der BA14 und die benachbarten BA's, sowie die Bürger\*innen hätten mehrmals ein Gutachten für den Münchner Osten unter Berücksichtigung des höheren Verkehrsaufkommens, u.a. durch die seit Aufstellung neuen bekannten Bebauungspläne (kirchliches Siedlungswerk, Bogner Gelände, Bosch Gelände, Trudering, etc.) gefordert. Dies sollte laut Presse Ende 2021 erfolgen. Eine Bebauung des Truderinger Ackers dürfe vor Vorliegen dieses Gutachtens nicht vollendete Tatsachen schaffen, die nicht mehr korrigiert werden könnten. Die Abschätzungen des

Verkehrsgutachtens, das zwei Tage vor den Ferien und damit einen Tag vor dem nicht mehr zulässigen feriennahen Termin erstellt worden wurde, zum Mehrverkehr und des Einflusses auf den bestehenden, fließenden und ruhenden Verkehr seien nicht nachvollziehbar. Eine massive Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs sei durch vier Tiefgaragenausfahrten, eine Bushaltestelle, ein Fußgängerüberweg und Längsparkplätze mit Zufahrt über den Radweg zu erwarten. Der Ausweichverkehr in die umgebenden Bereiche werde systematisch unterschätzt, da bereits heute ein relevanter Ausweichverkehr (fließend und ruhend) stattfindet. Absehbare Probleme sollten nach dem St. Florians Prinzip in der Zukunft geregelt werden. Die Reduzierung des Verkehrs durch das vage beschriebene Mobilitätskonzept werde nicht mit Fakten belegt. Die Auswirkungen auf den Verkehr blieben damit Spekulation. Fakt sei die in der München Statistik belegte Zunahme an KFZ, die auch für die kommenden Jahre angenommen werde. Die Lärmbelastung werde als hoch und zu hoch bestätigt. Das Gutachten beschreibe die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf das zu bebauende Gebiet, aber nicht auf die bereits belasteten, ansässigen Bewohner\*innen, v.a. im Norden, wo die Belastung bereits am höchsten sei. In keinem Fall dürfe es, bei festgestellter Überbelastung zu einer weiteren Zunahme der Belastung der Anwohner\*innen zum jetzigen Zeitpunkt kommen.

Dem Auftrag des Stadtrats im Rahmen der Billigung ein verkehrliches Konzept unter Berücksichtigung der sämtlichen weiteren Planungsgebiete in der Umgebung und weiterer Entwicklungen zu erstellen, werde nicht entsprochen. Gerade im Hinblick auf die Lösungen für die zukünftige Verkehrs- und Umweltbelastung sei nichts aufgezeigt worden. Auch die Parkplatzsituation in unmittelbarer Umgebung scheine nicht gelöst. Es wurde darum gebeten, ein Verkehrskonzept vom Bauträger einzufordern und dies intensiv zu prüfen, so dass eine gesellschaftsgerechte Lösung gefunden werde.

Es werde die Zunahme des Verkehrs auf der Truderinger Str. auch ohne neues Baugebiet gesehen, daher wurde dringend um eine Prüfung der extrem hohen Bewohnerzahl gebeten.

Zudem sei in Zukunft auch durch das allgemeine Wohngebiet Die Macherei mit einer starken Zunahme insbesondere des Berufsverkehrs zu rechnen. Durch das neue Baugebiet würden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen nochmals signifikant erhöht werden. Die im Flächennutzungsplan gemachten Aussagen, über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten und Verkehrsbelastung dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen und nicht mehr zeitgemäß sein, da die Engstelle des S-Bahn-Tunnels Berg am Laim in Zukunft chronisch verstopft sein dürfte. Denn ohnehin sei der S-Bahn-Tunnel Berg am Laim bereits jetzt eine verkehrstechnische Engstelle, in dessen Engstelle die neuen Ballungsgebiete Baumkirchen Mitte, die Macherei, und der Truderinger Acker mehr oder weniger nah angrenzen würden. Und das jetzt schon, obwohl Baumkirchen Mitte noch nicht zu 100% fertiggestellt sei und die Macherei überhaupt noch nicht bezogen sei. Dauerstau und Schleichverkehr durch die angrenzenden 30er Zonen seien somit vorprogrammiert. Denn eine deutlich erhöhte Verkehrsbelastung sei derzeit schon tagtäglich deutlich wahrnehmbar. In der Hansjakobstraße werde sicherlich eine Belastung erwartet, die deutlich über dem zulässigen Maximalwert für eine Fahrradstraße und ein reines Wohngebiet liege.

Das derzeitige Verkehrsgutachten dürfte dem sicherlich nicht gerecht werden, da es als sehr veraltet erscheine. Hier bedarfe es einer dringenden Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Verkehrsmenge in der Truderinger Straße liege laut Verkehrsmengenkarte Gesamt- und Schwerverkehr beim IST-Zustand (Analysefall) bei zirka 10.000 Kfz/24 h Ein Neuverkehr von zirka 2.300 Kfz/24h bedeute eine wesentliche Änderung durch das Bauvorhaben.

Das im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2017 genannte Ziel der verträglichen Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Verkehrsnetz sei verletzt. Das darin referenzierte Verkehrsgutachten enthalte eine entscheidend falsche Schlussfolgerung, dass die Mehrung des Verkehrs spürbar, aber noch vertretbar sei, die durch die Aussage der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße und die nördlich gelegene Bahnunterführung heute temporär überlastet seien, widerlegt werde.

Der Einfluss des Mobilitätskonzepts auf den Umfang des MIV sei vage und nicht quantifiziert.

Das Verkehrsgutachten werde insgesamt wegen entscheidender methodischer Fehler zurückgewiesen.

Die Fertigstellung der großen benachbarten Neubaugebiete („Werksviertel“, „Die Macherei“, Zündapp- (bzw. Telekomareal) bzw. jetzt Pandion-Areal für den Neubau des Patentamtes, Bogner- und evtl. Bosch-Gelände, Baumkirchen-Mitte, die geplanten Hochhäuser in der Zamdorfer Straße gemäß beauftragter Hochhausstudie, das Hochhausensemble Vogelweideplatz, „Der Bogen“, SEM Nord-Ost etc.) seien insbesondere unter Beachtung der beengten Berg am Laimer Bahnunterquerung dabei in den Gutachten von 2019 noch gar nicht berücksichtigt worden.

Ein umfassendes Verkehrsgutachten für den Münchner Osten mit den entsprechenden Lösungsansätzen wäre bis Ende des Jahres 2021 angekündigt worden. Bis zum Vorliegen dieses Gutachtens könne die Abwägung nicht sachgerecht erfolgen, folglich sei die jede weitere Planung „Truderinger Acker“ bis dahin einzustellen.

Die geplanten Mobilitätskonzepte der LH München seien wirkungslos. Auffällig sei, dass trotz „Stauhauptstadt München“ und dem 2019 ausgerufenem Klimanotstand die Anzahl der zugelassenen PKW in München immer weiter ansteige. Im Billigungsbeschluss vom 01.07.2020 wäre ein konkretes Verkehrskonzept für den Münchner Osten unter Berücksichtigung sämtlicher neuen Plangebiete vereinbart worden. Es wurde sich nach dem Stand der Dinge erkundigt.

### **Stellungnahme:**

#### **Knotenpunkte südlich (Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße) und nördlich der Unterführung + Neuverkehre durch Bauvorhaben:**

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass der Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße und die nördlich gelegene Bahnunterführung im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt

Truderinger Straße / Hultschiner Straße gegenwärtig temporär überlastet sind. Der Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße weist im Prognose Nullfall (im Prognosejahr 2035 ohne die Berücksichtigung der Neuverkehre des gegenständlichen Planungsgebietes) in der Abendspitze die Qualitätsstufe F auf und ist damit temporär überlastet. Qualitätsstufe F ist die schlechteste auf einer Skala von A bis F bei der Berechnung der Leistungsfähigkeitsnachweise an Knotenpunkten .

Das Verkehrsgutachten kommt des Weiteren zu dem Schluss, dass die Überlastung des Knotenpunkts nicht durch das Bauvorhaben verursacht wird und lediglich Verkehrszuwächse in der Spitzenstunde im einstelligen Prozentbereich zu verzeichnen sind. Das MOR arbeitet daran entstehenden Verkehr so verträglich wie möglich abzuwickeln, grundsätzlich gibt es im gesamten Stadtgebiet immer wieder Engpässe, die langfristig nur mit gesamtstädtischen Maßnahmen, wie beispielsweise der Förderung des Öffentlichen Verkehrs gelöst werden können. In Bezug auf die mehrfach in den Einwänden angesprochene Überlastung der Bahnunterführung weisen wir daraufhin, dass seitens des MOR im Zusammenhang mit anderen Projekten bereits geprüft wurde, inwiefern Maßnahmen zur Entlastung der Unterführung möglich sind. Hierbei hat sich gezeigt, dass bspw. eine weitere Nord-Süd-Verbindung zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in Berg am Laim führt. Dies gilt auch für eine Verbreiterung der bestehenden Unterführung (unabhängig vom baulichen Aufwand), da durch zusätzliche Kapazitäten neuer Verkehr angezogen würde.

Daher zeigt sich, dass insgesamt eine Verkehrsreduktion bzw. eine Verlagerung der Verkehre auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) notwendig ist.

**Auswirkungen der Planung (Bauvorhaben) auf den Verkehr (Kleinere Dimensionierung, Reduktion der Wohneinheiten, keine Verschärfung der Verkehrssituation):**

Für die festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 83.050 m<sup>2</sup> errechnet sich im Mittel eine Wohnungsanzahl von ca. 820 Wohneinheiten. Mit dieser Dichte liegt die Planung im derzeit für München üblichen Rahmen. Gutachterlich wurde diese Dichte in Bezug auf alle baurechtlich relevanten (nachbarlichen) Belange untersucht und als verträglich beurteilt.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wurde gutachterlich geprüft. Das Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2035 ergibt, dass der westlich gelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser- Straße in der abendlichen Spitzenstunde bereits im Prognose-Nullfall überlastet ist. Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, insgesamt handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h .

Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verursachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognosefall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet.

### **Verkehrsgutachten / Verkehrszählung / Methodik der Erhebung:**

Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Hierbei wurden, wie bei Verkehrsgutachten üblich, umliegende Planungen sowie allgemeine Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet berücksichtigt.

Um den 10-Jahres-Prognosehorizont (ab Satzung des Bebauungsplans) einzuhalten, wurde das Verkehrsgutachten im Frühjahr 2022 auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 fortgeschrieben.

Die Erhebung der verkehrlichen Daten wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden sowie daraus entstandenen Richtlinien durchgeführt. Die Interpretation dieser Daten erfolgte durch einen Fachgutachter und wurde vom MOR als plausibel eingestuft.

### **Verkehrskonzept/-gutachten für den Münchner Osten:**

Um den 10-Jahres-Prognosehorizont (ab Satzung des Bebauungsplans) einzuhalten, wurde das Verkehrsgutachten im Frühjahr 2022 auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 fortgeschrieben. In das Gutachten fließen alle gesicherten Projekte im Umfeld ein. Gleichzeitig wird es auch bei allen weiteren Vorhaben wiederum Verkehrsgutachten geben, in die die dann gesicherten Planungen wie z.B. ggf. auch die gegenständliche Planung einfließen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Entwicklung im Münchner Nordosten ist ein Verkehrsgutachten mit größerem Umgriff (Teile der Stadtbezirke 13, 14 und 15) vorgesehen, auch hier fließen die dann gesicherten Planungen ein.

Die Vergabe soll noch 2022 erfolgen. Erste Ergebnisse sind im Laufe 2023 zu erwarten.

### **Bahnunterführung:**

In Bezug auf die mehrfach in den Einwänden angesprochene Überlastung der Bahnunterführung weisen wir daraufhin, dass seitens des MOR im Zusammenhang mit anderen Projekten bereits geprüft wurde, inwiefern Maßnahmen zur Entlastung der Unterführung möglich sind. Hierbei hat sich gezeigt, dass bspw. eine weitere Nord-Süd-Verbindung zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in Berg am Laim führt. Dies gilt auch für eine Verbreiterung der bestehenden Unterführung (unabhängig vom baulichen Aufwand), da durch zusätzliche Kapazitäten neuer Verkehr angezogen würde.

Daher zeigt sich, dass insgesamt eine Verkehrsreduktion bzw. eine Verlagerung der Verkehre auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) notwendig ist.

### **Verkehrsaufkommen Truderinger Straße:**

Laut polizeilicher Auskunft ist die Truderinger Straße im Bereich zwischen Baumkirchner Straße und Schatzbogen überwiegend nur wenig bis mäßig frequentiert. Es sind keine auffälligen Verkehrssituationen bekannt, insbesondere gibt es keine Verkehrsunfälle unter Beteiligung von Fußgänger\*innen bzw.



Radfahrer\*innen. Gelegentlich gingen bei der zuständigen Polizeidienststelle Bürger\*innenanliegen ein, die vermeintlich überhöhte Geschwindigkeiten thematisierten. Dies war die subjektive Wahrnehmung einiger Bürger\*innen.

Im gesamten Stadtgebiet ist ein Anstieg der Fahrzeugmengen zu verzeichnen, vor allem durch die Nachverdichtung in der Stadt/ im Umland und dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs. Dies betrifft folglich nicht nur einzelne Straßen oder Stadtteile.

#### **Baumfällungen:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die angrenzenden Bäume begutachtet und die Planung dahingehend optimiert, dass schützenswerter Baumbestand erhalten bleibt.

#### **Fuß- und Radverkehrsführung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die angrenzenden Bäume begutachtet und die Planung dahingehend optimiert, dass schützenswerter Baumbestand erhalten bleibt. Die jetzt vorgesehene Fuß- und Radverkehrsführung wurde darauf basierend entwickelt.

Der Ausbau des Radwegenetzes im gesamten Stadtgebiet hat hohe Priorität. In der Truderinger Straße entlang des Planungsgebiets ist die Führung von beidseitig neuen Radwegen mit Schutzstreifen (gemäß Radentscheid 2019) vorgesehen. Dieser Radwegausbau soll nach Möglichkeit im weiteren Verlauf der Truderinger Straße fortgeführt werden.

#### **Thomas-Hauser-Straße (Berg-am-Laim-Straße):**

Bezüglich der angesprochenen Themen Berg-am-Laim-Straße und Thomas-Hauser-Straße verweisen wir darauf, dass diese Straßen nicht im Umgriff des Bebauungsplans liegen. Die verlagerte Sportanlage des ESV liegt ebenfalls nicht im Umgriff des Planungsgebietes. Das MOR wird sich diesen Themen gesondert - unabhängig von dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren - annehmen (s. hierzu bspw. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04150 zur „Umgestaltung Berg-am-Laim-Straße, Kreillerstraße, Wasserburger Landstraße“).

Eine starke verkehrliche Belastung der umliegenden Wohngebiete ist derzeit nicht zu beobachten, weshalb aktuell keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich sind. Als Normalwert gilt für Wohnstraßen eine Verkehrsmenge bis zu 400 Kfz/ Stunde. Diese Werte werden nicht erreicht. Gelegentlicher Schleichverkehr ist jedoch hinzunehmen, da auch die Straßen in Wohngebieten für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmer\*innen gleichberechtigt zur Verfügung.

#### **Ausfahrt (4 Tiefgaragen-Ausfahrten):**

Für die Ausfahrt aus Grundstücken gilt § 10 der StVO. Danach ist durch den Ausfahrenden ein Höchstmaß an Sorgfalt aufzubringen und auf den Vorrang querender Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen und des fließenden Kfz-Verkehrs zu achten. Gegebenenfalls längere Wartezeiten wegen eines höheren Verkehrsaufkommens gehen immer zu Lasten des Ausfahrenden. Die Grundstücksausfahrten sind in diesen Straßen nicht schwieriger zu meistern als im übrigen Stadtgebiet.

Besteht keine Sicht beim Ausfahren, so ist der Ausfahrende rechtlich verpflichtet, sich einweisen zu lassen bzw. sich zentimeterweise in den Verkehrsraum hineinzutasten. Sollte sich im Einzelfall ein besonderes Erfordernis ergeben, so stehen verschiedene verkehrssichernde Mittel zur Verfügung.

Für die Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs ist die Kapazität an Knotenpunkten maßgebend. Die Leistungsfähigkeit an Knotenpunkten wird gemäß den Vorgaben des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) ermittelt. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 2127 wurde daher auch die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragenzufahrten untersucht. Die Leistungsfähigkeit konnte hierbei nachgewiesen werden.

#### **Verkehrsbelastung umliegende Wohngebiete:**

Eine starke verkehrliche Belastung der umliegenden Wohngebiete ist derzeit nicht zu beobachten, weshalb aktuell keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich sind. Als Normalwert gilt für Wohnstraßen eine Verkehrsmenge bis zu 400 Kfz/ Stunde. Diese Werte werden nicht erreicht. Gelegentlicher Schleichverkehr ist jedoch hinzunehmen, da auch die Straßen in Wohngebieten für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmer\*innen gleichberechtigt zur Verfügung.

#### **Lärm- und Schadstoffemissionen:**

Eine starke verkehrliche Belastung der umliegenden Wohngebiete ist derzeit nicht zu beobachten, weshalb aktuell keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich sind. Als Normalwert gilt für Wohnstraßen eine Verkehrsmenge bis zu 400 Kfz/ Stunde. Diese Werte werden nicht erreicht. Gelegentlicher Schleichverkehr ist jedoch hinzunehmen, da auch die Straßen in Wohngebieten für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmer\*innen gleichberechtigt zur Verfügung.

Die Luftschadstofftechnische Untersuchung hat ergeben, dass nach der Realisierung des Planvorhabens bezogen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffe keine schädlichen Umweltauswirkungen in der Nachbarschaft zu erwarten und die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation nicht erheblich sind. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> werden der Untersuchung zufolge auch zukünftig in der Nachbarschaft eingehalten.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 18 Emissionen.

#### **Mobilitätskonzept:**

Ein wichtiges Instrument zur Reduzierung des MIV-Neuverkehrs (Kfz-Verkehre die durch das gegenständliche Planungsgebiet entstehen – Quell- und Zielverkehr durch BewohnerInnen, Gewerbe usw.) in Planungsgebieten sind Mobilitätskonzepte. Die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung ist mit der Umsetzung des Bauvorhabens/der Bauvorhaben vorgesehen und wird anhand von klar definierten Kriterien im Rahmen des Bauantrags geprüft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch vorbereitend bereits ein vorläufiges Mobilitätskonzept erarbeitet.

### 12.1.Erschließung

Es wurde vorgebracht, dass für eine Bebauung auch Straßen nötig seien, aber es seien keine geplant. Die Siedlung Hohenburg-, Silberkopf-, Sonnberg- und Roßsteinstraße sei ungefähr gleich groß und damals wären diese Straßen gebraucht worden. Da stelle sich die Frage, ob man 1935 tatsächlich so weit voraus gewesen wäre. In der Tat seien ca. 120 Menschen zugezogen. In der gesamten Siedlung habe es zwei Autos und drei Motorräder gegeben. Heute seien die Straßen stark frequentiert. Durch die später ausgebaute Hansjakobstraße wäre eine Verbindung zur Kreillerstraße, die Zufahrt zu den Kindergärten und für das Neubaugebiet an der Hansjakobstraße geschaffen worden.

Die Anwohner\*innen müssten sich die Zu- bzw. Abfahrt zu den eigenen Anwesen durch fließenden sowie stehenden Verkehr förmlich erkämpfen. Die Parksituation werde auch immer unerträglicher. Nun hoffe man auf eine neue bessere Planung oder auf gar keine und ohne Straßen gehe nichts.

#### Stellungnahme:

Das Vorhaben ist ausreichend erschlossen. Ziel ist es den Verkehr möglichst schnell und direkt auf das Hauptstraßennetz zu führen. Dies gelingt bei der vorliegenden Planung durch den direkten Anschluss an die Truderinger Straße. Darüber hinaus ist es ein übergeordnetes Ziel der LHM eine zusätzliche Versiegelung durch nicht zwingend erforderliche zusätzliche Verkehrswege zu vermeiden und einen sparsamen Umgang mit weiteren Straßenverkehrsflächen anzustreben.

Für die Ausfahrt aus Grundstücken gilt § 10 der StVO. Danach ist durch den Ausfahrenden ein Höchstmaß an Sorgfalt aufzubringen und auf den Vorrang querender Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen und des fließenden Kfz-Verkehrs zu achten. Gegebenenfalls längere Wartezeiten wegen eines höheren Verkehrsaufkommens gehen immer zu Lasten des Ausfahrenden. Die Grundstücksausfahrten sind in diesen Straßen nicht schwieriger zu meistern als im übrigen Stadtgebiet. Besteht keine Sicht beim Ausfahren, so ist der Ausfahrende rechtlich verpflichtet, sich einweisen zu lassen bzw. sich zentimeterweise in den Verkehrsraum hineinzutasten. Sollte sich im Einzelfall ein besonderes Erfordernis ergeben, so stehen verschiedene verkehrssichernde Mittel zur Verfügung.

Bezüglich der Parksituation im öffentlichen Straßenraum weisen wir daraufhin, dass das MOR die Umsetzung von Parklizenzzonen in Berg am Laim prüft, dies ist jedoch unabhängig vom gegenständlichen Bauvorhaben zu sehen.

### 12.2.Stellplätze

Mehrere Bürger\*innen brachten vor, dass der angestrebte Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen zu niedrig, weit unterdimensioniert und unrealistisch sei und führe zu erheblichem Parkdruck auf die ohnehin schon überlasteten umgebenden Anwohnerstraßen. Damit sei nicht mal ein Parkplatz pro Wohnung vorgesehen. Davon ausgehend, dass jede Wohneinheit ein Kfz besitze, hätten 850 – 850 x 0,8 = 170 Autos keinen Stellplatz, Arbeitnehmer und Kunden in den jeweiligen Geschäftsräumen nicht mitgerechnet. Dadurch würde sich die Parkplatzsituation in den schon sehr belasteten Nachbarschaften noch verschlimmern. Deswegen

brauche es hier weniger Wohnungen.

Es wurde gefragt, was diese geringe Anzahl an Parkplätzen rechtfertige. Der Baubegünstigte müsse ein Mobilitätskonzept vorlegen, das diese geringe Anzahl an Parkplätzen rechtfertige.

Der Stellplatzschlüssel sei für Neubauten, insbesondere wenn sie viele sehr hochwertige, teure Wohnungen betreffen, nicht realitätsnah. Insbesondere die Elektromobilität führe mangels Reichweite bei den oberen Einkommensschichten eher zum Zweit- oder gar Drittwagen. Zwei Stellplätze pro Wohnung, wie es in vielen Städten üblich sei, würden das ständige Parkproblem lindern.

Um mehr Parkplätze zu schaffen, wäre eine 2. Tiefgaragenebene notwendig, was aber das Grundwasserproblem verschärfen würde. Eine sinnvolle Reaktion darauf wäre, die Bebauung weniger dicht zu planen. Nicht berücksichtigt seien auch Zuflüsse durch Besucher\*innen und Lieferdienste/Handwerker. Die geplanten Kurzparkplätze seien völlig unzureichend. Diese Planung erscheine vollkommen unrealistisch.

Es werde befürchtet, dass ein Ausweichen in die umliegenden Seitenstraßen im Süden zur Kreillerstraße stattfinden werde. Diese seien aber jetzt schon vollständig beparkt durch den dort herrschenden Bedarf.

Die geplanten 820 Wohnungen entsprächen grob 2.000 Personen. Es sei nur eine Tiefgaragenebene geplant, so dass es definitiv zu wenig Parkplätze für die vielen Menschen geben werde. Man finde jetzt schon abends im Viertel keine Parkplätze mehr, so dass der starke Parkplatzsuchverkehr zu mehr gesundheitsschädlichen Immissionen für die Anwohner\*innen in näherer Umgebung führen würde. Somit sei die Verdichtung zu groß und beeinträchtige die Rechte vieler Anwohner\*innen.

Oberirdisch seien Kurzzeitplätze in Längsbuchten geplant. Die oberirdischen Kurzzeitstellplätze in Längsbuchten seien völlig unzureichend für Lieferverkehr, KITAS und Car-Sharing. Man fordere, dass Kurzzeitparkplätze quer zur Truderinger Straße erstellt würden, damit es mehr würden. Ein Verweis auf Stellplätze in der Umgebung des Plangebiets sei unrealistisch, unzulässig und für die Bewohner\*innen der Umgebung unzumutbar (Parksuchverkehr in ohnehin schon überlasteten Straßen)

### **Stellungnahme:**

Die Planung wurde dahingehend optimiert, dass möglichst wenig Stellplätze geschaffen und Alternativen zum privaten Pkw angeboten werden und gleichzeitig die benötigten Stellplätze im Planungsgebiet untergebracht werden können. Hier wird auf die bewährten Grundlagen wie beispielsweise die Stellplatzsatzung Bezug genommen. Bezüglich der Parksituation im öffentlichen Straßenraum weisen wir daraufhin, dass das MOR die Umsetzung von Parklizenzgebieten in Berg am Laim prüft, dies erfolgt unabhängig vom gegenständlichen Projekt. Die Anzahl der (oberirdischen) Stellplätze im öffentlichen Straßenraum resultiert aus einer Abwägung zur Nutzung der vorhandenen Flächen für den Fuß-/Radverkehr, notwendigen Grundstückszufahrten und Baumpflanzungen. Vor allem für den Bring- und Holverkehr der KITAS sowie Lieferverkehr ist eine Begrenzung der Parkdauer vorgesehen. Carsharing kann auch in den Tiefgaragen untergebracht werden, dies ist im Rahmen des Mobilitätskonzeptes noch zu prüfen.

Mobilitätskonzepte bieten künftigen Bewohner\*innen Alternativen zum privaten Pkw am Wohnstandort. Aktuelle Untersuchungen, z.B. vom Deutschen Institut für Urbanistik und der Technischen Universität München, belegen, dass eine Kombination aus Reduzierung der vorhandenen Kfz-Stellplätze und ein gutes Angebot an Mobilitätsalternativen zu weniger Kfz-Verkehr führt.

Ein Stellplatzschlüssel von 0,8 wird in München regelmäßig im Rahmen von Baugenehmigungen beantragt. Die Genehmigung erfolgt nach Prüfung konkreter zu erfüllender Kriterien. Eine gute ÖV-Anbindung flankiert mit guten Mobilitätsalternativen (mehr Fahrradstellplätze, Shared Mobility Angebot v.a. zum Lastentransport) trägt dazu bei, dass nicht alle Haushalte über einen eigenen Pkw verfügen und dementsprechend keinen eigenen Stellplatz benötigen. Aktuell besitzen rund 44 Prozent der Münchner Haushalte kein Auto, auch das zeigt, dass es nicht notwendig ist für jeden Haushalt einen Stellplatz vorzuhalten. In die Berechnung der pflichtigen Stellplätze fließen auch andere Nutzungen wie Gewerbe mit ein. Hier gibt es entsprechende Vorgaben in der Stellplatzsatzung.

Ein zunehmender Parkdruck auf die Umgebung ist nicht zu erwarten, da die Bauherr\*innen sich im Rahmen der Baugenehmigung in einer zum Mobilitätskonzept gehörenden Erklärung verpflichten müssen, dass die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Kfz den genehmigten Stellplätzen entspricht. Die Kriterien zur Genehmigung von Mobilitätskonzepten beruhen auf Erfahrungswerten und entsprechen der in München gängigen Praxis.

Die Planungsbegünstigten haben ein „vorläufiges Mobilitätskonzept zur Stellplatzreduzierung im Wohnungsbau“ erarbeiten lassen, das zahlreiche mögliche Maßnahmen enthält, die den reduzierten Stellplatzschlüssel rechtfertigen. Eine Konkretisierung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geplant und in diesem Rahmen zu prüfen.

### **12.3.Tiefgarage**

Es wurde bemängelt, dass auf dem Plan nicht zu erkennen sei, wo die Tiefgaragen seien und wie groß diese wären.

Eine zweigeschossige Tiefgarage erhöhe den Grundwasserspiegel und die Keller der umliegenden Häuser würden von Feuchtigkeit betroffen sein und beschädigt werden.

Der Bau einer Tiefgarage hätte eine größere Flächenversiegelung zur Folge. Der Boden müsse auch Starkregen wie ein Schwamm aufnehmen können. Das gehe nur, wenn er nicht durch ein Tiefgaragenbauwerk versiegelt werde.

Es wurde gebeten, die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung, insbesondere der großen Tiefgarage(n), kritisch zu prüfen.

#### **Stellungnahme:**

Das Gutachten zum Grundwasseraufstau hat ergeben, dass es bei einer Zweigeschossigkeit der Tiefgaragen zu einem Grundwasseraufstau kommt, der techni-

sche Maßnahmen erfordert, z.B. Dükerbauwerke. Daher sind im gesamten Planungsgebiet die Tiefgaragen derzeit eingeschossig geplant. Sollte entgegen den derzeitigen Planungsabsichten eine zweigeschossige Tiefgarage realisiert werden, sind die beschriebenen technischen Maßnahmen umzusetzen, um dem Grundwasseraufstau entgegenzuwirken und Auswirkungen auf umgebende Bestandsgebäude (inkl. deren Untergeschosse) zu unterbinden.

Um die erforderlichen Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage unterzubringen, sind daher großflächige Tiefgaragen notwendig. Diese sind unterhalb der Gebäude und Höfe angeordnet, die Gassen werden nur partiell und nur dort, wo dies notwendig ist, unterbaut.

Die Tiefgaragen sind daher innerhalb der Bauräume sowie der im Planteil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die Bereiche, in dem die Tiefgaragen erreicht werden können, sind im Plan mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen“ dargestellt.

Um Planungsspielräume zu ermöglichen und eine optimierte Tiefgaragenplanung zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan im Bereich der Gassen größere Flächen zu als tatsächlich benötigt werden. Die maximal zulässige Flächenausdehnung der Tiefgaragen wird textlich über die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zum Regenwassermanagement erarbeitet. Um eine Versickerung des Regenwassers in den anstehenden Boden zu ermöglichen, sieht das Konzept Aussparungen in den Tiefgaragen mit Bodenanschluss vor. Diese spiegeln sich in der textlichen Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wider. Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau begünstigt die Wasserrückhaltung ebenso wie die Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (Retentionsdach). Im Bereich der Gassen kommen Rigolen zum Einsatz über die das Niederschlagswasser gesammelt versickert wird.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 20 Versickerung und Versiegelung

### **13. Infrastruktur**

Es wurde gebeten, dieses Projekt nochmals zu überdenken, damit die Berg am Laimer Infrastruktur nicht zusammenbreche. Es wurde vorgebracht, dass die Schulen ebenfalls schon überlaufen seien. Die Schulen in Berg am Laim würden aus allen Nähten platzen. Man frage, ob dies bei den überdimensionierten Planungen berücksichtigt werde. Es wurde mehr Infrastruktur wie Seniorenwohnen, Jugendbegegnungsstätte, Kita gefordert.

Durch diese intensive Bebauung würden Schulen und Kindergärten fehlen.

Es seien zwar Kindertagesstätten geplant, jedoch sei das Angebot für Schulkinder und Jugendliche schon jetzt mehr als dürftig. Nun werde durch die Bebauung auch der Fußballplatz verlagert, so weit weg und auf einem für die Kinder gefähr-

lich zu erreichenden Ort, so dass diese Möglichkeit für etliche Kinder wegfallen dürfte. Der Truderinger Acker böte beste Möglichkeiten für ein Jugendzentrum und Einrichtungen zur Förderung der Integration und Sprachförderung gerade der jüngeren Schulkinder.

Es würden keine Lösungen zum Thema E-Mobilität im B-Plan genannt (z.B. Ladeinfrastruktur). In der Stellungnahme der Feuerwehr fehlten Einschätzungen des Brandschutzes dazu.

Zum Thema Grundschulversorgung wende man ein, dass die Versorgung der Grundschulkinder überdenkenswert sei. Da sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt habe, dass die Planungen von der Realität überholt werden würden. Es wurde auf die Stellungnahme des Kreisjugendring München Stadt verwiesen.

Zum Thema Kitas wurde die als nicht funktionierend festgestellte Freiflächenversorgung der Kitas in den Innenhöfen der Wohnblöcke kritisiert. Der BA fordere Ideen für eine für Kitas und Anwohner\*innen gleichermaßen funktionierende Lösung, möglichst ohne Ausweichen auf die öffentlichen Grünflächen. Es wurde auf die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes verwiesen.

### **Stellungnahme**

Bezüglich Kitabedarfsplanung:

Im Baugebiet an der Truderinger/Roßsteinstraße werden drei Häuser für Kinder mit jeweils 4 Krippen- und drei Kindergartengruppen errichtet. Damit wird der durch die Wohnbebauung ausgelöste Bedarf an Betreuungsplätzen sowie noch vorhandener Umgebungsbedarf gedeckt.

Bezüglich Grundschulbedarfsplanung:

Das besagte Baugebiet an der Truderinger Straße befindet sich im Grundschulsprengel Berg-am-Laim-Straße. Dieses Baugebiet ist in den Schüler- und Klassenzahlprognosen des RBS, welche auf aktuellen Bevölkerungsprognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung basieren, berücksichtigt. Der durch das Baugebiet entstehende prognostizierte Anstieg der Schüler- und Klassenzahlen kann in der auf acht Grundschulzüge erweiterten Grundschule Berg-am-Laim-Straße versorgt werden.

Bezüglich Freiflächenversorgung:

Die im Baugebiet vorgesehenen drei Häuser für Kinder verfügen alle über entsprechende, der jeweiligen Einrichtung zur alleinigen Nutzung zugeordnete, Freispielflächen. Diese Freispielflächen grenzen unmittelbar an die jeweilige Einrichtung an und können direkt aus der Einrichtung heraus betreten werden. Die Gestaltung der Flächen erfolgt nach den einschlägigen Standards des RBS.

Bezüglich E-Mobilität:

Es gibt keine rechtliche Grundlage im Rahmen der Bauleitplanung die Ausstattung zur Einrichtung von E-Mobilität umzusetzen.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet im öffentlichen Raum, im Straßenraum an Plätzen usw. die E-Mobilität mit der Ausstattung von Ladesäulen durch die Stadtwerke München (SWM) bzw. beauftragte privatwirtschaftliche Unternehmen zunehmend umgesetzt wird.

Auf privaten Flächen wird der E-Mobilität zunehmend Rechnung getragen, indem mit Mobilitätskonzepten die Voraussetzungen für eine Förderung der E-Mobilität mit verbindlichen Regelungen zur Umsetzung bei Neubebauungen geschaffen werden.

Im öffentlichen Raum sind mit Einrichtung der E-Mobilität die Belange des Brand-schutzes vom Betreiber sicherzustellen. Auf privaten Flächen sind die Belange des Brandschutzes, die bauordnungsrechtlichen Sicherheitsanforderungen durch die Bauherrenschaft zu gewährleisten.

### **13.1. Seniorenwohnheim**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen vorgebracht, dass in Berg am Laim Seniorenwohnungen bzw. -einrichtungen fehlen würden. Man wünsche sich barriere-freies und betreutes Wohnen für Senior\*innen.

Der Bedarf werde immer größer: Menschen würden älter, Ein-Personen-Haus-halte und die Einsamkeit nähmen zu, Familien würden auseinanderbrechen, die Gesellschaft ändere sich. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets sei es nicht nachvollziehbar, dass eine Pflegeeinrichtung für Senioren nicht umsetzbar sei. Man sei der Meinung, dass zu einer bedarfsgerechten Bebauung auch ein Senio-renheim gehöre.

Das Argument, eine Pflegeeinrichtung für Senioren sei im Planungsgebiet kon-zeptionell aufgrund der Anforderungen an eine solche Einrichtung nicht umsetz-bar, habe selbst der Stadtrat nicht glauben können und habe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Billigungsbeschluss vom 01.07.2020 beauf-tragt zu überprüfen, wie eine Wohnform für Senioren im Planungsgebiet realisiert werden könne.

Dem Auftrag des Stadtrats im Rahmen der Billigung, die Realisierung von Wohn-formen für Senioren im Planungsgebiet darzustellen, werde nicht entsprochen. Gründe dafür würden auch in der Stellungnahme soziale Infrastruktur nicht genannt werden.

Es werde in der Billigung auf die Belange der Senior\*innen auch daraufhin nicht eingegangen.

Trotz Stadtratsbeschluss vom 01.07.2020, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt worden wäre, dem Stadtrat bis zum Satzungs-beschluss darzustellen, wie sich spezielle Wohnformen für Senioren im Pla-nungsgebiet realisieren ließen, sei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keinerlei Hinweis zu entnehmen, dass eine solche Einrichtung vorgese-hen werde.

Es wurde sich nach dem Stand der Dinge bezüglich der vereinbarten und vor Ort dringend benötigten Wohnformen für Senior\*innen erkundigt.

In der näheren Umgebung sei es praktisch unmöglich einen Platz in einer Senio-reneinrichtung zu bekommen. In Berg am Laim gebe es nur das ordenseigene Altersheim der Schulschwester. Bei zunehmendem Alter der Bevölkerung benö-



tige deshalb Berg am Laim ein Altersheim.

Die Schaffung von Wohnraum erfolge auch durch ein wohnungsnahes Seniorenwohnheim, da dann ein zu groß gewordenes Haus eher einer Familie überlassen werde.

Es sollten soziale Gebäude errichtet werden, besonders für ältere Menschen. Kindergärten habe man bereits an allen Ecken.

Es fehle in Berg am Laim an Wohnmöglichkeiten für Senior\*innen. Es gebe lediglich das Alten- und Pflegeheim St. Michael, das vorwiegend von kirchlichen Senior\*innen belegt sei. Auch hier würde der Truderinger Acker beste Möglichkeiten für ein generationsübergreifendes Wohnen bieten. Dies wurde bereits in den Bürgerversammlungen vorgeschlagen, jedoch ohne Resonanz seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

In der Statistik der Stadt München sei die Abwanderung Münchner Senior\*innen aus München dokumentiert. Der bekannte und bestätigte Bedarf an Angeboten für Senior\*innen in Berg am Laim werde im B-Plan nicht berücksichtigt, trotz der entsprechenden Anfragen an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch den BA14 und die Bürger\*innen seit Jahren.

Der Anteil von Wohnungen für Senior\*innen sei verschwindend gering.

Die Begründungen gegen eine Pflegeeinrichtung für ein Planungsgebiet dieser Größe seien nicht nachvollziehbar und werden bestritten. Es mute skandalös an, wenn in Anbetracht der auch in München zunehmend alternden Bevölkerung keinerlei Rücksicht auf dringend erforderliche Plätze in Seniorenwohnheimen genommen werde.

### **Stellungnahme**

Die Bedarfsmeldung des Sozialreferats zu einer Altenpflegeeinrichtung im Planungsgebiet erfolgte am 22.08.2018, im Nachgang des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Die Prüfung der Bedarfsmeldung hatte folgendes Ergebnis: Die Integration einer Altenpflegeeinrichtung im vorliegenden städtebaulichen Konzept mit seiner kleinteiligen Struktur und der Ausbildung von kleineren Wohnhöfen wäre nur mit grundlegenden Änderungen des Entwurfs möglich. Es wären größere, räumlich aufteilbare Freiflächen erforderlich, die mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kaum vereinbar sind.

Die Verwaltung hat die Umsetzung einer Altenpflegeeinrichtung auch gegenüber den privaten Eigentümer\*innen angesprochen. Diese sahen sich nicht in der Lage, die gewünschten Einrichtungen zu realisieren, insbesondere nicht zu Lasten des Baurechts an frei finanziertem Wohnungsbau. Die GEWOFAG hat eine Teilfläche des WA 2 vorbehaltlich der Baurechtschaffung erworben. Diese Verträge sind bereits geschlossen. Die GEWOFAG ist nicht Planungsbegünstigte, sondern sie hat von einem der Planungsbegünstigten Wohnfläche erworben, die nach Baurechtschaffung schlüsselfertig erstellt wird. Es wird für die GEWOFAG nur Wohnnutzung entstehen und keine Altenpflegeeinrichtung.

Bei Bauvorhaben in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im München Modell-Miete (MMM) bestehen die Möglichkeiten Belegungsbindungen für Senior\*innen oder besondere Wohnformen wie Sorgende Hausgemeinschaften im Rahmen der Wohnungsvergabe festzulegen.

## 14. Energieversorgung

Laut Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35 seien durch die bereits bestehende Erschließung des Planungsgebiets durch Nutzung der vorhandenen Ressourcen für Infrastrukturmaßnahmen keine zusätzlichen Flächen und Ressourcen mehr notwendig. Im Flächennutzungsplan werde auf das parallel durchzuführende Bebauungsplanverfahren verwiesen, für das in hohem Maße Anforderungen zu Energieeinsparung sowie Nutzung umweltfreundlicher Energien entwickelt worden wären. Auch werde die Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien behandelt. Allerdings beeinflusse die Bebauung mit mehr als 800 Wohneinheiten mit zugehörigen Tiefgaragen stark die Stromversorgung in dem Bebauungsgebiet und in dem ganzen angrenzenden Stadtteil-Bereich. Aufgrund von in Zukunft stark ansteigender E-Mobilität werde sicherlich viel mehr Strom verbraucht werden, anstatt Strom einzusparen. Die Einsparungen bei den Gebäuden könnten den zu erwartenden starken Mehrverbrauch sicherlich nicht aufwiegen. Denn die Tiefgaragen würden gewiss mit Ladesäulen für alle Stellplätze ausgestattet werden. Desgleichen werde in Zukunft erwartet, dass viele andere Tiefgaragen und viele weiteren Garagen oder Carports in der näheren Umgebung des Bebauungsgebiets (und nicht nur dort, sondern im ganzen Stadtteil) ebenfalls mit Ladesäulen ausgestattet werden würden. Auch an öffentlichen Straßen würden zunehmend Ladesäulen aufgestellt werden, um den zukünftigen, elektrischen Energiebedarf zu befriedigen.

Die Politik habe sich derzeit stark dem Thema Klima angenommen und ein Umstieg von Verbrennungsmotoren auf Elektroantriebe propagiert. Demgemäß würden in naher Zukunft viel mehr E-Autos hergestellt und immer mehr gekauft werden. Zudem werde die Anzahl der E-Bikes und Pedelecs immer mehr werden, die auch immer mehr Strom verbrauchen werden würden. Hier müsse also eine beträchtlich hohe elektrische Leistung abrufbar sein, zu deren Sicherstellung der Flächennutzungsplan Bebauungsplan nichts aussagen würden. Dies müsse dringend nachgeholt werden. Es wurde die Frage gestellt, ob dann die benachbarten Gebiete zukünftig keine Ladesäulen mehr erhalten würden, nur weil die elektrische Leistung bereits durch die neu zu bauenden Wohneinheiten verbraucht werden würde und eine deutliche Erhöhung der elektrischen Leistung in der Infrastruktur um das Bebauungsgebiet überhaupt nicht vorgesehen sei. Ohnehin sei die Stromversorgung von Berg am Laim sehr fragil, wie der neuliche Stromausfall für mehr als 24 h gezeigt habe. Hier bedürfe es einer dringenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es dürfe auch nicht nur eine einzige zentrale Verbindung für ein so großes Stadtgebiet vorhanden sein. Von einer dezentralen, versorgungssicheren Strom-Infrastruktur sei im derzeitigen Flächennutzungsplan keine Rede. Die derzeitigen Ressourcen dürften nicht ausreichen und die Tatsache, dass durch den starken Zuwachs an E-Mobilität zusätzliche Ressourcen nicht notwendig seien, wurde für sehr beschönigend und überhaupt nicht für realistisch gehalten. Die Pläne müssten daher unbedingt geändert werden.

Bezüglich aktueller Energiethemen / Klimaneutralität München 2035 wurden die Fragen gestellt, wie die geplante Energieversorgung des Neubaugebietes sichergestellt werde und ob geplant sei, diese Neubausiedlung an die Geothermie anzuschließen. Außerdem frage man, ob es nun auf den Dächern Photovol-

taikanlagen geben werde.

### **Stellungnahme:**

#### **Stromversorgung**

Die Entwicklung der E-Mobilität und deren Auswirkungen auf die Netze wird bei den Stadtwerken München gemeinsam mit universitären Forschungspartnern detailliert untersucht und bewertet. Darauf aufbauend wurden Planungsvorgaben bedarfsgerecht angepasst und bei allen Neuplanungen bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Netzplanung werden sowohl die Erschließung neuer Baugebiete (Wohnung und Gewerbe) als auch der Ausbau der Anlagen und Netze der SWM betrachtet.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 teilen die Stadtwerke München folgendes mit: Die Erschließung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Umspannwerk Grafinger Straße. Dieses wurde in den letzten Jahren komplett erneuert und hat ausreichende Reserven an Umspannleistung und Schaltanlagen - auch über aktuell geplante Baugebiete hinaus. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung erfolgt je nach Bebauungsdichte und Nutzungsart eine bedarfsgerechte Netzauslegung/Netzverstärkung. Vorhandenen Leistungsreserven in den Bestandsgebieten bleiben erhalten.

Aufbauend auf die konzeptionelle mittelfristige Planung ergibt sich auch die Möglichkeit, weitere Kabel zur Leistungssteigerung mitzuverlegen, und so die mögliche Leistung im Bestand bei Bedarf zu steigern.

#### **Energieversorgung, Geothermie und Fernwärme**

Es ist ein Anschluss des Planungsgebiets an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München vorgesehen. Das Fernwärmenetz wird u.a. auch mit Geothermiewärme gespeist.

#### **Photovoltaikanlagen**

Die Festsetzung von Flachdächern im Bebauungsplan ist für eine umfangreiche Nutzung der Dächer durch Photovoltaikanlagen notwendig. Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen wird die Errichtung von technischen Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) auf den Dächern festgesetzt und von Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, um auch die positiven ökologischen Effekte für die Biodiversität, die Wasserretention und das Stadtklima zu nutzen, da sich durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit erhöht.

## **15. Grünflächen**

Es würde eine weitere Vernichtung von Grünflächen stattfinden, die für das Klima, die Umwelt und auch für bessere Luft unabdingbar seien. Insbesondere bei dem nun auftretenden Wetterphänomen mit vielem und starkem Regen sei ein Erhalt der Grünflächen unabdingbar. Es sei sehr schlecht, wenn immer mehr Grün verschwinde.

Die „grünen“ Erholungs-, Wald und Wasserflächen in Berg am Laim würden nur 11,9 % der Gesamtfläche betragen. Dieser Wert liege bereits vor der erneut

geplanten Versiegelung deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 21,6 %. Es seien viel zu wenig Grünflächen, da würden viele ältere Menschen, Familien mit Kindern und viele Menschen, die Hunde besäßen, wohnen.

Die Pläne für den Truderinger Acker würden in vielfacher Hinsicht keinen Platz für Grünflächen berücksichtigen. Man sei entsetzt und gegen diese Bebauung auf dem Truderinger Acker, der die letzte große Freifläche in Berg am Laim sei. Der Bebauungsplan müsse unbedingt verändert werden mit mehr Grünflächen. Es wurde gebeten, die erschreckende Überplanung zu einer der letzten Grünflächen vor Ort dahingehend zu überdenken, dass diese angemessener, moderater werde.

Es wurde ein Erhalt der Grün- und Sportflächen gefordert. Außerdem biete die Grünfläche des noch genutzten Fußballfeldes vielen Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, sich im nahen Umfeld sportlich zu betätigen, was angesichts der Grünflächenknappheit ringsum für viele schwer möglich sei. Zu welchen Folgen dies u.a. führen könne, sei sicher ein weitgreifendes Thema. Das Thema Grünflächen spiegele sich in keinster Weise im Entwurf wider.

Es müssten Grünflächen freigelassen werden, damit Kinder nicht gezwungen wären, auf der Straße Ball zu spielen.

Man möge auch in Zukunft noch ausreichend Grünflächen und Natur für junge und alte Berg am Laimer zur Verfügung haben und nicht einen Wohnungsbau um den Preis der deutlich verringerten Lebensqualität. Das geplante Neubaugebiet berücksichtige nicht den Bedarf an Grünflächen zur Erholung.

Man hoffe, dass Schlagworte wie bezahlbares Wohnen und grüne Bebauung des Wohngebietes keine Schlagworte blieben. Hier wären Dinge versprochen worden, die hoffentlich nicht auf der Strecke blieben.

Es wurde vorgeschlagen, die Dachflächen zu begrünen sowie die Zufahrten von Häusern mit „Grassteinen“ zu pflastern. Es wurde die Frage gestellt, ob eine Begrünung der Fassaden möglich wäre.

Man fordere eine maximal mögliche Erhaltung von Grünflächen in ihrem bestehenden Charakter. Dachgärten seien allenfalls als Ergänzung anzusehen.

Auf Grünflächen für Kinder und Jugendliche werde im Planungsgebiet kaum Rücksicht genommen. Schon im benachbarten Projekt Baumkirchen Mitte müssten diese sich mit kleinen Spielplätzen zwischen Betonschluchten zufriedengeben. Die eigentlich große verfügbare Grünfläche dort dürften sie nicht einmal betreten, angeblich zugunsten des Naturschutzes. Tatsächlich ginge es dort, wie auch beim Projekt Truderinger Acker, vornehmlich um die wirtschaftlichen Interessen der Bauträger – niedrige Kosten, hohe Erträge.

Es wären zu wenige hochwertige Grünflächen eingeplant worden. Es wurde die Frage gestellt, warum München die am meisten versiegelte Stadt in Deutschland sein müsse. Man frage sich, wo die Grünflächen blieben und wo die Kinder spielen sollten. Die Spielplätze in Berg am Laim seien viel zu klein, alles sei bereits überfüllt und für größere Kinder sei überhaupt kein Angebot vorhanden.

### **Stellungnahme:**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die LHM weiterhin das Ziel, aktiv Wohnbauflächen auszuweisen. Dementsprechend hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der LHM im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung festgelegt.

Bereits der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den Großteil des Planungsgebiets als Entwicklungsziel Reines Wohngebiet dar.

Derzeit werden ca. zwei Drittel des Planungsgebiets als Ackerfläche genutzt und sind daher zu Erholungszwecken nicht nutzbar. Die Freisportanlage des ESV München-Ost e. V. kann nur von einem eingeschränkten Personenkreis genutzt werden.

Grundsätzlich wird bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten die Versorgung der Anwohner\*innen sowie der umliegenden Bewohnerschaft mit öffentlichen, allgemein zugänglichen Grünflächen und privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken gefördert und verbessert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V / 09119) zu den Orientierungswerten der Grün- und Freiflächenversorgung aktuell mindestens 20 m<sup>2</sup> öffentliche Grün- und private Freiflächen pro Einwohner\*in nachzuweisen. Der Bebauungsplan sichert öffentliche Grün- und private Freiflächen in diesem Umfang.

Mit der Neuplanung wird eine öffentliche Grünfläche entstehen, durch die Teile des Planungsgebiets für die Allgemeinheit zugänglich werden. Mit rund 14.000 m<sup>2</sup> ist die zukünftig öffentliche Grünfläche ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im gesamten Stadtteil. Sie steht zukünftig allen Bewohner\*innen des Planungsgebiets und der Umgebung zum Aufenthalt und zur Erholung zur Verfügung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen sich Spielplätze als Naturspiel-Angebot in die naturnahe Gestaltung einfügen. Im westlichen Bereich eignet sich die freie Wiesenfläche für Ballspiele und sonstige freie Bewegungsspiele. Zudem soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Hachinger Bach freigelegt werden und somit auch das Element Wasser für die Allgemeinheit erlebbar gemacht werden. Angedacht sind außerdem zwei Brücken über den Hachinger Bach, die das neue Quartier auch mit den bestehenden Grünflächen verbinden.

Zusammen mit der bereits bestehenden Grünfläche am Rosenheimer Bahndamm entsteht so eine breite Grünachse, die nicht nur als Wegeverbindung und dem Hachinger Bach dient, sondern auch zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Die Verbindung zu weiteren naheliegenden öffentlichen Grünflächen, wie dem Michaelianger und dem Ostpark wird gerade durch die geplanten Ausbaumaß-

nahmen am Hachinger Bach nachhaltig unterstützt.

Entlang der öffentlichen Grünfläche wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Weg steht auch der Öffentlichkeit uneingeschränkt für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Aufwertung vorhandener öffentlicher Grünflächen im räumlichen Umfeld, jedoch außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Dies betrifft insgesamt vier Maßnahmenbereiche, zwei im südlich angrenzenden Rosenheimer Bahndamm, einer im Behrpark und einer in einem Spielplatz an der Kreillerstraße.

Für die zukünftigen Bewohner\*innen wird damit eine attraktive und gut nutzbare öffentliche Grünfläche geschaffen, die durch die, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherten Wegeverbindungen und Gassen, ergänzt wird. Dadurch steht den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung, welches fußläufig erreichbar ist. Es wertet die bestehende öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ konzeptionell auf und erweitert durch unmittelbare Anlagerung den gestalteten Landschaftsraum.

Weiterhin werden im Planungsgebiet zur Freiflächenversorgung und Durchgrünung ausreichend große, zusammenhängende private Freiflächen entstehen, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung beitragen. Die Grünstruktur kann durch gemeinschaftliche, aber auch zugeordnet nutzbare Dachgärten verbessert werden. Grundsätzlich sollen im Planungsgebiet die Freiflächen unter Wahrung ihres offenen Charakters multifunktional nutzbar sein und dabei den Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen gerecht werden. Den einzelnen Wohnblöcken sind jeweils vielfältig nutzbare, grüne und lärmgeschützte Innenhöfe als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet. In diesem zentralen, wohnungsnahen Freiraum befinden sich die privaten gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen mit Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft.

Die gemeinschaftlich genutzten Gassen dienen zur Erschließung der Gebäude, verbinden das Quartier mit dem Hachinger Bach und betonen den durchlässigen Charakter des gesamten Gebiets.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept ist somit eine attraktive, qualitativ und quantitativ gute Versorgung mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sichergestellt.

Der bestehende Sportplatz des ESV München-Ost e. V. wird im bisherigen Umfang an die Thomas-Hauer-Straße verlagert. Für das Vorhaben liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Zudem steht der ESV in Abstimmung mit der DB, um den Spielbetrieb auch während der Bauphase der Truderinger Kurve soweit möglich aufrecht zu erhalten (s. auch Ausführungen unter Ziffer 9.1. Sportverein). Als ergänzendes und informelles Angebot wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen eine Spielwiese geplant.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 16. Klima, 17. Frisch-

luftschneise und 20. Versickerung und Versiegelung verwiesen.

Der Bebauungsplan beinhaltet umfangreiche Be- und Durchgrünungsmaßnahmen, die zu einem positiven Mikroklima beitragen sollen. Die Begrünung der Flachdächer sowohl extensiv als auch für Dachgartenbereiche intensiv ist dabei als ein wichtiger Baustein festgesetzt.

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

Fassadenbegrünungen sind daher nicht vorgesehen; werden durch den Bebauungsplan aber auch nicht ausgeschlossen. Sie können im Rahmen des Bauvollaugs für geeignete Außenwände über die geltende Freiflächengestaltungssatzung eingefordert werden, wenn z. B. großflächige, fensterlose Außenwände beantragt werden.

Zufahrten zu Gebäuden müssen gemäß RLS-90 aufgrund von Lärminderungsmaßnahmen mit ebenen Pflasterdecken oder Plattenbelägen ausgebildet werden. Diese gelten als eben, wenn sie aus Bauteilen mit gering oder mittel strukturierten oder fein bearbeiteten Oberflächen profilgerecht hergestellt sind und die Fugenfüllung bündig mit den Steinkanten abschließt oder die Fugenbreite kleiner als 5 mm ist. Alle anderen Pflasterdecken oder Plattenbeläge, die diese Anforderungen nicht erfüllen insbesondere eine Pflasterung mit „Grassteinen“, fallen nicht unter Pflaster mit ebener Oberfläche.

### **15.1.Schlittenberg**

Es wurde angemerkt, dass in der Gegend ein Schlittenberg fehle und ob ein solcher in der Planung mit einbezogen werden könne. Bei der neuen Erschließung und Freilegung des Hachinger Bachs sollte dies nur eine kleine Zusatzmaßnahme sein.

#### **Stellungnahme**

Aktuell ist kein Schlittenberg innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Der nächstgelegene Schlittenberg befindet sich gut erreichbar im Michaelianger. Für die Objektplanung der künftigen öffentlichen Grünfläche ist das Baureferat Gartenbau zuständig. Diese Anregung wird daher an das Baureferat Gartenbau zur Kenntnisnahme und weiteren Prüfung im Rahmen der Objektplanung weitergegeben.

### **15.2.Freizeit- und Erholungsfläche**

Der Bebauungsplan müsse unbedingt verändert werden mit mehr Freizeit- und Erholungsgebieten. Es wurde der Wunsch geäußert, dass die Sport- und Freizeitflächen erhalten blieben, da der geplante Umzug in das Bahndreieck Thomas-Hauer-Straße vermutlich noch verzögert werde. Öffentliche Ausweichflächen für Kinder und Jugendliche seien wichtig.

### **Stellungnahme:**

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen unter der Ziffer 15. Grünfläche und 9.1. Sportverein verwiesen.

Als informelles Angebot für Ballspiele etc. wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südwesten eine Spielwiese geplant. Die ursprünglich in diesem Bereich angedachte Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar.

### **15.3.Grünes Band Ost**

Das Planungsgebiet liege an einer übergeordneten Grünbeziehung („Grünes Band Ost“), es gebe hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenströme, Höhlenbäume für brütende Vogelarten und Baumfledermäuse, welche erhalten bleiben müssten.

Der Hochpunkt befinde sich außerdem in der von Süd nach Nord laufenden Frischluftschneise. Hier handele es sich um eine übergeordnete Grünbeziehung. Im Eckdatenbeschluss wäre das „Freihalten der Nord-Süd gerichteten übergeordneten Grünbeziehung“ noch ein zentrales Ziel. Jetzt würde sie durch einen 15-stöckigen Hochpunkt unterbrochen.

### **Stellungnahme:**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der westliche Bereich des Planungsgebietes von der Darstellung übergeordnete Grünbeziehung überlagert. Die Anforderungen an die Sicherung dieses durchgehenden Grünzugs werden mit der Festsetzung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen sowie dem Erhalt der westlich angrenzenden Biotopfläche außerhalb des Planungsgebiets vollumfänglich erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und sein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept setzen somit die Zielsetzungen aus dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss um.

Die Lage des Hochpunktes sichert ausreichend breite Grün- und Freiflächen, um die Luftaustauschbedingungen auch nach Norden nicht wesentlich einzuschränken. Kaltluftschneisen sind nicht betroffen. Die im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellte übergeordnete Grünbeziehung wird freiräumlich umgesetzt. Die Lage des Hochhauses an der Schnittstelle der beiden Grünverbindungen in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung und dem markanten Richtungswechsel am zukünftigen Verlauf des Hachinger Baches wurde durch das Preisgericht ausdrücklich gewürdigt. Seine markante verträgliche Wirkung in den lokalen Stadtraum hinein trägt zur gewünschten Sichtbarkeit der städtebaulich wichtigen Entwicklung bei.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen erbrachten den Nachweis von Baumhöhlen in drei großen Altbäumen an der Truderinger Straße. Es kann nur ein Baum auf der Nordseite der Truderinger Straße erhalten werden. Die beiden Höhlen-



bäume auf der Südseite der Truderinger Straße müssen für einen Ausbau der Truderinger Straße mit ausreichend breiten Fuß- und Radwegen gefällt werden. Untersuchungen im Jahr 2019 ergaben allerdings keine Besiedelung durch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse. Für den Verlust der potentiellen Quartiere sind mit zeitlichem Vorlauf Ersatzhabitate bereitzustellen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist vertraglich geregelt.

#### **15.4.Hachinger Bach**

Die Verlegung des Hachinger Bachs sei völliger Unsinn und werde wahrscheinlich ein großer Abfallgraben.

Die geplante Offenlegung des Hachinger Baches sei kritisch zu betrachten. Es wurde die Frage gestellt, welche Konzepte es gebe, um hier Starkregenschäden abzuwehren. Man frage auch, welche Ausweichflächen der Hachinger Bach habe, wenn auch am Michaelibad verstärkt und groß gebaut werde.

Auch eine Beeinträchtigung des dort unterirdisch fließenden Hachinger Bachs sei nicht auszuschließen.

Die Realisierung der Freilegung des Hachinger Bachs sei nicht gesichert. Damit könne der Hachinger Bach nicht in die Bilanz der klimatischen Veränderungen eingerechnet werden. Die Freilegung des Hachinger Bachs sei bereits 2012 durch den Stadtrat verpflichtend besprochen worden. Eine Verknüpfung mit dem Bebauungsplan scheine nicht zulässig. Dem Auftrag des Stadtrats, im Rahmen der Billigung einen Zeitplan für die Freilegung des Hachinger Bachs anzugeben, werde nicht entsprochen.

Für den Ankauf des für die Freilegung des Hachinger Bachs erforderlichen Grundstücksanteils betrage der gutachterlich geschätzte Kostenaufwand der Stadt für die 14.100 qm Privatgrund für den Hachinger Bach (laut Kosten-Nutzenanalyse zur Freilegung des Hachinger Bachs von 2014) ca. € 650/qm; dies ergebe € 10 Mio. für den erforderlichen Grundstücksanteil. Durch eine Abtretung von Privatgrund bzw. eine Dienstbarkeit betrage der tatsächlich erreichte Kostenaufwand 0 €. Der versteckte Preis dafür werde in der dichten Bebauung auf dem Restgrundstück (ca. 75 % der Privatgrundfläche) gesehen. Damit bestehe tatsächlich eine Abhängigkeit zwischen Baurecht und Freilegung des Hachinger Bachs wegen der anteiligen Ausweisung einer öffentlichen Fläche als Bestandteil des Baurechts. Die Freilegung sei derzeit völlig offen und nicht gesichert. Es wurde sich nach dem Stand zum Hachinger Bach (RGU) bzw. den dazu notwendigen Grundstücken erkundigt.

#### **Stellungnahme:**

Die grundsätzliche Gestaltung des Bachlaufs einschließlich seiner Uferböschungen wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs festgelegt und ist deshalb nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan sichert über die öffentliche Grünfläche lediglich die hierfür notwendigen bisher privaten Grundstücksflächen. Die öffentliche Grünfläche wird jedoch auch ohne eine Freilegung des Hachinger Bachs hergestellt.

Der freigelegte Hachinger Bach ist auf der gesamten Strecke für ein hundertjähri-

ges Hochwasser ausgelegt. Das heißt, dass neben Starkregenereignissen auch außergewöhnliche Hochwassersituationen, die theoretisch alle Hundert Jahre auftreten, bewältigt werden. Der gesamte 100-jährliche Hochwasserabfluss kann somit innerhalb des Bachbettes schadlos abgeführt und eine Ausuferung des Bachlaufs damit ausgeschlossen werden.

Der Grundstücksanteil für die zukünftige öffentliche Grünfläche wird gemäß den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten unentgeltlich an die Stadt abgetreten, da diese die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen für das Planungsgebiet sichert und somit ursächlich für die Entwicklung des Gebiets ist.

Die Fläche für den Hachinger Bach (Bachsohle) wird dabei gesondert behandelt. Sie wird als nicht ursächliche Fläche von der Stadt gekauft bzw. verbleibt im Privateigentum und wird über Dienstbarkeiten gesichert. Die Kosten für die Freilegung des Hachinger Bachs sind also unabhängig vom geschaffenen Baurecht zu betrachten. Die Abtretung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist nicht ursächlich für die Umsetzung der Planfeststellung zur Freilegung des Hachinger Bachs sondern wird durch die Bebauungsplanung ausgelöst.

Die Erwerbsverhandlungen bezüglich weiterer privater Flächen, die für die Freilegung des Hachinger Baches noch benötigt werden, konnten noch nicht abgeschlossen werden. Eine Prognose, wann die Verhandlungen abgeschlossen werden können, ist derzeit nicht möglich. Die Freilegung des Hachinger Baches kann daher noch nicht umgesetzt werden.

## 16. Klima

Es wurde die Frage gestellt, was mit dem ausgerufenen Klimanotstand der Stadt München sei und wieso der nicht berücksichtigt werde.

Es wurde darum gebeten, die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung kritisch zu prüfen. Vor diesem Hintergrund wurde um Prüfung der klimatischen Auswirkungen insbesondere der großen Tiefgaragen gebeten und darum, die Versickerung von möglichem Starkregen zu ermöglichen (Schwamm).

Eine Vollbebauung würde zu einem massiven Eingriff in das Klima führen. Angesichts des Klimawandels und des Starkregens, der immer häufiger auftritt, fielen Versickerungsflächen weg und damit steige die Gefahr von Überschwemmungen. Die Stadt habe die Bedeutung für das Klima realisiert. Das Planungsgebiet habe laut Stadtklimaanalyse eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, weder im Umgriff noch im Nahbereich des Planungsgebiets seien Ausgleichflächen vorhanden, das Planungsgebiet liege an einer übergeordneter Grünbeziehung („Grünes Band Ost“), es gebe hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenströme, Höhlenbäume für brütende Vogelarten und Baumfledermäuse müssten erhalten bleiben. Trotzdem werde vom Planungsausschuss argumentiert, dass die Bedeutung für das Klima der Umgebung der Bebauung gering sei, das Klima innerhalb der neuen Bebauung akzeptabel sei und dass die Schaffung von Wohnraum das höherwertige Ziel sei.

Dazu wurde angemerkt, dass die Neuversiegelung einer großen Fläche den Zielen des von der Stadt München ausgerufenen Klimanotstands widerspreche. Das

Argument Wohnraum sollte wegen des überwiegend frei finanzierten Wohnraums nicht über den Klimaschutz gestellt werden. Man sei der Meinung, dass die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens zu Unrecht als gering in der Bedeutung eingestuft worden wären.

Trotz aller beschriebenen Maßnahmen werde das Bauvorhaben eine Erwärmung des Gebietes und seiner anliegenden Bezirke bewirken.

Dem Planungsgebiet komme mit seinen Kaltluftströmen eine hohe Bedeutung für das Klima zu.

Dem Klima und der Umwelt zuliebe müssten die noch wenig vorhandenen Grünflächen und Sportflächen erhalten bleiben, auch die Schadstoffemissionen würden bei diesem zu groß geratenen Bauvorhaben in großem Maße zunehmen.

Die geplante Bebauung sei wenig klimafreundlich.

Klimaschutz sei vorrangig gegenüber der Schaffung von Wohnraum um jeden Preis, da die Fehler nicht mehr rückgängig zu machen seien: Frischluftschneise, Grundwasserproblematik, Grünflächen für Versickerung von Regenwasser.

Die sukzessive Zunahme von extremen Wetterereignissen zeige, dass es höchste Zeit sei, ein besonderes Augenmerk auf den Klimaschutz und in diesem Fall auf eine klimagerechte Bebauung zu legen.

Angesichts des Klimanotstands sollte bei künftigen Bauprojekten die klimafreundlichste Alternative bevorzugt werden, keine Überbelastung des Verkehrsaufkommens und keine Abschaffung wertvoller Grünflächen zur Folge haben.

Das Vorhaben berücksichtige zu wenig sowohl rechtliche als auch gesellschaftliche und Umweltfaktoren.

Jede\*r brauche frische Luft, leide unter dem Klimawandel und wolle Umweltkatastrophen vorbeugen. Dieses Bauvorhaben erfülle keine Zielsetzung im Sinne des Erhalts der Umwelt und sollte deshalb nicht in Betracht gezogen werden.

Die starken klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung würden bestätigt werden. In der Stellungnahme Grünversorgung werde die bereits bestehende Minderversorgung von Berg am Laim mit Grünflächen nicht beschrieben und kommentiert. Das Planungsgebiet habe eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, die durch den vorliegenden Plan zumindest auf viele Jahre sehr stark reduziert werde. Eine Bebauung des Truderinger Ackers als eine der letzten Grünreserven in Berg am Laim solle sich daran orientieren, wie diese Klimareserve, trotz des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, so weit wie möglich geschont werde und nicht daran, inwieweit das Investoreninteresse einer maximalen GF/GFZ noch mit minimalen Klimaanforderungen verträglich sei. Die Planungshoheit und Verantwortung gegenüber den Anwohner\*innen liege bei der Stadt. Die neu gepflanzten Bäume würden ihre Auswirkung auf das lokale Klima erst in einigen Jahren entfalten, so dass die Bewohner\*innen für einige Zeit nicht von dieser Maßnahme profitieren würden. Anwohner\*innen würden eine erhöhte Belastung über einige Jahre erleben, da die meisten Bäume der Südseite der Truderinger Str. gefällt werden würden, die Straße (incl. Radweg) verbreitert werde und Längsparkbuchten asphaltiert werden würden. Die Bauphase strecke sich laut Presse bis 2030. Es gäbe keine Angaben, ab wann eine klimarelevante Begründung des Gebietes vorläge.

Laut Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35 sei mit einer Beeinträchtigung der stadtklimatischen Funktionen des Plangebiets zu rechnen durch

die nach Westen erweiterte Darstellung der Wohnbaufläche. Es werde also zu signifikanten Änderungen / Verschlechterungen bezüglich klimatischer Verhältnisse kommen. Somit seien erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser könnten selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden (Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche). Die Frischluftschneise werde bereits durch das Hochhaus der Süddeutschen Zeitung unterbrochen. Durch das geplante Hochhaus im Planungsgebiet werde es sicherlich deutliche klimatische Auswirkungen auf das gesamte Stadtteilgebiet haben, was nicht ausreichend im bisherigen Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. klein geredet worden wäre. Ohnehin sei ein durchgehender Grünzug in Nord-Süd-Richtung kaum zu erkennen, was durch immer wärmere Sommer definitiv problematischer werde und durch die geplante Bebauung nochmals verschlechtert werden würde. Dies sei in dem vorliegenden Flächennutzungsplan unzureichend berücksichtigt worden und müsse dringend geändert werden. Es gebe für das Bauvorhaben nur wenig erkennbare Leitgedanken für klimaangepasstes Bauen. Und das alles im Anbetracht des sehr heiklen Themas Klima und Begrenzung der Erderwärmung, was sich zunehmend mehr Regierungen auf die Fahne schreiben würden. Daher werde der Flächennutzungsplan den klimatischen Anforderungen überhaupt nicht gerecht und beeinträchtige Menschen in ihrer Gesundheit, die bereits in dem Stadtteil wohnen würden. Die zu große Nachverdichtung mit einer so hohen Wohndichte sei nicht nur für die neuen Bewohner\*innen des Baugebiets, sondern auch für die bereits in der Umgebung dazu wohnenden Menschen verantwortungslos. Daher müsse der Flächennutzungsplan dringend angepasst werden.

Der BA 14 habe klimafreundliches Bauen gefordert. Die Zeitungen seien voll von innovativen Baugebieten, wo gezeigt werde, wie es gehen könnte.

Im Nahbereich gebe es keine Ausgleichsfläche; umso gewichtiger sei die sehr hohe bioklimatische Bedeutung des Planungsgebiets für den Stadtteil und müsse zumindest zu großem Teil erhalten bleiben.

Die öffentliche Grünfläche sichere nicht die beeinträchtigten Luftaustauschbedingungen in Nord-/Süd-Richtung, wie in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB dargestellt worden wäre.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche nehme laut Statistik der Flächennutzung München laufend ab. Der angegebene Anteil des Planungsgebiets von 1 % sei veraltet und stamme aus 2011. Die Einwände des BN Bayern e. V. seien in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht entkräftet worden und würden voll unterstützt werden.

Aufgrund des weit überwiegenden frei finanzierten Wohnraums im Planungsgebiet wird die Begründung, dass der anhaltend hohe Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt dem Ziel des Arten- und Biotopschutzes im Planungsgebiet vorangestellt wird, nicht als Abwägungsargument akzeptiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei im Billigungsbeschluss beauftragt worden, bis zum Satzungsbeschluss eine vertiefende Analyse der lokalen Klimaauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erstellen und dem Stadtrat darzustellen. Eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen in der umliegenden Bestandsbebauung insbesondere in östlicher Richtung werde nicht

akzeptiert. Es sei sicherzustellen, dass in den Temperaturberechnungen die Auswirkungen des durch die geplante Bebauung verursachten Albedo-Effekts berücksichtigt werden würden. Insbesondere durch die fünf Innenhöfe werde die von den Gebäudeoberflächen reflektierte Sonnenstrahlung mehrfach reflektiert und führe bei jeder Reflexion zu einer Absorption und damit Erwärmung der (teil-)reflektierenden Oberflächen und damit auch der Luft.

### **Stellungnahme:**

Gemäß Beschluss vom 06. Oktober 2021 „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bei allen zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren den sogenannten „Klimafahrplan“ anzuwenden. In allen Planungsschritten ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls und nach Maßgabe des Abwägungsgebots dem Klimanotstand Rechnung zu tragen und im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dementsprechend sind zukünftig bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Stadtklima-Konzepte verpflichtend.

Das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist weit vor dem o. g. Stadtratsbeschluss gestartet. Dennoch sind so viele Vorgaben des Klimafahrplans, wie zum derzeitigen Stand des Verfahrens noch aufgegriffen werden konnten, eingeflossen. Dies sind z. B. die Errichtungspflicht von Photovoltaikanlagen, Sicherung der Luftaustauschbedingungen und Kaltluftlieferung mit der öffentlichen Grünfläche im Süden und Osten, Sicherung der Durchlüftung über die ausreichend breiten, offenen Gassen, die klimatisch wirksame Grünausstattung der Baugebiete (umfangreiche Durchgrünung mit Bäumen, Dachbegrünung, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen) als Klimabausteine.

Unabhängig davon und gemäß des Billigungsbeschlusses vom 01.07.2020 wurde ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde das Klima-Geschehen (Temperatur, bodennahes Strömungsfeld, Kaltluftvolumenstrom, physiologisch äquivalente Temperatur (PET)) im Planungsgebiet und seinem Umfeld detaillierter analysiert. Anhand einer modellgestützten Analyse wurde geklärt, in welchem Maße die bauliche Entwicklung die bioklimatische Situation bzw. das Klima-Geschehen auf dem Planungsgebiet selbst sowie auf den umgebenden Siedlungsgebieten verändert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Veränderungen auf dem Planungsgebiet zu unterschiedlichen Auswirkungen auf das Bioklima kommt. Innerhalb des Planungsgebiets selbst ist eine Zunahme der thermischen Belastung (Temperatur, PET) zu beobachten, die sich jedoch nicht signifikant auf die Bestandsbebauung im Umfeld auswirkt. Das Kaltluftgeschehen wird dagegen deutlich verändert, es kommt mitunter zu (gemäß VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5) hohen planungsbedingten Auswirkungen (Veränderung des Kaltluftvolumenstroms um mehr als 10 %) auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die östlich und südlich gelegene Bestandsbebauung. Die im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Maßnahmen sowie die im Gestaltungsleitfaden vorgeschlagene Ausgestaltung des Quartiers und die gute Lage mit der direkt angren-

zenden öffentlichen Grünfläche ermöglicht jedoch trotz der Beeinträchtigung des Kaltluftgeschehens die Ausbildung eines positiven Bioklimas sowohl am Tage als auch in der Nacht und gesunde Wohnverhältnisse im neuen Quartier. Zusammenfassend wird im Gutachten festgehalten, dass es durch die Bebauung des Planungsgebiets im Bestand nicht zu einer kritischen Verschlechterung des Bioklimas kommt.

Im Einzelnen zeigt das Gutachten bzgl. dem untersuchten Parameter Temperatur folgende Ergebnisse auf:

Durch die Bebauung kommt es insbesondere innerhalb des Planungsgebiets zu einer Veränderung der Nachttemperaturen und der PET am Tag. Dies betrifft sowohl Verschlechterungen bzw. Zunahmen von Temperatur und PET, als auch Verbesserungen, d.h. Abnahmen von Temperatur und PET. Die umliegenden Siedlungsgebiete um das Planungsgebiet sind von den Veränderungen der Nachttemperaturen und der PET am Tage nicht betroffen. Hier sind keine signifikanten Auswirkungen auf die bioklimatische Situation durch die geplante Bebauung der Ackerfläche zu erwarten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Planung bereits viele für ein positives Bioklima notwendige Aspekte berücksichtigt. Die Ausgestaltung der Hofräume als grüne Rückzugsbereiche für die Anwohner\*innen fördert das positive Mikroklima in diesen. Die Gassenräume sind ausreichend breit und offen gestaltet, um ein Eindringen von Kaltluft aus der öffentlichen Grünfläche von Süden zu ermöglichen. Gleichzeitig ist die Anpflanzung von Bäumen im gesamten Gassenraum vorgesehen, die in den Tagstunden eine übermäßige Aufheizung verhindern. Ergänzend werden gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten auf Teilen der Dachflächen geschaffen. Hier sind auch Pergolen für die Verschattung vorgesehen. Durch die Höhe der Gebäude haben diese Dachgärten zwar keinen direkten Einfluss auf das betrachtete Bioklima in 2 m über Grund, aber sie bieten weiteren Rückzugsraum für die Bewohnerschaft und tragen generell zu einer Klimaverbesserung bei. Alles in allem macht die Modellierung deutlich, dass sich die Wertespanne von Temperaturen in der Nacht und PET am Tage im neuen Quartier gut in das Wertespektrum der umliegenden Siedlungsbereiche einpasst.

Im Gutachten wird auch auf die Albedo Bezug genommen: „Der Einsatz heller Bodenbeläge und vor allem Fassaden führt zu einer hohen Albedo, die für eine geringere Wärmespeicherung in Boden und Gebäuden sorgt.“ Die Gestaltung der Fassaden ist gemäß Gestaltungsleitfaden in heller Farbgebung auszuführen. Auch aus bioklimatischer Sicht ist die Auswahl von hellen Fassadenfarben empfehlenswert.

Zur Thematik Kaltluftvolumenstrom wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 17. Frischluftschneise verwiesen, zur Thematik Versickerung/Starkregenschutz auf die Ausführungen unter der Ziffer 20. Versickerung und Versiegelung.

## **17. Frischluftschneise**

Dem Planungsgebiet komme mit seinen Kaltluftströmen eine hohe Bedeutung für das Klima zu.

Es wurde auf eine mangelnde Frischluftschneise und seltene Grünflächen hinge-

wiesen.

Das massive Bauvorhaben behindere eine Frischluftschneise.

Das Gebiet gehe als Kaltluftproduzent verloren, gleichzeitig werde die neue Bebauung die bisher gute Belüftung und die Kaltluftströme durch die im Norden gelegenen Gleise stark einschränken. Die von dem nördlichen Gleisareal ausgehenden Luftbewegungen, die in dem Dokument „2 Hinweis zur Ergänzung Internet“ erfreulicherweise erstmalig als wichtige Kaltluftquelle dokumentiert worden wäre, würden sich im Westen des Plangebiets im Wesentlichen durch den N-S Verlauf des Schwanhildewegs „zwängen“ müssen. In die südlichen Bereiche des Planungsgebiets sowie der südlichen anliegenden Umgebung würden sie durch die Bebauung nicht mehr gelangen, vor allem in Bodennähe nicht mehr. Eine mögliche Verbesserung wäre der Verzicht auf die gesamte 5. Baustruktur im Westen des Plangebietes, mit Offenlassung der entsprechenden Grünfläche und deren weitere Nutzung zu Sport- oder Spielzwecken.

Es sei bekannt, dass eine Frischluftschneise genau durch dieses Gebiet gehe.

Es wurde darum gebeten, genaue Informationen zukommen zu lassen, die beschreiben würden, wie diese Bebauung überhaupt möglich sei. Es sei gesetzlich verboten Frischluftschneisen zu bebauen.

Klimatische Auswirkungen würden sich durch Unterbrechung der Frischluftschneise manifestieren, die von Süd nach Nord in dem Bereich des zu bebauenden Allgemeines Wohngebiets verläuft. Denn durch das geplante Hochhaus mit 15 Geschossen und 46,6 m Höhe werde die Luftströmung in der Frischluftschneise deutlich negativ beeinträchtigt. Zudem werde dies Hochhaus im Westen genau in die Frischluftschneise reinragen. Dies wiederum sei ein gesundheitlicher Nachteil für die bereits in dem Stadtteil wohnenden Menschen. Somit sei das Hochhaus viel zu hoch dimensioniert und der Flächennutzungsplan müsse geändert werden, um die negativen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen nicht zu groß werden zu lassen. Unklar sei, ob bei der Planung auch dem Klimawandel Rechnung getragen wurde. Werde die Frischluftschneise unterbrochen, werde es bei heißeren Sommern zukünftig unerträglich für Mensch und Tiere.

### **Stellungnahme:**

Die Veränderungen des Kaltluftshaushalts durch die geplante Bebauung wurde anhand eines Gutachtens untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass es durch die geplante Bebauung zu signifikanten Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms kommt. Das Planungsgebiet selbst hat im Ist-Zustand die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche, aus der sich eine Strömung in Richtung der wärmeren Siedlungsgebiete entwickelt. Durch die Bebauung der Freifläche fungiert diese nicht mehr als Kaltluftproduktionsfläche. Zum Teil kann dadurch jedoch die Strömung, die sich von den Gleisflächen aus entwickelt, weiter in das Siedlungsgebiet vordringen und dadurch die wegfallende Strömung aus dem Planungsgebiet ausgleichen. Westlich der Neubebauung entlang des Nord-Süd-Grünzugs kommt es zu einer Kanalisierung der Kaltluft, davon profitieren die dort bestehenden Siedlungsgebiete.

Innerhalb des Planungsgebiets selbst sowie in der südlichen und östlich angrenzenden Nachbarschaft ist rechnerisch zunächst mit negativen Auswirkungen auf

das Strömungsgeschehen in Bodenniveau (2 m über Grund) zu rechnen. Wird die gesamte produzierte Kaltluft interpoliert in die Höhe betrachtet, zeigt dies keine bzw. nur geringe Veränderungen in der östlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung. Deshalb und aufgrund der guten Grünausstattung dieser Siedlung ist davon auszugehen, dass das geänderte Strömungsgeschehen auch hier keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt, da die Siedlung aus sich heraus ein positives Mikroklima entwickelt und Temperaturen in der Nacht und die PET am Tage nicht beeinflusst werden. Gleiches gilt auch für das Wohngebiet südlich der Planfläche. Obwohl eine starke Veränderung des Kaltluftvolumenstroms ( $> 10\%$ ) und damit eine hohe planungsbedingte Auswirkung nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 in Teilen zu erwarten ist, kann die gute Grünausstattung des Gebiets für ein positives Mikroklima und gesunde Wohnverhältnisse sorgen.

Im Westen des Planungsgebiets kommt es durch die Bebauung des restlichen Areals zu einer Kanalisierung der Kaltluft bis über die im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden, in Nord-Süd-Richtung angeordneten Freiflächen. Dies wird insbesondere bei der Betrachtung des Kaltluftvolumenstroms deutlich. In der Gesamtbetrachtung ist für die Bestandsbebauung um das Planareal nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der Strömungssituation zu rechnen, auch wenn es durch die geplanten baulichen Veränderungen zu Änderungen kommt. Die vorgesehene und zu sichernde öffentliche Grünfläche „Hachinger Bach“ ist ein wichtiges Ausgleichsgebiet nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die bereits vorhandenen Siedlungen. Sie ist nachts ein Kaltluftproduktionsgebiet und kann die angrenzende Bebauung versorgen. Die hier ebenfalls über  $10\%$  liegende Veränderung des Kaltluftvolumenstroms zeigt weiter die insgesamt stark veränderte Strömungssituation. Die Fläche wird im Vergleich zum Ist-Zustand weniger überströmt, stellt jedoch im Plan-Zustand eine umso bedeutsamere Fläche dar, in der weiterhin Kaltluft produziert wird, welche in die angrenzende Bebauung ausströmt. Tagsüber weist sie durch ihre vielfältige Struktur eine nur moderate Erwärmung auf und kann als Rückzugsort für umliegend wohnende Bevölkerung dienen, obwohl die Effekte der Bebauung und Versiegelung in den im Vergleich zum Ist-Zustand höheren Werten rund um den angelegten Bach deutlich werden. Im Vergleich zu der im Ist-Zustand vorhandenen Ackerfläche ist der Nutzen des Parks als bioklimatische Ausgleichsfläche am Tage höher einzuschätzen. Die öffentliche Grünfläche kann im Vergleich zu einem Acker aktiv genutzt werden und bietet ausreichend Schattenplätze und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es durch die Bebauung der Planungsgebiet in den Bestandssiedlungen nicht zu einer kritischen Verschlechterung des Bioklimas kommt. Aus klimatischer Sicht ist bei der Errichtung der geplanten Wohnsiedlung vor allem auf ein positives Bioklima in der Siedlung selbst zu achten.

## 18. Emissionen

Die formal zugrunde gelegten Schadstoffwerte seien für die Anwohner\*innen in ihrem Alltag nicht relevant, da sie zu weit vom Wohnort gemessen werden würden. Messungen im Umfeld der Bebauung an der Truderinger und Baumkirchner



Str. würden nicht vorliegen. Die Auswirkung der Abluft der Tiefgaragen auf die Wohnanlage und Nachbarschaft werde nicht beschrieben.

Die Aussagen, dass sich in der westlichen und östlichen Nachbarschaft des Planvorhabens geringfügige Erhöhungen der Schadstoffwerte durch das Planvorhaben ergeben würden und die Lufthygienische Untersuchung seien unglaubwürdig wegen der Zunahme des Verkehrs durch die Bebauung um 25 %, sowie dem erwarteten Rückstau auf der Truderinger Straße mit Folgerückstaus an den TG-Ausfahrten.

Die Auswirkungen der TG-Entlüftung über Dächer, überwiegende Westwindlagen, in Inversionswetterlagen, Absinken der Schadstoffe würden fehlen. Der Zusammenhang mit den in der gemäß Billigungsbeschluss geforderten vertieften stadtklimatischen Untersuchung anzugebenden kleinräumigen Windströmungsuntersuchung würden fehlen. Die luftschadstofftechnische Untersuchung baue auf einem grob fehlerhaften Verkehrsgutachten auf und könne deshalb keine zuverlässigen Ergebnisse liefern. Deshalb werde auch dieses Gutachten zurückgewiesen.

Die in der luftschadstofftechnischen Untersuchung referenzierte Version des Verkehrsgutachtens sei auf das Ausgabedatum 10.12.2021 datiert und damit ungültig. Die der erneuten Auslegung zugrunde gelegte und somit gültige Version des Verkehrsgutachtens sei jedoch auf den 14. März 2022 datiert.

### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der luftschadstofftechnischen Untersuchung sind die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen durch Luftschadstoffe rechnerisch zu prognostizieren und nach den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Ausgehend von den Schadstoffemissionen, den meteorologischen Verhältnissen, dem digitalen Gebäude- bzw. Geländemodell und anderen Randbedingungen wurden die Schadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet durch Ausbreitungsberechnungen mit der Berechnungssoftware MISKAM ermittelt.

Die Auswirkungen im direkten Umfeld der zukünftigen Bebauung werden für eine mittlere Aufpunkthöhe von 1,7 m über dem Gelände und für eine mittlere Aufpunkthöhe von 5,3 m über dem Gelände grafisch dargestellt. Die erste Schichthöhe entspricht dem üblichen Aufenthaltsbereich des Menschen und die zweite Schichthöhe entspricht etwa der Höhe des 2. Obergeschosses. Die Luftschadstoffemissionen durch die geplanten Tiefgaragen im Planungsgebiet sind hierbei berücksichtigt.

Es wird bemängelt, dass die Auswirkungen der TG-Entlüftungen über Dächer bei Inversionswetterlagen das Absinken der Schadstoffe fehlen würden. Es ist richtig, dass bei der vom Gutachterbüro verwendeten Berechnungssoftware MISKAM keine Inversionswetterlagen berücksichtigt werden können. Dennoch führt eine Verortung der TG-Entlüftung über dem Dach zu einem raschen Austausch mit der Umgebungsluft, sodass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch die TG-Entlüftung äußerst unwahrscheinlich ist. Zusätzlich tritt bei Entlüftungsanlagen ein Impuls auf, sodass auch dies eine schnellere Vermischung mit der Umgebungsluft fördert.

Die in dem Einwand angezweifelten Aussagen aus der Lufthygienischen Untersuchung zu den Auswirkungen auf die westliche und östliche Nachbarschaft und Untersuchungen basieren auf den Angaben des Verkehrsgutachtens. Dieses wurde, wie bereits unter Ziffer 4.5 Gutachten, Verkehrsgutachten dargelegt, entsprechend der gültigen Regeln und technischen Standards erstellt. An den TG-Ausfahrten ist nicht mit relevanten Rückstaus zu rechnen.

Dem Einwand, das der Lufthygienischen Untersuchung zugrundeliegende Verkehrsgutachten sei grob fehlerhaft wird deutlich widersprochen. Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Im Billigungsbeschluss vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) ist das zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verkehrsgutachten (Stand November 2019) aufgeführt. Dieses Gutachten wurde vor Satzungsbeschluss hinsichtlich des Verkehrsprognosehorizonts von 2030 auf 2035 aktualisiert und fortgeschrieben. Frühere vorlaufende Gutachten werden dadurch aktualisiert bzw. angepasst. Das aktuelle Verkehrsgutachten ist auf der Homepage der LHM eingestellt. Die im Rahmen der jeweiligen Gutachtenstände dargestellten Daten, Annahmen und Berechnungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Abteilung Verkehrsplanung, seit 2021 vom MOR, detailliert auf Plausibilität und entsprechen den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften geprüft.

Die luftschadstofftechnische Untersuchung wurde mit Stand März 2022 aktualisiert. Die in der luftschadstofftechnischen Untersuchung referenzierte Version des Verkehrsgutachtens vom 10.12.2021 und die aktuelle Version des Verkehrsgutachtens vom 14.03.2022 unterscheiden sich um eine textliche Ergänzung Verkehrswende, welche durch Beschlüsse des Stadtrates untermauert und in Umsetzung befindlich ist. Die als Grundlage dienenden Verkehrsmengen aus dem Verkehrsgutachten mit Stand 10.12.2021 haben sich gegenüber des aktuellen Gutachtens Stand 14.03.2022 nicht verändert, weshalb die luftschadstofftechnische Untersuchung nach März 2022 nicht erneut aktualisiert werden musste.

Des Weiteren wird verwiesen auf die Ausführungen unter Ziffer 4.5 Gutachten, Verkehrsgutachten

## **19. Grundwasser**

Um mehr Parkplätze zu schaffen, wäre eine 2. Tiefgaragenebene notwendig, was aber wiederum das Grundwasserproblem verschärfen würde. Die Lösung dieses Problems liege in einer weniger dichten Bebauung.

Das Grundwasser und das Versickern von Regenwasser dürfe nicht gefährdet werden.

Angesichts der geringen Flurabstände, insbesondere bei mehreren Untergeschossen, sei mit Grundwasseraufstau zu rechnen. Dies sollte bei der Abstandsbepflanzung stärker berücksichtigt werden. Es wurde die Frage gestellt, was dies

für die umliegenden Häuser und Keller bedeute.

Das geplante Neubaugebiet berücksichtige nicht die Grundwasserregulierung. Laut Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35 sei davon auszugehen, dass Keller und Tiefgaragen permanent in das Grundwasser einbinden würden. Somit würden die Beeinträchtigungen durch aufgestautes Grundwasser und einen durchaus vorstellbarem, hochwasserführendem Hachinger Bach in Zukunft sehr problematisch sein. Auch wenn das Niederschlagswasser breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche versickern solle. Aber wenn das Grundwasser bereits aufgestaut sei, dann könne das Niederschlagswasser gar nicht so versickern, wie es offensichtlich erhofft wird. Bei Starkregen, wie sie im Jahre 2021 öfter vorgekommen seien, könne es daher zu Überschwemmungen führen. In der Vergangenheit wäre des Öfteren vom noch nicht unterirdisch geführten Hachinger Bach von Überschwemmungen berichtet worden. Das Hochwasser von Starkregen oder Überschwemmung des Hachinger Bachs könne in die Tiefgarage der Anwohner\*innen eindringen, da die Einfahrt in der Roßsteinstraße etwa ebenerdig mit dem neuen Baugebiet sein werde. Vor etlichen Jahren habe es schon einmal eine Überflutung der Tiefgarage aufgrund von Starkregen gegeben. Die starke Bebauung des Planungsgebiets dürfte die Gefahr zusätzlich erhöhen, ebenso wie die geplante Bachbettführung des Hachinger Bachs.

Zusätzlich dazu dürfte der Grundwasseraufstau, der im Süden des Bebauungsgebiets zu erwarten sei, problematisch sein. Hauptsächlich würden davon die Bewohner\*innen im angrenzenden Süden des Bebauungsgebiets betroffen sein. Denn das Grundwasser fließe im Bereich des Bebauungsgebiets von Süd nach Nord und werde insbesondere im Bereich von Kellern und Tiefgaragen des Bebauungsgebiets aufgestaut. Es sei sehr fraglich, ob dies beim derzeitigen Flächennutzungsplan ausreichend berücksichtigt worden wäre. Und dies sei nicht nur eine Angelegenheit für die Baugenehmigung, sondern die Überschwemmungen seien gerade außerhalb des Bebauungsgebiets zu befürchten. Und somit treffe das Schutzgut Wasser hauptsächlich auf die Nachbarschaft des Bebauungsgebiets zu, deren Häuser aus dem Jahre 1958 stammen würden, wo noch keine Kellerabdichtungen und Grundwasserwannen gebaut worden wären. Somit betreffe dies den Flächennutzungsplan und nicht allein den zukünftigen Bebauungsplan.

Es habe auch in München bereits Todesfälle aufgrund Grundwasser-Themen gegeben.

Das Grundwassergutachten des benachbarten Bebauungsplans 1980 (ehemalige Baumschule) sei bei der Abwägung / Beurteilung der bestehenden Grundwassersituation heranzuziehen. Dieses Gutachten beschreibe den schwankenden Grundwasserpegel, der bereits jetzt bei einem Jahrhunderthochwasser HHW 1940 einen Stand von bis nur noch 90cm unter der Geländeoberkante erreicht habe. Damit wären bei der zusätzlich geplanten Bebauung die Keller der bestehenden Häuser noch früher gefährdet.

In den ausgelegten Unterlagen fehle nach wie vor das dem Planungsreferat bekannte Grundwassergutachten aus dem benachbarten Bebauungsplan 1980. Dieses sei besonders relevant, da es von wesentlich höheren HWIOO-Ständen ausgehe, als die aktuell ausgelegten Gutachten. Es wurde gefragt, woher die Differenz komme.

Es wurde gefragt, welche Bedeutung und welchen Anlass der im Februar 2022, also lange vor erneutem Auslegungsbeginn, errichtete dritte GW-Pegel auf dem Acker habe.

Es wurde gefragt, welche Auswirkungen die Neuberechnungen des RKU bezüglich dem tolerierbaren Grundwasseraufstau für die Nachbarbebauung hätten.

### **Stellungnahme:**

Die gegenwärtige Planung sieht flächige eingeschossige Tiefgaragen vor. Die Gründungstiefen liegen i.d.R. bei max. 520 m ü. Normalhöhe Null (NHN). Für die Bewertung der Einwirkungen der geplanten Neubauten auf das Grundwasser wird auf offizielle Angaben der zuständigen Behörden zu den relevanten Grundwasserständen zurückgegriffen, wobei zusätzlich ein Grundwassermonitoring an auf den Baufeldern erstellten Grundwassermessstellen durchgeführt wird, um die Datenlage zu konkretisieren.

Für die Bewertung des Endzustands des Bauwerks wird der Höchstgrundwasserstand herangezogen. Dieser entspricht im Stadtgebiet München dem Höchsten Grundwasserstand 1940 (HW1940) und liegt für den Standort bei max. 522,5 m ü. NHN. Darauf wird ein zusätzlicher Sicherheitszuschlag von 0,3 m aufgebracht, sodass für das Baufeld ein max. Grundwasserstand von 522,8 m ü. NHN bzw. ca. 1,7 m u. Geländeoberkante angesetzt wird. Der angegebene HW1940 entspricht offiziellen Angaben der Landeshauptstadt München. Die Datengrundlage ist in den entsprechenden Gutachten hinterlegt.

An den geplanten Neubauten wird sich das aus Süden anströmende Grundwasser aufstauen. Der Betrag des Aufstaus und deren Auswirkung auf die benachbarte Bebauung wird vollumfänglich im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens betrachtet und durch das Referat für Klima- und Umweltschutz sowie das Wasserwirtschaftsamt München bewertet. Jegliche negative Auswirkungen eines Grundwasseraufstaus auf die Nachbarbebauung werden dabei ausgeschlossen.

Entsprechend der derzeitigen Planung wird der Grundwasserleiter nicht vollständig abgesperrt. Die geplanten Tiefgaragen sind räumlich voneinander getrennt. Es ergeben sich somit Strömungskanäle zwischen den Tiefgaragenbereichen sowie eine Unterströmung der Tiefgaragen, welche den Grundwasseraufstau an den Neubauten minimieren.

Etwaige Duplex-Parker sind räumlich begrenzt und haben eine geringfügige Auswirkung auf den Grundwasseraufstau. Tiefere Bauteile werden ebenfalls im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens betrachtet und bewertet, um negative Auswirkungen auszuschließen.

Das Niederschlags- und Oberflächenwasser versiegelter Flächen wird entsprechenden Versickerungsanlagen zugeführt. Die Versickerungsanlagen werden in einem Abstand von mindestens 1 m zum hierfür relevanten mittleren Grundwasserstand (MHGW) eingebracht (entsprechend Vorgaben gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), sodass eine ausreichende Sickerstrecke gegeben ist, um mögliche Schadstoffe aus dem Wasser zu filtern und ein ungewünschter Aufstau vermieden wird. Der Untergrund am Standort der Versickerungsanlagen wird im Vor-

feld auf eine ausreichende Durchlässigkeit geprüft bzw. wird dies durch entsprechende Bodenaustausche sichergestellt.

Ein am Bauwerk auftretender Grundwasseraufstau bewegt sich im cm-Bereich. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bzw. dessen Versickerungskapazität werden dadurch nicht beeinflusst.

In Bereichen, welche nicht versiegelt oder unterbaut werden, wird der Untergrund ausschließlich mit feinkornarmem, stark durchlässigem Material wieder aufgefüllt, sodass Niederschlagswasser ungehindert versickern kann und es keine Überflutungen bzw. kein Stauwasser auf den Flächen gibt.

Es werden entsprechend den gültigen Normen und Gesetzen alle Nachweise erbracht, um einen Übertritt von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke auszuschließen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers über Rigolen führt zu einer lokalen und temporären Erhöhung des Grundwasserstandes im Nahbereich der Rigolen. Dies stellt keine Verschlechterung zum gegenwärtigen Zustand dar, da das gesammelte Wasser nicht schlagartig in den Untergrund abgegeben wird, sondern die Rigole als Zwischenspeicher fungiert aus der das Wasser entsprechend der Durchlässigkeit des Untergrundes in diesen versickert und mit dem natürlichen Grundwassergefälle abtransportiert wird.

Je nach endgültiger Einbindetiefe der Versickerungsanlagen können diese bei Eintreten des Höchstgrundwasserstandes zeitweise innerhalb des Grundwassers liegen. Auch wenn hierbei durch eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser ein weiterer Grundwasseranstieg erfolgt, ist dieser auf den Nahbereich der Rigolen beschränkt und hat bei einem verbliebenen Grundwasserflurabstand von mindestens 1,7 m keine zu erwartenden Überflutungen der umliegenden Flächen zur Folge.

Es gilt weiterhin zu beachten, dass bei Starkregen die anfallende Wassermenge generell die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes überschreitet und insbesondere es bei Ackerböden zu oberflächlichem Wasseraufstau kommt. Es ergibt sich keine Verschlechterung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand.

Die angesprochene dritte Grundwassermessstelle wurde errichtet, um ergänzende Informationen zur Höhe des Grundwasserspiegels im Jahresverlauf zu erhalten und so mehr Planungssicherheit zu bekommen.

## **20. Versickerung und Versiegelung**

Es wurde von mehreren Bürger\*innen kritisiert, dass die Versiegelung sehr hoch sei, auch aufgrund der Fläche der Tiefgarage, die unter den Innenhöfen gelegen sei. Durch das Bauvorhaben gehe ein wichtiges Versickerungsgebiet für Starkregen verloren und die Möglichkeit bestehe, dass die umliegende Bestandsbebauung sowohl durch Oberflächenwasser, als auch durch Grundwasseraufstau geschädigt werde.

Schon jetzt sei ein Wasserablauf bei Starkregen nicht immer in vollen Umfang gewährleistet. Die weitere Versiegelung von Flächen sowie die Aufstauung von

Grundwasser würden diese Situation zum Leidwesen der Anwohner\*innen und Schaden der Bestandsbebauung weiter verschlimmern.

Bei dem nun auftretenden Wetterphänomen mit vielem und starkem Regen sei ein Stark-Regenschutz unabdingbar.

Es wurde darum gebeten, die Versickerung von möglichen Starkregen zu ermöglichen (Schwamm). Das gehe nur, wenn der Boden nicht durch ein Tiefgaragenbauwerk versiegelt werde.

Der Stadt sei bewusst, dass angesichts der geringen Flurabstände, insbesondere bei mehreren Untergeschossen, mit Grundwasseraufstau zu rechnen sei.

Die Neuversiegelung einer großen Fläche widerspreche den Zielen des von der Stadt München ausgerufenen Klimanotstands. Das Argument Wohnraum sollte wegen des überwiegend frei finanzierten Wohnraums nicht über den Klimaschutz gestellt werden. Die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens seien zu gering berücksichtigt.

Es wurde aus der Münchner Rathaus Umschau, 15.09.2021 zitiert. Hier heiße es, dass vor dem Hintergrund der spürbar klimatischen Veränderungen bei Planungsprozessen das Schwammstadt-Prinzip künftig noch stärker verankert werden solle. Dazu habe der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats einen Beschluss auf den Weg gebracht.

Sollte die Bebauung wie geplant durchgeführt werden, komme es zu einer ausgiebigen Flächenversiegelung, dies auch durch die Innenhöfe mit den darunterliegenden Tiefgaragen. Durch letztere und aufgrund der geringen Flurabstände sei mit einem deutlichen Grundwasseraufstau zu rechnen, das Prinzip der vom Rathaus ausgelobten Schwammstadt könne nicht eingehalten werden. Einmal mehr werde die Stadt ihre selbst gesteckten Ziele im Falle der Bebauung wie geplant geradezu schon vorsätzlich nicht erreichen.

Angesichts der Starkregengefahr spiele die Bebauungsdichte eine immer wichtigere Rolle. Je mehr Flächen verbaut seien, desto weniger Wasser könne im Boden versickern und deshalb komme es zu Stauwasser mit hohen Sachschäden. Die Stadt München arbeite an kostspieligen Konzepten für Entsiegelungsmaßnahmen, um versiegelte Flächen in Grünflächen bzw. Ackerland umzuwandeln. Es wurde gefragt, wie man die Kosten für diese geplanten Maßnahmen rechtfertige und gleichzeitig für Neuversiegelung von noch bestehenden Grünflächen und Ackerland wie an der Truderinger Straße und Roßsteinstraße Sorge. Es wurde vorgeschlagen, gar nicht erst so viel Neubebauung zu planen, lieber leerstehende Büroflächen zum Rückbau nutzen solle und somit mehr Grünflächen und Bäume erhalten blieben. Die Stadt München solle den Neubau am Truderinger Acker erneut prüfen und nur die klimafreundlichste Alternative genehmigen. Bestätigt liege eine sehr hohe Versiegelung von rund 75 %, entsprechend einem Eingriffstyp A vor. Die Zahlen hierzu würden im B-Plan variieren, exakte Angaben würden nicht gemacht. München sei die am höchsten versiegelte Großstadt Deutschlands. Das Ziel des Stadtrates, die weitere Versiegelung so gering wie möglich zu halten, werde verfehlt.

In den Flächennutzungsplan komme es bereits zu der Aussage, dass es durch die Planung von Gebäuden, Tiefgaragen und Wegeverbindungen durch das Quartier zu einer sehr hohen Versiegelung kommen würde. Zum Schutzgut Wasser werde ausgesagt, dass unter Beachtung der genannten Maßnahmen die Aus-

wirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser als unerheblich betrachtet werde, da das Niederschlagswasser breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche versickern würde. Diese beiden Aussagen würden definitiv nicht zusammenpassen und seien konträr.

Es wurde vorgebracht, dass die ober- und unterirdische Versiegelung der Baufläche nicht wie in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB genannt 71 %, sondern 90 % (GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) betrage.

Die Begründung der Überschreitung der GRZ durch die ober- und unterirdische Versiegelung sei nicht zwangsläufig und mit mehr als geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (19 Abs. 4 BauNVO).

Das ausgelegte Gutachten zur Aufstauberechnung vom 23.07.2018 enthalte folgende Mängel:

Die Schwärzung von Auftraggeber und Auftragnehmer werde nicht akzeptiert, da damit eine Prüfung der Glaubwürdigkeit und Objektivität verhindert werde.

Die Angabe des Höchstwasserstands 1940 m 1522,8 m ü. NN / 2,2 m u. GOK in Kap. 3.3 widerspreche der Angabe des Höchstwasserstands mit 524,1 m ü. NN / 0,9 m u. GOK im Gutachten, das für ein Bauleitverfahren in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in 2010 erstellt wurde. Damit seien alle weiteren Berechnungen, insbesondere die Reichweite des Grundwasseraufstaus im ausgelegten anzuzweifeln.

Die im Plangebiet zu erwartende Wechselwirkung zwischen Oberflächenwasser und Grundwasser sei nicht berücksichtigt: Durch die extrem hohe Versiegelung müsse das Oberflächenwasser für fast das gesamte Baugebiet über Rigolen versickert werden. Dies führe zu einer im Gutachten nicht berücksichtigten Erhöhung des Grundwasserpegels insbesondere bei Starkregen. Außerdem könne durch den Gegendruck eines hohen Grundwasserpegels der Abfluss des Oberflächenwassers in Rigolen gestört werden und das Oberflächenwasser oberflächlich abfließen. Dies könne zu einem Hochwasserrisiko führen, da auch der freigelegte Hachinger Bach wegen der Durchlasskapazität der Unterdükerung der Truderinger Straße zusätzliches Regenwasser nicht aufnehmen könne.

Damit sei nicht nachgewiesen, dass eine mögliche Schädigung umliegender Bebauung durch Oberflächenwasser und baubedingten Grundwasserbewegungen verhindert werde.

Bereits bestehende Versiegelungen wie z.B. die bestehende Teerdecke der Truderinger Straße als „Kunstgriff der Klimaberechnung“ durch Erweiterung des mehrfach geänderten „Planungsumgriffs“ aufzunehmen, entspreche keiner wissenschaftlichen Methode.

Das Gutachten zur Durchführung und Auswertung von Pumpversuchen wäre erst im Rahmen dieser zweiten Auslegung mit ausgelegt worden. Dieses Gutachten sei nicht akzeptabel, da zum Untersuchungszeitpunkt keine detaillierte Bebauungsplanung vorgelegen habe und die Ergebnisse somit für das Bauvorhaben völlig unzureichend seien.

### **Stellungnahme:**

#### **Versickerung**

Für die Bewertung des Endzustands eines Bauwerks wird der Höchstgrundwasserstand herangezogen. Dieser entspricht im Stadtgebiet München dem Höchst-

sten Grundwasserstand 1940 (HW1940) und liegt für den Standort bei max. 522,5 m ü. NHN. Darauf wird ein zusätzlicher Sicherheitszuschlag von 0,3 m aufgebracht, sodass für das Baufeld ein max. Grundwasserstand von 522,8 m ü. NHN bzw. ca. 1,7 m u. GOK angesetzt wird. Der angegebene HW 1940 entspricht offiziellen Angaben der LHM. Die Datengrundlage ist in den entsprechenden Gutachten hinterlegt. Das genannte B-Plangebiet 1980 befindet sich ca. 130 m südlich des Baufeldes. Unter Berücksichtigung des Süd-Nord-gerichteten Grundwassergefälles ergibt sich ein entsprechend geringerer Grundwasserflurabstandes. Für das Baufeld der Truderinger Straße ist dieser nicht anzusetzen. Zu Normalwasserständen liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 520,5 m ü. NHN.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Die quartären Kiese im Tiefenbereich sind zur Versickerung von Oberflächenwässern grundsätzlich geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen. An den Rändern des Planungsgebiets und im Bereich der öffentlichen Grünfläche finden sich gute Möglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung.

Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen begünstigt die Wasserrückhaltung auf den ebenerdigen Flächen. Um die Versickerung in den anstehenden Boden innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen, sind Aussparungen mit Bodenanschluss in den Tiefgaragen notwendig. Diese spiegeln sich in der maximal zulässigen Grundfläche (GR) wider. Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient auch der Wasserrückhaltung von Dachflächenwasser.

Durch ein Ingenieurbüro wurden in einer Untersuchung exemplarisch die für eine reguläre Versickerung von Niederschlagswasser notwendigen Anlagen in ihrer Lage und Flächengröße ermittelt. Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung sind im Planungsgebiet allgemein sehr gut. Bodenbeprobung und Versickerungstests haben bestätigt, dass sich der anstehende Boden gut zur Versickerung eignet.

Da die Dachflächen und Innenhöfe begrünt sind, kann das anfallende Regenwasser überwiegend hier versickern. Der Anteil der nicht versickert werden kann, wird in Rigolen oder Versickerungsbereiche zwischen den Tiefgaragen eingeleitet. Problematisch sind die Gassen, die aufgrund der Flächenversiegelung keine natürliche Versickerung ermöglichen. In den südlichen Bereichen kommen Rigolen (i.V.m. Rohrleitungssystemen) zum Einsatz, in den nördlichen Bereichen werden Sickerschächte vorgeschlagen. Für den gutachterlichen Vorschlag kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung bei stärkeren Regenereignissen noch funktionstüchtig ist. Die Auslastung für das maßgebende 5-jährige Niederschlagsereignis mit der Dauerstufe 45 min und der Niederschlagsspende von 112,1 l/s\*ha liegt (z.B. bei den Gassen) bei ca. 69 %.

Die Versickerung des Oberflächenwassers über Rigolen führt zu einer lokalen und temporären Erhöhung des Grundwasserstandes im Nahbereich der Rigolen.



Dies stellt keine Verschlechterung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand dar, da das gesammelte Wasser nicht schlagartig in den Untergrund abgegeben wird, sondern die Rigole als Zwischenspeicher fungiert, aus der das Wasser entsprechend der Durchlässigkeit des Untergrundes in diesen versickert und mit dem natürlichen Grundwassergefälle abtransportiert wird.

Je nach endgültiger Einbindetiefe der Versickerungsanlagen können diese bei Eintreten des Höchstgrundwasserstandes zeitweise innerhalb des Grundwassers liegen. Auch wenn hierbei durch eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser ein weiterer Grundwasseranstieg erfolgt, ist dieser auf den Nahbereich der Rigolen beschränkt und hat bei einem verbliebenen Grundwasserflurabstand von min. 1,7 m keine zu erwartenden Überflutungen der umliegenden Flächen.

Es gilt weiterhin zu beachten, dass bei Starkregen die anfallende Wassermenge generell die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes überschreitet und insbesondere es bei Ackerböden zu oberflächlichem Wasseraufstau kommt. Es ergibt sich keine Verschlechterung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand.

Im Zuge der Baugenehmigung ist außerdem ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 zu führen. Damit wird der Nachweis zum Schutz von Angrenzern gegen Überflutung bzw. eine kontrollierte und schadlose Überflutung des Grundstückes bei Starkregenereignissen geführt.

### **Versiegelung**

Der Umweltbericht enthält eine Versiegelungsbilanz, der alle versiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen werden können. Der Versiegelungsanteil (versiegelte Flächen der Baugebiete und Straßenverkehrsflächen) im gesamten Planungsgebiet liegt demnach bei ca. 71 % (gerundet).

Betrachtet man lediglich die zukünftigen Allgemeinen Wohngebiete wird die maximal zulässige Versiegelung dieser über die festgesetzte Grundfläche geregelt.

Diese entspricht einer GRZ von 0,9, d. h. 90 % bezogen auf die Baugebietsflächen der Allgemeinen Wohngebiete. Aus den jeweils unterschiedlichen Bezugsflächen ergeben sich die unterschiedliche Angaben zur Versiegelung. Die Aufnahme eines Abschnitts der Truderinger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirkt sich auf die Versiegelungsbilanz nicht aus, da diese sowohl im Bestand als auch bei der Planung als versiegelt gewertet wird.

Die zur Umsetzung der Planung notwendige Bodenversiegelung wird auf das Mindestmaß begrenzt und durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen sowie extensive und intensive Dachbegrünung gemindert.

## **21. Artenschutz**

Zudem sei durch die Bebauung mit einer Reduktion der Artenvielfalt im gesamten Gebiet zu rechnen (Insekten, Vögel). Auch hier sehe man einen Widerspruch zu dem 2019 veränderten „Bayerischen Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern“. Insofern verstoße die Stadt durch die geplante Bebauung sowohl gegen ihre eigenen wie auch die durch das Land Bayern gemachten Vorgaben.

Außerdem werde dieses Bauvorhaben das Ende des kleinen Biotops sein, das an den Schwanhildenweg grenze. Sicher würden besonders die Buntspechte, die

dort nisten, den Veränderungen nicht standhalten können.

Der nicht genehmigte Verschluss der anzunehmend behausten Fledermaushöhlen bereits 2019 ohne bestehendes Baurecht werde hiermit angezeigt. Es werde um Unterrichtung des Verlaufs dieser Anzeige gebeten. Das Vorgehen werde den entsprechenden Fach- und Umweltverbänden gemeldet.

Ein Anwohner habe in einer lokalen Videoreihe die vielfältige und langjährige Biodiversität auf dem Acker und den umgebenden Bäumen gezeigt. U.a. wäre das Vorkommen von Kiebitzen, Fledermäusen, Kleintieren etc. dokumentiert worden.

### **Stellungnahme:**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es die unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. In Anbetracht des nach wie vor hohen Wohnungsbedarfs in München wird die Schaffung von Wohnraum und die Bebauung einer Fläche im Innenbereich gegenüber den Belangen des Artenschutzes höher gewichtet. Dem Artenschutz wird dennoch dem rechtlichen Umfang entsprechend Rechnung getragen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Das angesprochene Biotop liegt außerhalb des Planungsgebietes. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in die Fläche. Dass der Buntspecht aus dem Biotop verschwindet, ist nicht zu erwarten, da er bereits jetzt starken Störungen ausgesetzt ist und offenbar trotzdem brütet.

Das genannte Video ist nicht bekannt. „Vorkommen“ der genannten Arten(gruppen) sind möglich, Fledermäuse und „Kleintiere“ sehr wahrscheinlich. Die vorkommenden Arten wurden, soweit sie saP-relevant sind, im Artenschutzbeitrag entsprechend berücksichtigt.

Der Kiebitz wurde aus seinen ursprünglichen Lebensräumen vertrieben. Hauptfaktoren hierfür sind Entwässerung, Grundwasserabsenkung, frühe Wiesenmahd, industrieller Torfabbau, Aufforstung von Mooren sowie landwirtschaftliche Arbeiten. Zu weiteren Gefährdungsursachen zählen Störungen der Brutgebiete durch intensive Freizeitnutzung.

Bei einer Individuen bezogenen Betrachtung benötigt der Kiebitz Brutflächen von etwa 5 ha. Bei Restflächen im bebauten Gelände etwa bis 10 ha.

Mithin kann davon ausgegangen werden, dass ein Bruterfolg an der Truderinger Straße äußerst unwahrscheinlich ist. Nach allem, was über die Art in der Literatur bekannt ist (s. u.) dafür die Fläche zu „eng“ (sie halten für ein Nest zu aufragenden „Kulissen“ wie den dort vorhandenen großen Bäumen Abstände >100 m), aber sicher können sie dort rasten oder Nahrung suchen. Ein Verlust solcher Rast- bzw. Nahrungsflächen in dieser Lage und Qualität ist aber biologisch wie artenschutzrechtlich unproblematisch.

„Gegenüber Gehölzen sind Kiebitze weit weniger tolerant, kleine Einzelgebüsche werden in geringer Anzahl allerdings akzeptiert. Höhere Einzelgehölze und Einzelbäume werden dagegen deutlich gemieden, die minimalen Abstände eines Papierreviers liegen hier bei 50 und 70 m, typischer sind jedoch Minimalabstände von 70 und 95 m. Gegenüber Wäldern und Wäldchen bestehen minimale

Abstände zum Revierzentrum von 140 m, typischerweise werden allerdings 200-250 m und mehr eingehalten. Sukzessionskomplexe in Gebüschhöhe bewirken ein ähnliches Meidungsverhalten wie einzelne höhere Gehölze und Einzelbäume. [...] Gegenüber Straßen und frequentierten Wegen werden mindestens 110 m Abstand eingehalten (jeweils Einzelreviere), zu selten benutzten Wegen besteht eine Distanz in einer ähnlichen Größenordnung (95 m). Typischer sind aber Sicherheitsabstände von 250 m und mehr zu Straßen und frequentierten Wegen, dies sind auch die Mindestabstände im Fall von Brutaggregationen (siehe Tab. 4-6).“ aus: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Herausgeber) (2016), Ermittlung der Toleranz von Wiesenbrütern gegenüber Gehölzdichten, Schilfbeständen und Wegen in ausgewählten Wiesenbrütergebieten des Voralpenlandes. – pdf, 45 S.

Da bei der Kontrolle 2019 davon ausgegangen wurde, dass die beiden Bäume in den nächsten Monaten gefällt werden würden, wurden die Höhlen verschlossen. Durch Kontrollen vorher wurde sichergestellt, dass keine Tiere vorhanden sind. Werden die Bäume erst später (nach Oktober 2020) gefällt, was der Fall ist, sind gemäß Artenschutzbeitrag entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, deren Umsetzung vertraglich gesichert ist.

## 22. Denkmalschutz

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fände sich zum Denkmalschutz die Aussage, dass nahezu das gesamte Planungsgebiet im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, liege.

Dazu würde im Textteil folgende Begründung vorgebracht:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sei. Durch die vorgezogenen archäologischen Untersuchungen und gegebenenfalls Ausgrabungen/Konservierung von Funden würden die festgelegten Ziele und Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung insbesondere durch den ÖPNV rechtfertige die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal.

Dazu wurden folgende Einwände vorgebracht:

Das Planungsgebiet sei derzeit nicht erschlossen (ÖPNV S, U 600m entfernt, keine Bushaltestelle am Planungsgebiet, Nutzung als landwirtschaftliche Fläche). Es handele sich um keine „Baulücke“, sondern wegen der Größe gemäß BauGB § 35 um einen „Außenbereich“ im „Innenbereich“ und die letzte zusammenhängende Freifläche in Berg am Laim.

Es fehle der Nachweis, dass eine solche Genehmigung [Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist wahrscheinlich eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis] beantragt sei bzw. verbindliche Grundlage des Satzungsbeschlusses werde.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden: Über den Bus erfolgt eine unmittelbare Anbindung an das weitere ÖPNV-Netz. Die Haltestelle liegt fußläufig zirka 150 m entfernt. Nordwestlich des Planungsgebiets, fußläufig zirka 600 m entfernt, befindet sich der S-Bahn-Bahnhof Berg am Laim. Südlich des Planungsgebietes liegen darüber hinaus der U-Bahnhof Josephsburg und eine Haltestelle der Straßenbahnlinie in der Kreillerstraße (zirka 600 bis 800 Meter).

Der Begriff Lückenschluss bedeutet in diesem Zusammenhang das Ergänzen der Siedlungsstruktur entlang der Truderinger Straße. Es ist nicht eine Baulücke im Sinne der Vervollständigung einer Baustruktur in geschlossener Bauweise gemeint. Das Planungsgebiet ist zutreffend planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuschätzen. Eine Genehmigung der geplanten Wohnentwicklung ist nicht auf Grundlage des bestehenden Baurechtes möglich. Um die beabsichtigte Entwicklung des Planungsgebietes als Wohngebiet zu ermöglichen, muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend der durch das BauGB vorgegebenen Verfahren geändert werden.

Das Bodendenkmal D-1-785-0595 mit seiner Ausdehnung ist im Plan nachrichtlich dargestellt und in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind großflächige Unterbauungen geplant, die in das Bodendenkmal eingreifen. Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen mit dem Hauptziel der Dokumentation des Bodendenkmals vorgesehen. Um archäologische Funde zu sichern, werden gegebenenfalls Ausgrabungen vorgenommen. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird im Rahmen des Bauvollzugs eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt.

Nach Abwägung ist der Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Planungsgebiet größer als beim vollständigen Erhalt des vorhandenen Bodendenkmals.

Das Vorliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die archäologischen Grabungen ist keine Voraussetzung für den Beschluss eines Bebauungsplanes. Diese kann zu jedem Zeitpunkt, ganz oder teilweise beantragt werden. Sie ist lediglich Voraussetzung für den Baubeginn. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.

**23. Ankauf durch die Landeshauptstadt München**

Es werde gefragt, warum die Stadt München ihr Vorkaufsrecht nicht genutzt habe.

Es wurde gebeten, zu erklären, warum die Stadt München im Rahmen ihres Vorkaufsrechtes die Gelegenheit nicht wahrgenommen habe, vor Erstellung der

Bebauungsplanung (und Umstufung des Grundstückes) das Grundstück zu einem Spottpreis zu erwerben, um preiswerten sozialen Wohnraum zu schaffen. Es wurde an die Umsetzung des formellen Antrages vom Bezirksausschuss Berg am Laim aus 2014 erinnert. Die Stadt München möge bitte das Grundstück für sich oder ihre Wohnungsbau-Gesellschaften erwerben. Vorteil wäre ein Ankauf zum unentwickelten Bodenpreis, wie ihn u.a. die bestehende Koalitionsvereinbarung der SPD und der GRÜNEN fordere. Das Baurecht könnte die Stadt selbst durch ihre grundgesetzlich garantierte, kommunale Planungshoheit schaffen. Damit blieben die enormen Planungsgewinne im Sinne des Gemeinwohls erhalten. Die üblichen städtebaulichen Verträge gemäß § 11 BauGB (SoBoN) seien für die Öffentlichkeit intransparent, ineffektiv (Mindestens 1/3 des Planungsgewinns sollten dem Investor erhalten bleiben, es könne aber mehr sein) und vermutlich klammere man im Einzelfall der erstmaligen Bebauung die gemeinwohl orientierte Ausnutzung der kommunalen Vorkaufsrechte aus.

Die Ausübung der auch schon 2014 bereits bestehenden, gesetzlichen kommunalen Vorkaufsrechte gemäß § 24-28 BauGB wäre weder in der Öffentlichkeitsbeteiligung noch in den Verwaltungsvorlagen angesprochen worden. Natürlich setze die Ausübung eines Vorkaufsrechtes einen Vorkaufsfall (Kaufvertrag) voraus. Bereits im Vorfeld hätte jedoch von einer aufmerksamen Verwaltung z.B. eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB beschlossen werden können. In Investoren-Seminaren würden diese Vorkaufsrechte auch schon mal als „Folterinstrumente“ beschrieben bzw. „der Umgang“ erklärt werden.

Der formelle Antrag vom Bezirksausschuss Berg am Laim aus 2014 (Die Stadt München möge bitte das Grundstück für sich oder ihre Wohnungsbau-Gesellschaften erwerben) wäre nach drei Jahren Bearbeitungszeit vom Kommunalreferat abgelehnt worden. Dieser Antrag sei für die Abwägung in der Verwaltungsvorlage aufzunehmen. Folgendes Handeln der Verwaltung sei zu beanstanden: Die Begründung der Ablehnung durch das Kommunalreferat u.a. der Eigentümer hätte andere Preisvorstellungen als die Stadt, sei nicht nachvollziehbar. Nur durch die kommunale Planungshoheit der Stadt sei es möglich, aus preisgünstigem Acker- oder Sportflächen wertvolles Bauland zu machen. Die Stadt sollte selbstbewusst ihre Macht zu Gunsten des Gemeinwohls vertreten.

Das Kommunalreferat hätte neutral auf den § 1 Abs. 3 BauGB verweisen müssen, in dem es heiße, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch bestehe. Wie z.B. beim Münchner Pühnpark, der nun statt Wohnungsbauland eine allgemeine Grünfläche bleibe.

Das Kommunalreferat hätte den sinnvollen und wichtigen Antrag des BA14 genau in diesem Einzelfall vom Stadtrat beurteilen lassen müssen, immerhin gehe es hier um eine erkennbare Bodenwertsteigerung in Höhe von rund 250 Mio. zugunsten des Gemeinwohls. Der Stadtrat hätte bei diesem enormen Betrag und den bestehenden Rahmenbedingungen (erstmalige Bebauung eines Ackers und eines Sportplatzes) eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung all seiner bestehenden gesetzlichen Rechte und bestehenden strategischen Überlegungen herbeiführen müssen.

Das Kommunalreferat hätte den Stadtrat neutral und unverzüglich über die Möglichkeit einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 BauGB informieren müssen. All dies sei nicht geschehen, man frage sich, warum.

Nach Recherchen im SZ- und AZ-Archiv habe das Kommunalreferat bereits 2012 die städtische Immobilie „Isarland“ an den ursprünglichen Eigentümer des „Truderinger Ackers“ veräußert. In einem späteren Gerichtsprozess hätte dieser Kaufvertrag rückabgewickelt werden müssen, da das Kommunalreferat das Vorkaufsrecht eines Dritten nicht berücksichtigt hätte. Etwaige Schadensersatzansprüche des ursprünglichen Eigentümers des „Truderinger Ackers“ gegenüber der Stadt seien nicht bekannt.

Laut Schreiben der Kommunalreferentin Kristina Frank vom 17.12.2019 sei die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach §§ 24 ff BauGB nicht möglich, da das Gebiet insbesondere weder in einem Erhaltungs- noch einem Sanierungsatzungsgebiet liege. Tatsächlich ergebe sich ein bestehendes kommunales Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 24 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 24 Abs. 3 BauGB. [Anmerkung der Verwaltung: Die genannten Paragraphen wurden an dieser Stelle zitiert.] Sinnvoll wäre eine Prüfung der städtischen Aufsicht, warum das Kommunalreferat falsche Aussagen zu kommunalen Vorkaufsrechten mache, gemeinwohlorientierte Anträge z.B. des BA14 aus 2014 nicht dem Stadtrat vorlege und sogar eigenmächtig absage. Dieses Fehlverhalten wiege besonders schwer, da der Normalbürger diese Aussagen nicht kontrollieren könne und sich üblicherweise auf die Wahrheit von Amtsträgern verlassen müsse.

Auf dieses Schreiben der Kommunalreferentin vom 17.12.2019 wären andere Briefe des Planungsreferates referenziert worden. Sollte die Verwaltung den Irrtum bezüglich des Vorkaufsrechtes erkennen, wären auch diese beiden Schreiben hinfällig. Alle diesbezüglichen Schreiben seien bei der Abwägung zu berücksichtigen und im Verwaltungsbeschluss zu dokumentieren.

In einem anderen Schreiben des Kommunalreferates werde korrekt darauf hingewiesen, dass zur Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten ein vorheriger Grundstückskaufvertrag erfolgt sein müsse. Beim „Truderinger Acker“ sei inzwischen ein Eigentümerwechsel des zwischenzeitlich aufgeteilten Grundstückes erfolgt. Von jedem notariellen Kaufvertrag gehe eine Kopie an die gemeindliche Stelle für Vorkaufsrechte (in München das Kommunalreferat) und an den Gutachterausschuss (in München beim Kommunalreferat anhängig). Damit müsste das Kommunalreferat von einem Verkauf Kenntnis haben. Weiterhin sei das Kommunalreferat für die Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB (bekannt als SoBoN) verantwortlich.

Sollte ein Eigentümerwechsel durch Share-Deals oder „Einbringungen“ erfolgt sein, wäre ein Umgehungstatbestand von gemeinwohlorientierten kommunalen Vorkaufsrechten zu prüfen. Die langjährige Eigentümerfamilie habe gemäß von Presseberichten umfangreiche Erfahrung mit Vorkaufsrechten, speziell im Verhältnis zum Kommunalreferat (Stichwort: „Isarland“).

Den Verwaltungsunterlagen sei ein aktueller Auszug aus dem Transparenzregister beizufügen, da aus dem Handelsregister keine Herkunft der handelnden „GmbH & Co.KG-Konstruktion“ erkennbar sei.

Es bleibe bisher unklar, wie die Stadt München zu ihren gesetzlichen Vorkaufsrechten stehe. Die schriftliche Auskunft des Kommunalreferates vom 17.12.2019, dass kein Vorkaufsrecht nach §§ 24-28 BauGB zugunsten der LHM bestehen würde (da es sich nicht um ein Erhaltungsgebiet handele), sei nach Überprüfung eines Fachanwaltes für Verwaltungsrecht nicht haltbar. Weiterhin würden sich

schriftliche Auskünfte des Planungsreferates genau auf dieses Schreiben des Kommunalreferates beziehen. Es wurde sich nach dem Stand der Dinge erkundigt.

### **Stellungnahme:**

Der Vorwurf, dass seitens des Kommunalreferats falsche Aussagen zu kommunalen Vorkaufsrechten gemacht wurden oder Irrtümer bezüglich des Anwendungsbereichs der Vorkaufsrechte bestanden, kann nicht nachvollzogen werden. Ein Vorkaufsrecht kann – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – ausschließlich dann ausgeübt werden, wenn der / die Grundstückseigentümer\*in das Grundstück an einen Dritten verkauft. Erwerbsverhandlungen bzw. -absichten der öffentlichen Hand können keinen Vorkaufrechtsfall begründen. Der Verwaltung liegen keine Informationen hinsichtlich eines Verkaufs der Flächen an einen Dritten im Jahre 2014 vor. Zur Frage der Anwendbarkeit des in der Einwendung erwähnten Vorkaufsrechtstatbestands des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB: Das Grundstück liegt teilweise im Umgriff der Darstellung Reines Wohngebiet (WR) des Flächennutzungsplans, ansonsten sind die Flächen als Allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Die Darstellung als Reines Wohngebiet (WR) im Flächennutzungsplan ist jedoch Anwendungsvoraussetzung dieses Vorkaufsrechtstatbestands. Daher hätte bei einem Vorkaufrechtsfall das genannte Vorkaufsrecht von vornherein nur für eine von dieser Darstellung erfasste Teilfläche zur Anwendung kommen können.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Wege einer sog. Abwendungserklärung durch den oder die jeweilige Käufer\*in abgewendet werden kann. In dieser kann sich der / die Käufer\*in auf die Einhaltung der städtebaulichen Ziele, die mit dem jeweiligen Vorkaufsrechtstatbestand verfolgt werden, verpflichten. Gibt der / die Käufer\*in eine geeignete Abwendungserklärung ab, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts kraft Gesetzes ausgeschlossen. Bei dem Vorkaufsrechtstatbestand des § 24 Abs. 1 Satz Nr. 5 BauGB besteht die Abwendungserklärung nach der Gesetzesbegründung im Wesentlichen in einer Bauverpflichtung. Wenn – wie vorliegend der Fall – ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der den Kriterien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unterliegt, hätte bei einem Verkaufsfall zum damaligen Zeitpunkt zusätzlich eine Bindung auf die Kriterien der SoBoN eingefordert werden können. Weitere Bindungen (wie z. B. bei einem Vorkaufsrecht in einem Erhaltungssatzungsgebiet) wären kraft Gesetzes nicht möglich gewesen. Wenn daher der / die Eigentümer\*in / Investor\*in bereit und dies gesichert ist, eine Fläche nach den Kriterien der SoBoN zu entwickeln, bleibt für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB i. d. R. kein Raum. Dies gilt auch für einen – in der Einwendung angesprochenen – späteren Weiterverkauf der Flächen, wenn wie üblich die Bindungen der SoBoN durch den oder die Verkäufer\*in auf den oder die Käufer\*in aufgrund einer Rechtsnachfolgeklausel im städtebaulichen Vertrag weitergegeben werden. Durch die Bindungen der SoBoN wird zudem die Schaffung eines bestimmten Anteils preiswerten sozialen Wohnraums (auf privaten Flächen) sichergestellt, so dass diesem in der Einwendung vorgebrachten Anliegen schon Rechnung getragen ist.

Angesichts der angewendeten Praxis, wonach ein Aufstellungsbeschluss über

einen Bebauungsplan nur gefasst wird, wenn sich der oder die Eigentümer\*innen in einer sog. Grundzustimmung vorab mit der Umsetzung des Bebauungsplans nach den Kriterien der SoBoN einverstanden erklären, wäre die Aufstellung einer Vorkaufssatzung von vornherein städtebaulich nicht erforderlich gewesen. Zu der Aussage, die Verwaltung hätte dem Stadtrat den freihändigen Ankauf zur Entscheidung vorlegen müssen, teilen wir ergänzend Folgendes mit: Aufgrund des Antrags Nr. 14--20 / B00464 des Bezirksausschusses 14 vom 30.09.2014 wurde unverzüglich mit den Eigentümer\*innen Kontakt aufgenommen. Eine Einigung zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen konnte jedoch nicht erzielt werden. Darüber hinaus bestand eine Grundidee der Verkäuferseite darin, dass ein Teil des "Kaufpreises" in Form von fertig gestellten Wohnungen ausgereicht werden sollte. Es stellte sich daher bereits in ersten Anbahnungsgesprächen heraus, dass eine Einigung nicht möglich sein würde. Ein konkretes Kaufangebot der Eigentümer\*innen, das dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt hätte werden können, lag nie vor. Nach der Geschäftsordnung des Stadtrats sind überdies nur Grundstücksankäufe zustimmungspflichtig.

#### **24. Planungsbegünstigte**

Der Planungsbegünstigte beim Truderinger Acker sei exklusiver und langjähriger Standpartner der Stadt München auf den Immobilienmessen EXPO-Real in München. Die Folgen würden in Pressemitteilungen der Stadt festgehalten werden, in denen es heiße, dass in zahlreichen Arbeitsgesprächen aktuelle Projekte zwischen den Beteiligten vorangebracht worden wären (Quelle: Stadt München MIPIM 2017).

Der Planungsbegünstigte habe damit im Gegensatz zur demokratischen Zivilgesellschaft exklusiven Zugang zu den wichtigsten hauptberuflichen Stadträten der Verwaltung. Der Leiter des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Bürgermeister Josef Schmid, Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk sowie Kommunalreferent Axel Markwardt hätten die Stadt auf der Messe vertreten.

Der Planungsbegünstigte nehme gemäß Bundestagsdrucksache 19/27595 als großer Parteispender Einfluss gegenüber CSU und SPD, den beiden damals größten Stadtratsfraktionen. Der BGH verurteile in seiner aktuellen Rechtsprechung (Quelle: BGH 6 StR 119/21 betr. früherem Regensburger Oberbürgermeister Wolbers) bereits den Versuch der Einflussnahme durch Parteispenden auf die Politik.

Der Planungsbegünstigte beauftrage und bezahle die Moderatorin für die formale Bürgerinformationsveranstaltungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (sollte lt. BauGB-Kommentar „neutral“ sein) und beauftrage und bezahle alle Gutachten für das Bauleitverfahren (ein möglicher Grund, warum keine kritischen Gutachten gegen die Bebauung vorliegen würden).

Der Planungsbegünstigte werde in den Verwaltungsvorlagen dahingehend bevorteilt, dass für den Entscheider (also den Stadtrat) keine Informationen zu bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechten (§ 24- 28 BauGB, Reichsiedlungsgesetz, Grundstücksverkehrsgesetz) genannt werden würden.

Der Planungsbegünstigte werde in den Verwaltungsvorlagen dahingehend bevorteilt, dass für den Entscheider (also den Stadtrat) keine Informationen zu den völlig unüblichen Renditen der reinen Grundstückaufwertung (> 1.000 % Rendite)



genannt werden würden. Die offiziellen Bodenrichtwert-Karten der Stadt München wiesen den Wert des Grundstückes „Fußballplatz“ mit € 50,-/qm aus. Genau dieser Sportplatz werde zum künftigen Hochhaus-Standort mit einem Grundstückswert von € 10.700,-/qm. Der Bodenrichtwert betreffe nur den Wert des Grundstückes, also ohne jegliche Bebauung.

Der Planungsbegünstigte werde in den Verwaltungsvorlagen dahingehend bevorzugen, dass für den Entscheider (also den Stadtrat) keine Informationen zu den absoluten Beträgen der reinen Grundstückaufwertung genannt werden würden. Die nachvollziehbare Ableitung gemäß offiziellen BRW-Karten der Stadt München: ca. € 250.000.000,-. Für die Abwägung und zur barrierefreien Information des Stadtrates seien die offiziellen Bodenrichtwertkarten vom 31.12.2012 (Zeitpunkt des Antrages vom BA14 aus 2014 um Ankauf) und zum 31.12.2020 (zum Vergleich der Preise von Bauerwartungsland (Bezeichnung „E“) zum erschlossenen Baulandland) dem Billigungsbeschluss beizulegen.

Der Planungsbegünstigte beauftrage und bezahle wie bereits weiter oben aufgeführt einen auch von der Stadt gewünschten Architektenwettbewerb. Gemäß veröffentlichter Teilnehmerliste seien auch ehrenamtliche Stadträte bzw. Bezirksausschussmitglieder aus Berg am Laim anwesend. Diese Laien würden allerdings im Gegensatz zum Investor anwaltlich und damit fachlich nicht vertreten werden. Das Wettbewerbsergebnis, ein im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss nochmals wesentlich höheres Baurecht zugunsten des Planungsbegünstigten, wirke unter diesem Aspekt als nicht angemessen, ungerecht, unausgewogen und scheine damit rechtlich angreifbar.

Der Planungsbegünstigte sei juristisch bestens vertreten. Keinem einzigen ehrenamtlichen Stadtrat, aber auch keinem hauptberuflichen Stadtrat fiele dagegen dessen vielfältige Bevorzugung und damit das Fehlverhalten der Verwaltung auf. In diversen Zeitungsartikeln der Süddeutschen Zeitung schiebe z.B. die Sozialreferentin, Frau Schiwy, immer wieder die Verantwortung der hohen Wohnungsmieten auf den Freistaat Bayern bzw. den Bund. Offensichtlich wäre Frau Schiwy nicht über die gesetzlich bestehenden, kommunalen Vorkaufsrechte oder eine mögliche strategische Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit in Kenntnis gesetzt worden. Bereits Alt-OB Dr. Vogel habe den hohen Anteil der Grundstückspreise an den Neubaukosten als die Ursache der hohen Mieten beschrieben. Die gemeinwohlorientierte Münchner Wohnungswirtschaft biete rund 140.000 Wohnungen in München für im Durchschnitt etwa € 8,-/qm netto kalt an. Der Planungsbegünstigte werde von einer PR-Agentur begleitet, die parallel auch für andere Beteiligte dieses Verfahrens tätig sei. Im Video „GEWOFAG-Genderliving“ werde eine Podiums-Veranstaltung unter Präsenz von Stadträten und dem Planungsbegünstigten gezeigt. In Pressemitteilungen werde der geplante Kauf der SoBoN-Wohnungen durch die GEWOFAG als einzigartige und einmalige Gelegenheit im Sinne des Gemeinwohls beschrieben. Ökonomische und sinnvollere Alternativen wie der vom BA14 beantragte Ankauf durch die Stadt würden nicht genannt werden.

### **Stellungnahme:**

Einer der Planungsbegünstigten trägt immer wieder mit unterschiedlichen Projekten zusammen mit weiteren Projektentwicklungsgesellschaften zur Wohnraum-

schaffung in der LHM bei. Enger Kontakt und professioneller Austausch mit der Stadtverwaltung ist bei dieser komplexen und gesellschaftlich relevanten Aufgabe selbstverständlich und erforderlich.

Die Zulässigkeit von Parteispenden sind im Parteiengesetz geregelt. Zulässige Parteispenden können nicht als Einflussnahme auf die Bauleitplanung eingestuft werden. Die Stadträte sind demokratisch legitimierte Vertreter\*innen der Münchener Bürger\*innen und werden nach ihren Fach- und Sachkenntnissen besetzt.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde mit einem sachlichen und neutralen Dialog mit einem moderierten Verfahren vollzogen. Die Durchführung in Abstimmung mit der Verwaltung stellt den neutralen Rahmen sicher. Die Begleitung und fachliche Betreuung, nicht nur der Informationsveranstaltungen, sondern des gesamten Planungsprozesses durch die Stadtverwaltung sichert die erforderliche Neutralität zwischen Investoreninteressen und dem Wohl der Allgemeinheit. Gutachten werden von den Fachreferaten der Stadtverwaltung auf fachliche Richtigkeit geprüft. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 4 Verfahren, Vergabe von Gutachten.

Zu Thema Vorkaufsrecht wird verwiesen auf Ziffer 23. Ankauf durch die Landeshauptstadt München

Die Bauleitplanung führt in der Regel durch die Erhöhung von Baurechten zu Bodenwertsteigerungen. Um die Planungsbegünstigten im Gegenzug an den ursächlichen Kosten und Lasten des Bebauungsplans zu beteiligen, verpflichten sich diese nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu entsprechenden Kostentragungen in den städtebaulichen Verträgen. Die Verfahrensgrundsätze gelten gleichermaßen für alle Planungsbegünstigten. Die Inhalte und Verpflichtungen werden entsprechend in diesem Satzungsbeschluss unter Ziffer 12.1. dargestellt. Die Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze der SoBoN obliegt der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN.

## **25. Stadtrat / Politik**

Hauptursache der deutschlandweit höchsten Wohnungsmiet- und Wohnungskaufpreise in München seien laut dem verstorbenen Alt-OB und früheren Bundesbauminister Dr. Hans-Jochen Vogel die enorm hohen Grundstückspreise. Die Auswirkungen der hohen Wohnungsmietpreise könne man einerseits an der verstärkten Abwanderung der älteren Bevölkerung erkennen, aber auch an aktuellen Themen wie dem Fachkräftemangel bei Kita-, Pflege- und Krankenhauspersonal, der u.a. an den zu hohen Wohnungsmieten in München liege. In der bestehenden Koalitionsvereinbarung zwischen OB Reiter, der SPD und den Grünen würden Lösungen für diesen Themenbereich umfassend erläutert. Der Gesetzgeber habe die Kommunen umfassend mit bestehenden machtvollen Instrumenten ausgestattet, unabhängig von dem in Bayern noch nicht in Landesverordnung umgesetzten Baulandmobilisierungsgesetz, unter anderem die bestehende, grundgesetzlich garantierte kommunale Planungshoheit (Art. 28 GG), bestehende Gesetze wie § 1 Abs. 3 BauGB, in dem es heiße, dass auf die Aufstellung kein Anspruch bestehe, bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte nach § 24 - 28 BauGB sowie bestehende gesetzliche und von der Stadt umfassend erprobte Alternativen wie z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) auf den

ehemaligen Kasernenflächen der BIMA könnten auch für diesen großen Umgriff gelten. § 166 Abs. 3.2 BauGB siehe eine Entschädigung für die Kommune vor, das der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspreche. Inzwischen biete sogar das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat eine Schulungsoffensive für Kommunen an, um Bauland für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren.

Das Bauleitverfahren Truderinger Acker sei ein bestens dokumentierter Fall, wie die ausgesprochen professionelle städtische Verwaltung in (zu) enger Zusammenarbeit mit den professionellen Investoren und deren professionellen Fachanwälten das immer wieder betonte Gemeinwohl nicht ausreichend umsetze. Der Stadtrat habe uns beauftragt sei ein Standardsatz, der aber die bestehende Informationshürde zwischen dem überwiegend ehrenamtlichen Stadtrat nicht berücksichtige. Gerade in den Verwaltungsvorlagen für den Entscheider (den Stadtrat) würden unter anderem seine gesetzlich bestehenden, kommunalen Vorkaufsrechte (§ 24-28 BauGB), der Antrag des Bezirksausschusses Berg am Laim von 2014 zum Grundstücksankauf, die falsch begründete Ablehnung durch Mitarbeiter des Kommunalreferates, die machtvolle Ausübung seiner kommunalen Planungshoheit, unübliche Renditen der Bodenwertsteigerungen durch das Baurecht > 1.000 Prozent sowie die enormen Bodenwertgewinne über rund € 250.000.000 zugunsten des Gemeinwohls nicht aufgeführt, nicht dokumentiert und damit dem Stadtrat nicht deutlich genug erläutert werden.

Grundsätzlich müsse Politik und die Verwaltungsarbeit vertrauenswürdig im Sinne des Gemeinwohls sein.

Aufgrund persönlicher Erfahrungen, aber auch durch Lektüre von Fachliteratur wäre das Thema Informationsasymmetrie deutlich geworden. Insbesondere die in der repräsentativen Demokratie direkt gewählten ehrenamtlichen Stadträte hätten gegenüber der professionellen Verwaltung, den professionellen Investoren und deren Fachanwälten des Verwaltungsrechtes einen erheblichen Bildungsrückstand zum Thema Bauleitplanung. Trotzdem müssten die Stadträte über Verwaltungsvorlagen entscheiden.

Viele Ansätze von Alt-Oberbürgermeister Dr. Hans-Jochen Vogel (Quelle: „Mehr Gerechtigkeit“) seien nicht nur visionär, sondern könnten bereits durch bestehende gesetzliche Möglichkeiten vom Stadtrat umgesetzt werden.

Es wurde das von einem Bürger wahrgenommene Verhalten des Stadtrates auf Anträge der Verwaltung geschildert.

Am 06.12.2017 wäre im Planungsausschuss des Stadtrates das Thema Bebauung Truderinger Straße 58 behandelt worden. Mehrere Anwohner\*innen hätten auf der Galerie an der Sitzung teilgenommen. Photographische Aufnahmen wären vom Saaldienst strikt unterbunden worden. Nachdem aufgrund eines außerordentlichen Antrags der Grünen der TOP von 09.00 auf 11.00h verschoben worden wäre, hätten die Stadträte Podiuk und Zöllner das Wort ergriffen. Herr Reiter und Frau Merk seien von den Beiden darauf hingewiesen worden, dass der ehrenamtliche Stadtrat keine ausreichende Zeit hätte, sich vorab mit den zahlreichen Anträgen der Verwaltung zu beschäftigen. Herr Reiter habe dieses Thema zurückgewiesen, Frau Merk habe die aus ihrer Sicht entstandene Notwendigkeit erläutert. Beide CSU-Stadträte hätten eine Protokollierung und eine Prüfung der Rechtsabteilung der LH München gewünscht. In seinen Memoiren

beschreibe der frühere Notar und langjährige frühere CSU-Stadtrat Walter Zöller launig das Lesen der umfangreichen Verwaltungsvorlage „durch Handauflegen“. Man könnte daraus folgern, dass der Entscheider (der Münchner Stadtrat) seinen gesetzlichen Auftrag der Kontrolle gegenüber der Stadtverwaltung nicht wahrnehme.

Eine externe Prüfung und ein Abbau dieser Informationsasymmetrie wäre umso mehr von Bedeutung, da die Verwaltung immer wieder die originäre Verantwortung des Stadtrates betone mit dem Satz: „Der Stadtrat hat uns beauftragt“.

### **Stellungnahme:**

#### **Zu: Verwaltung und Investor handeln nicht ausreichend zum Wohl der Allgemeinheit**

Alle Entwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet werden im Sinne und nach den Maßgaben des Wohls der gesamten Stadtgesellschaft aufgegriffen, gesteuert und umgesetzt.

Der Stadtrat als kommunalpolitisches Organ beauftragt die Stadtverwaltung, ihren Dienst zum Wohl der Allgemeinheit allein nach Recht und Gesetz durchzuführen.

Entwicklungsprozesse und Bauleitplanverfahren werden nach gesetzlich verankerten und vorgegeben Verfahrensschritten durchgeführt. Der Stadtrat beschließt Planungsziele, Rahmenbedingungen und Eckdaten und sichert dadurch das Wohl der Allgemeinheit. Eine in München durch den Stadtrat gesicherte und gewünschte Partizipation der Bürgerschaft führt zu einem Dialog zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft und zur Erläuterung und Darlegung der aktuellen Planmaßgaben und der konkreten Umsetzungslösungen.

Bei der Entwicklung von privaten Flächen, die sicherlich auch im geschäftlichen Interesse der Planungsbegünstigten erfolgt, sorgt die Verwaltung für Aspekte der Entwicklung, die der Stadtgesellschaft zugutekommen: Wohnraumschaffung, nachhaltige und lebenswerte Quartiere, Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen, soziale Infrastruktur und Schulversorgung u.v.A. Die Investor\*innen leisten ihren Beitrag hierzu im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung.

#### **Zu: Der Stadtrat wird nicht ausreichend und verständlich informiert**

Die Beschlussvorlagen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung weisen alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Inhalte auf und sind allgemein verständlich gefasst. Komplexe planerische Zusammenhänge werden begrifflich dargestellt.

#### **Zu: Der Stadtrat verfügt nicht das erforderliche Wissen, um über Bauleitplanung zu entscheiden**

Der Stadtrat und insbesondere die Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sind fachkundig, da sie nach Interesse, Schul- und Ausbildung, ihren Erfahrungen sowie ihrer Sach- und Fachkenntnis in den Fraktionen besetzt werden.

#### **Zu: Zweifel an der Kompetenz des Stadtrats**

Diese Unterstellung wird ohne konkrete Anhaltspunkte vorgetragen. Der Stadtrat

ist demokratisch legitimiert zur Vertretung der Bürger\*innen der LHM.

**Zu: Der Stadtrat nimmt seinen gesetzlichen Auftrag der Kontrolle gegenüber der Stadtverwaltung nicht wahr**

Dieser Einwand erfolgt ohne substantielle Begründung. Der Einwand steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127.

**Zu: Externe Prüfung für Stadtrat und Verwaltung gefordert**

Der Stadtrat ist als politische Vertretung der Bürger\*innen legitimiert Beschlüsse zu fassen und übt hierdurch die verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit aus. Der Oberbürgermeister ist Teil des Stadtrates, leitet die Stadtratssitzungen, steht der Verwaltung vor und vollzieht deren Beschlüsse, er erfüllt hierbei auch eine Kontrollfunktion. Eine weitere, demokratisch legitimierte Kontrollinstanz ist in der Bayerischen Gemeindeordnung nicht vorgesehen. Für die Bauleitplanung der LHM ist die Regierung von Oberbayern Aufsichtsbehörde.

**26. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.10.2021**

Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedanke sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nehme dazu als anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

Der BN lehne den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes in den vorliegenden Fassungen ab.

Begründung:

1. Schutzgut Klima

a) Kaltluftgeschehen

Das vertiefende klimatische Gutachten komme zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das Kaltluftgeschehen durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt würde. Konkret werde im Gutachten ausgesagt, dass es zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet selbst sowie der östlich und südlich gelegenen Bestandsbebauung komme. Dieser deutlichen Aussage des Gutachtens werde im Umweltbericht bei der Bewertung des Schutzgutes Klima keine angemessene Gewichtung zuteil. Damit werde der von der Stadt ausgerufene Klimanotstand ignoriert. Notwendige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel würden dadurch konterkariert.

Der BN fordere deshalb die Stadt auf, zu erläutern, ab welcher Stärke der klimatischen Beeinträchtigung die Bebauung einer Fläche grundsätzlich abgelehnt werde oder wenigstens die Bebauungsdichte überarbeitet werden müsse.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass auch wenn die nähere Umgebung noch eine günstige Grünausstattung aufweise, eine Durchlüftung vor allem in Zukunft von immer größerer Bedeutung sein werde. Hitzewellen würden in ihrer Häufigkeit zunehmen, somit würde gesamtstädtisch betrachtet diese letzten unbebauten Grünflächen für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels dringend benötigt. Dies lasse sich aus einer Studie aus Manchester ableiten, die anhand von Modellierungen herausfand, dass ein Verlust von 10 % an

Grünflächen in dicht bebauten Bereichen, den bereits durch den Klimawandel angetriebenen Anstieg der innerstädtischen Temperaturen, zusätzlich verstärken würde. Eine Zunahme der Grünflächen um 10 % hingegen könnte die Oberflächentemperatur wesentlich abmildern. Es würden also in Zukunft noch mehr Grünflächen benötigen werden, als derzeit vorhanden seien. Wirksame Maßnahmen, die die Folgen des Klimawandels abmildern könnten, müssten deshalb dringend eingeleitet werden.

Das Bundesverfassungsgericht habe hierzu in seinem Urteil vom 21. März dieses Jahres zum Klimaschutz folgende Aussage getätigt:

Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verpflichte den Staat, soweit der Klimawandel nicht aufgehalten werden könne oder bereits eingetreten sei, den Gefahren durch positive Schutzmaßnahmen (sogenannte Anpassungsmaßnahmen) zu begegnen.

Das Bundesverfassungsgericht zähle unter anderem Maßnahmen im Siedlungsbereich auf, die geeignet seien, den Gefahren zu begegnen:

- Stadt- und Landschaftsplanung,
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlung und Infrastruktur,
- Rückbau und Entsiegelung sowie Renaturierung und Aufforstung geeigneter Flächen

#### b) Treibhausgasemissionen

Laut Planungsunterlagen müsse mit zusätzlichen 2300 Kfz-Fahrten/Tag gerechnet werden, was wiederum zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen führen würde. Diese Auswirkung auf das Schutzgut Klima sei allerdings nicht berücksichtigt worden.

Dies sei jedoch für die korrekte Abwägung und Bewertung des Projekts notwendig.

Denn mit der Richtlinie 2014/52/EU1 seien die Betrachtung von Treibhausgasemissionen sowie Aspekte des Globalklimas (nicht nur des Bio-, Lokal- und Regionalklimas) nun Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Der zu erstellende UVP-Bericht müsse dabei ergänzende Informationen nach Anhang IV enthalten:

„4. Eine Beschreibung der vom Projekt möglicherweise erheblich beeinträchtigten Faktoren gemäß Art. 3 Absatz 1:..., Luft, Klima (z. B. Treibhausgasemissionen, anpassungsrelevante Auswirkungen),...“

Und

„5. Eine Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt unter anderem infolge ... f) der Auswirkungen auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projekts in Bezug auf den Klimawandel.“

Die in der Richtlinie geforderten Angaben seien auch im Baugesetzbuch (BauGB) verankert (siehe BauGB Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c).

Zusammenfassung Kaltluftgeschehen und Treibhausgasemissionen:

Aufgrund der vorgebrachten Argumente fordere der BN, das Schutzgut Klima vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts neu zu bewerten

und in der Abwägung wesentlich stärker zu gewichten. Die Auswirkungen des Projekts hinsichtlich Treibhausgasemissionen müssten im Umweltbericht ergänzt werden und ebenfalls in die Bewertung mit einfließen.

## 2. Baumpflanzungen und -erhalt

Die Neu- oder Ersatzpflanzungen seien teilweise auf den Tiefgaragen geplant. Tiefgaragen würden regelmäßig im Sanierungsfall abgeräumt. Dem würden dann die Ersatzpflanzungen zum Opfer fallen. Somit seien die auf den Tiefgaragen geplanten Pflanzungen nicht nachhaltig, und es sei unwahrscheinlich, dass sie ihre klimatische Wirkung langfristig entwickeln könnten. Unabhängig davon sei eine Substratauflage von 1,2 m für Bäume erster Wuchsordnung zu dünn. Diese benötigten mindestens 1,5 m (ohne Drainageschicht).

In der Beschlussvorlage (S. 127) werde von mehreren Höhlenbäumen berichtet, die zum Erhalt festgesetzt werden sollten. Allerdings finde sich in den Plänen (Anlage 4) nur ein festgesetzter Baum. Der BN bat, alle zu erhaltenden Bäume im Plan darzustellen.

Das Fällen von altem Baumbestand für Parkbuchten südlich der Truderinger Straße werde grundsätzlich abgelehnt. Dies wäre in doppelter Hinsicht klimaschädlich.

## 3. Artenschutz

Der BN fordere die Festsetzung der im Artenschutzbeitrag empfohlenen ökologischen Baubegleitung. Des Weiteren heiße es in der Beschlussvorlage auf Seite 127: „CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich“. Der BN bat, dies zu korrigieren. Der Artenschutzbeitrag weise explizit auf CEF-Maßnahmen hin (siehe S. 15, 6.2). Im Artenschutzbeitrag selbst werde der Grünspecht nicht als sap-relevante Art dargestellt. Es wurde gebeten, dies ebenfalls zu korrigieren. Zudem bat der BN darum, zu begründen, weshalb nur zwei Durchgänge für die Kartierung von Vögeln und Reptilien angesetzt wurden. Eine der Vogelkartierungen hätte zudem erst spätnachmittags stattgefunden.

## 4. Eingriff und Ausgleich

Die Art der Darstellung von Eingriff und Ausgleich im Umweltbericht sei intransparent. Es wurden deshalb vom BN detaillierte Flächenangaben und -verortungen, die die Berechnung des Ausgleichsbedarfs (2,7 ha) nachvollziehbar machen, gefordert.

Der BN hoffe, dass man sich ernsthaft mit ihren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetze und stehe für Nachfragen gerne zur Verfügung. Es wurde darum gebeten, einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung dieser Stellungnahme zukommen zu lassen.

## **Stellungnahme:**

zu Kaltluftgeschehen:

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Teil zu signifikanten Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms. So kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass das Kaltluftgeschehen stark beeinträchtigt wird und es mitunter zu erheblichen negati-

ven Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst sowie der östlich und südlich gelegenen Bestandsbebauung kommt (Abnahme des Kaltluftvolumenstroms über 10 %, gemäß VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5).

Der Kaltluftvolumenstrom ist ein Maß für den Zustrom von Kaltluft, der insbesondere nachts und während sommerlicher Hochdruckwetterlagen zu einer Abkühlung in den bebauten Bereichen beitragen kann. Als Bestandteil der lokalen thermischen Windsysteme kommt dem Kaltluftvolumenstrom damit eine besondere Bedeutung beim Abbau von Wärmebelastungen in Siedlungsräumen und damit für den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse zu.

Trotz der in Teilen starken Veränderung des Kaltluftvolumenstroms von über 10 % stellt das Gutachten für die südlich und östlich liegende Bestandsbebauung fest, dass aufgrund der guten Grünausstattung davon auszugehen ist, dass das geänderte Strömungsgeschehen keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt. Die Siedlungen entwickeln aus sich heraus ein positives Mikroklima und die Temperaturen in der Nacht und die PET am Tage wird nicht beeinflusst. Für gesunde Wohnverhältnisse ist damit nach wie vor gesorgt.

Die vorgesehene öffentliche Grünfläche ist ein wichtiges Ausgleichsgebiet nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die bereits vorhandenen Siedlungen. Sie ist nachts ein Kaltluftproduktionsgebiet und kann die angrenzende Bebauung versorgen. Die hier ebenfalls über 10 % liegende Veränderung des Kaltluftvolumenstroms zeigt weiter die insgesamt stark veränderte Strömungssituation. Die Fläche wird im Vergleich zum Ist-Zustand weniger überströmt, stellt jedoch im Plan-Zustand eine umso bedeutsamere Fläche dar, in der weiterhin Kaltluft produziert wird, welche in die angrenzende Bebauung ausströmt. Tagsüber weist sie durch ihre vielfältige Struktur eine nur moderate Erwärmung auf und kann als Rückzugsort für umliegend wohnende Bevölkerung dienen, obwohl die Effekte der Bebauung und Versiegelung in den im Vergleich zum Ist-Zustand höheren Werten rund um den angelegten Bach deutlich werden. Im Vergleich zu der im Ist-Zustand vorhandenen Ackerfläche ist der Nutzen des Parks als bioklimatische Ausgleichsfläche am Tage höher einzuschätzen. Die öffentliche Grünfläche kann im Vergleich zu einem Acker aktiv genutzt werden und bietet ausreichend Schattenplätze und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es durch die Bebauung des Planungsgebiets in den Bestandssiedlungen nicht zu einer kritischen Verschlechterung des Bioklimas kommt. Aus klimatischer Sicht ist bei der Errichtung der geplanten Wohnsiedlung vor allem auf ein positives Bioklima in der Siedlung selbst zu achten.

Damit ist insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Gründe, die Bebauung dieser Fläche grundsätzlich abzulehnen oder die Bebauungsdichte zu überarbeiten, ergeben sich hieraus nicht.

zu Treibhausgasemissionen:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz ab sofort bei allen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (z. B. zur städtebaulichen Dichte bzw. Kompaktheit, zu Gebäudehöhen, zur Baukörperstellung (Generierung solarer Gewinne), die Festsetzung von bestimmten



baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung, etc. zu treffen, soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen. Entgegenstehende Gründe sind dem Stadtrat im Satzungsverfahren offen zu legen. Für bereits laufende Verfahren wird geklärt, welche Festsetzungen noch ohne zeitliche Verzögerung erfolgen können. Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 06.10.2021 wurde die Beschlussvorlage "Klimafahrplan in der Stadtplanung" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen, demzufolge vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Klima und Umweltschutz gemeinsam ein Berechnungswerkzeug zu entwickeln ist, mit dem die Auswirkungen einer Planung auf das Klima bzw. die Klimaneutralität nachgewiesen werden kann. Dieses Berechnungswerkzeug liegt derzeit noch nicht vor.

Die Konzeption des neuen Quartiers berücksichtigt in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie und das Schutzgut Klima wurden im Umweltbericht insofern berücksichtigt, als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen dazu getroffen werden konnten. Die städtebauliche Konzeption wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Es werden Fuß- und Radwegen entlang der Truderinger Straße und durch das Planungsgebiet geschaffen, die das Areal in das bestehende Wegenetz und an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anbinden. Durch Ergänzung einer Busstation wird die Erschließung durch den ÖPNV verbessert. Durch Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Angebote werden Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der Nahmobilität angeboten. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Für die Gebäude eines Eigentümers wird die Umsetzung im KfW Effizienzhausstandard 55 angestrebt. Der Energiebedarf kann insgesamt durch die kompakte Gebäudeausrichtung und des solaren Eintrags auf den Dachflächen mit Photovoltaikanlagen im Vergleich zu konventionellen Wohngebieten reduziert und ergänzend aus regenerativen Energien gedeckt werden. Die Erstellung eines Energiekonzepts und dessen Umsetzung erfolgt im weiteren Planungsprozess.

zu Baumpflanzungen und -erhalt:

Die Überdeckung der Tiefgaragen mit 1,2 m Bodenaufbau für große Bäume stellt ein übliches Standardmaß, das in vergleichbaren Fällen ermöglicht, einen ausreichenden Wurzelraum entwickeln zu können.

Der vorliegende Rechtsplan entspricht dem Abstimmungsergebnis zum verkehrssicheren Ausbau der Truderinger Straße. Das Fällen der Bäume erfolgt nicht allein auf Grund der Parkbuchten, sondern aufgrund eines verkehrssicheren Ausbaus der Truderinger Straße für alle Verkehrsteilnehmer\*innen und der Umsetzung des Radentscheids.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergab sich daher die Notwendigkeit, die zwei erhaltenswerten Bäume an der Südseite der Truderinger Straße nicht mehr als zu erhalten festzusetzen, um für die Straßenplanung entsprechende

Spielräume zu eröffnen. Im Umweltbericht wurde dies bereits angepasst, die Begründung wird in diesem Punkt korrigiert. Soweit beim Ausbau der Truderinger Straße mit ausreichend breiten Fuß- und Radwegen die beiden Höhlenbäume gefällt werden müssen, sind mit zeitlichem Vorlauf Ersatzhabitats bereitzustellen. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

zu Artenschutz:

In der Begründung wurden unter Ziffer 11.3. die im Artenschutzbeitrag aufgeführten CEF-Maßnahmen ergänzt.

Dass der Grünspecht im Artenschutzbeitrag nicht als saP-relevant angegeben wurde, ist ein Versehen. Der Artenschutzbeitrag wird in diesem Punkt berichtigt. An der Bewertung ändert sich dadurch nichts.

Die geringe Anzahl an Begehungen lag darin begründet, dass kaum Vogel-relevante Habitats in Anspruch genommen wurden. Lediglich drei Bäume des Baumbestands weisen überhaupt geeignete Höhlenstrukturen auf. Die beiden Höhlenbäume am Südrand der Truderinger Straße, die für einen verkehrssicheren Ausbau der Truderinger Straße gefällt werden müssen, werden nicht als Brutplätze genutzt.

Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzbeitrags wurden die beiden Habitatbäume an der Truderinger Straße, die gefällt werden müssen, 2019 erneut gezielt untersucht und dabei kein Besatz durch Vögel oder Fledermäuse festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzbeitrag wird dies mit einem entsprechenden Vorlauf vor der Fällung wiederholt.

zu Eingriff und Ausgleich:

Im Umweltbericht wurden entsprechende Angaben ergänzt.

#### **D) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 (i.V.m § 4 Abs. 2) BauGB**

Aufgrund der nach dem Beschluss des Stadtrates über die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes aufgetretenen Änderungen in Satzungsentwurf und des Planentwurfs wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 06.09.2021 mit 08.10.2021 und in der Zeit von 11.04.2022 mit 13.05.2022 gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 4 Abs. 2) BauGB beteiligt.

#### **Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.09.2021**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gebe folgende Stellungnahme ab: Der Bebauungsplan schaffe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Berg am Laim südlich der Truderinger Straße. Mittels eines Fachgutachtens würde die klimatische Verträglichkeit der geplanten Bebauung für den vorliegenden Verfahrensschritt dargelegt.

Die o.g. Planung stehe den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.09.2021**

Es wurde sich für die zugesandten Unterlagen und für die weitere Beteiligung an dem Verfahren bedankt.

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2127 bezog sich die Deutsche Telekom Technik GmbH auf deren Rückäußerung vom 24.09.2019.

Diese Stellungnahme gelte unverändert weiter / mit folgender Änderung weiter: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung, Mail:

[T\\_NL\\_Sued\\_PTI25\\_FS@telekom.de](mailto:T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u.a. Abschnitt 6 zu beachten. Es wurde gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wurde um weitere Beteiligung am Planverfahren gebeten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

**Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.09.2021**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebe es gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweise:

Es sollten rechtzeitig Flächen für eine ordnungsgemäße oberirdische Versickerung von Regenwasser vorgesehen werden.

Angesichts der geringen Flurabstände sei, insbesondere bei mehreren Untergeschossen, mit Grundwasseraufstau zu rechnen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

### **Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 16.09.2021**

Es wurde sich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bedankt. Das Eisenbahn-Bundesamt sei die zuständige Planfeststellungsbehörde für Betriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüfe als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach §3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das Eisenbahn-Bundesamt habe keine weiteren, über das Schreiben vom 09.10.2019 (Az. 65110-651pt/006-2019'594) hinausgehenden Hinweise.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 15.09.2021**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersende hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans würden bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der Zugang zu den Bahnanlagen (zum Anwesen Nr. 121 a) durch die Stichstraße an der Truderergerstr. 127 a müsse für Rettungskräfte und das Instandhaltungspersonal der Deutschen Bahn AG jederzeit gewährleistet sein und dürfe durch Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung nicht behindert werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, seien der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Es wurde darum gebeten, das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zugesendet zu bekommen und an dem weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise die Bauarbeiten betreffend werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Der Einfluss von Schienenverkehrslärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Gutachten werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgeschlagen. Diese werden in den

Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Luft- und Körperschall liegen die Gleiskörper in ausreichend großem Abstand zum Planungsgebiet.

#### **Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 04.05.2022**

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersende hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Die im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bereits abgegebene Stellungnahme vom 15.09.2021 sei weiterhin gültig und zu beachten.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise die Bauarbeiten betreffend werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Der Einfluss von Schienenverkehrslärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Gutachten werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgeschlagen. Diese werden in den Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Luft- und Körperschall liegen die Gleiskörper in ausreichend großem Abstand zum Planungsgebiet.

#### **Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 23.09.2021**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft seien keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen. Vielmehr eigne sich das zur Überplanung anstehende Gelände aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit für die geplanten Ausweisungen.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.10.2021**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedanke sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die Landeshauptstadt München würde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung südlich der Truderinger Straße und westlich der Roßsteinstraße schaffen wollen. Die Fläche werde als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es bestünden seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern aus keine Einwände.

Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass sich umliegend Handwerksbetriebe

befinden würden, die im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürften.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.05.2022**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedanke sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Landeshauptstadt München wolle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnraum südlich der Truderinger Straße und westlich der Roßsteinstraße schaffen.

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen seien aus Sicht der Handwerkskammer nicht weiter von Belang. Man wolle jedoch auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 06. Oktober 2021 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 09.09.2021**

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

Bereich Landwirtschaft:

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der Flurnummer 424 verloren gehe. Es handele sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Acker - bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen lägen um die Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahl der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Land-kreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV)). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, werde empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Bereich Forsten:

Es bestünden keine Einwände.

**Stellungnahme:**

Für die Ausgleichsfläche liegt noch kein Pflege- und Entwicklungskonzept vor. Dies wird gemäß vertraglicher Regelung im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausarbeitung des Pflege- und Entwicklungskonzepts geprüft.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding,  
Schreiben vom 25.04.2022**

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

Bereich Landwirtschaft:

Bis auf die Sachverhalte, welche in der Stellungnahme vom 09.09.2021 (Az.: AELF-F1-4612-4-46-4) festgehalten wurden, gebe es keine weiteren Einwände. Das AELF wies jedoch darauf hin, dass durch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflusst werden dürften.

Bereich Forsten:

Es bestünden keine Einwände.

**Stellungnahme:**

Durch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld werden die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ beeinflusst.

**Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 10.05.2022**

Aus Sicht des KJR sei nicht nachvollziehbar, warum ein Bolzplatz „aus Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der bestehenden und neuen Nachbarschaft nicht umsetzbar“ sei. Geräusche von Kindern und Jugendlichen seien nicht als Lärm einzustufen. Außerdem bestehe auf der zu bebauenden Fläche momentan ein Fußballplatz. Hierfür solle dringend eine Nachfolgefläche gefunden werden. Falls Fußball-Geräusche dennoch zu laut seien wäre zu überlegen, ob alternativ andere Bewegungs- und Begegnungsflächen für Kinder und Jugendlichen im Freien geplant werden können, die geräuschärmer sind.

Im Sinne der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes, der Erhaltung natürlicher Ressourcen für die nachfolgenden Generationen sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wurde außerdem empfohlen, die Freiflächen in so geringem Umfang wie möglich zu versiegeln bzw. bestehende Versiegelungen aufzubrechen.

Es sei zudem geboten, durch den Zuzug vieler junger Menschen im Quartier eine nahegelegene Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit personell besser auszustatten. Hierfür wäre beispielsweise der Kinder- und Jugendtreff Zeugnerhof eine geeignete Anlaufstelle, da er bereits im Viertel etabliert und bekannt sei und so keine Neuerrichtung eines Treffpunkts notwendig wäre.

**Stellungnahme:**

Andere Bewegungs- und Begegnungsflächen für Kinder und Jugendliche im Freien sind geplant. Beispielsweise eignet sich die vorgesehene freie (Wiesen-)Fläche im Südwesten der öffentliche Grünfläche für Ball- und sonstige Bewegungsspiele. Die Beteiligung des Fachreferates wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB herbeigeführt.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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



## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zu dem Auftrag aus dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 unter A) im Vortrag der Referentin werden zur Kenntnis genommen.
2. Den nach dem Billigungsbeschluss vorgenommenen Änderungen des Satzungstextes, der Begründung und der Planzeichnung gemäß den Ausführungen unter B) des Vortrags der Referentin wird zugestimmt.
3. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB sowie während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Wiederholung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 (i.V.m § 3 Abs. 2) BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter C) im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
4. Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 (i.V.m § 4 Abs. 2) BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter D) des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
5. Der Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127  
der Landeshauptstadt München

Truderinger Straße (südlich),  
westlich der Roßsteinstraße,  
östlich des Schwanhildenwegs

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 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 Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße westlich und Schwanhildenweg östlich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 31.08.2022 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind (in den im Plan festgesetzten Teilbereichen) im Erdgeschoss ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m<sup>2</sup> und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m<sup>2</sup>

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m<sup>2</sup> und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.045 m<sup>2</sup>

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m<sup>2</sup> und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m<sup>2</sup>

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Flächen der gemäß § 5 Abs. 2 und 3 dieser Satzung geregelten Bauteile und Anlagen überschritten werden.
- (2) Die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf des Weiteren durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt bis maximal zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

<u>Baugebiet</u>	<u>Grundfläche</u>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	7.550 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	10.620 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 3	14.250 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 4	7.110 m <sup>2</sup>

- (3) Die nach Plan für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Geschossfläche (GF) kann im jeweiligen Baugebiet um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen,
  - Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder,
  - Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - Durchgängen,
  - Treppen innerhalb einzelner Wohnungen

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 8,0 m<sup>2</sup> je 100,0 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 kann eine weitere Überschreitung der gemäß § 3 Abs. 3 dieser Satzung zulässigen Geschossfläche bis jeweils maximal 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn im Erdgeschoss zur straßenzugewandten Seite die Umsetzung von
- a) Mobilitätszentralen
  - b) Nachbarschaftszentralen
  - c) Sharing-Einrichtungen
- jeweils mit Nebenanlagen und Umfassungswänden errichtet wird.
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Loggien, wenn diese nicht beheizt, thermisch vom Wohnraum getrennt und gemäß § 11 Abs. 5 dieser Satzung nur aus Schallschutzgründen verglast sind, unberücksichtigt.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen unberücksichtigt.
- (7) Bei Umsetzung eines zweiten baulichen Rettungsweges, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen um die entsprechende Fläche überschritten werden.
- (8) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

## § 4

### Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

- (1) In den mit einer Wandhöhe von 13,6 m als Höchstmaß festgesetzten Gebäudeteilen sind nur Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig. In den mit einer Wandhöhe von 19,6 m als Höchstmaß festgesetzten Gebäudeteilen sind nur Gebäude mit vier oder sechs Vollgeschossen zulässig.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan eingetragene Höhenbezugspunkte:

Baugebiet	Höhenkote
Allgemeines Wohngebiet WA 1	525,2 m ü. NHN
Allgemeines Wohngebiet WA 2 – westliche drei Bauräume	525,2 m ü. NHN
– östlicher Bauraum	525,3 m ü. NHN
Allgemeines Wohngebiet WA 3 – westlich zwei Bauräume	525,3 m ü. NHN

– östliche drei Bauräume 525,5 m ü. NHN

Allgemeines Wohngebiet WA 4

525,6 m ü. NHN

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist bei Wohnungen das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) um mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau anzuheben.
- (4) Die Abstandsflächen werden nach Norden und nach Westen bis auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, der Truderinger Straße und des Schwanhildenweg verkürzt. Im Süden und Osten erfolgt die Verkürzung der Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Grünfläche. Im Übrigen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.
- (5) Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils relevante Brüstung nicht nachgewiesen werden kann, muss in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in Abb. 1 in rot gekennzeichneten Fassadenbereiche und in den jeweils genannten Geschossen zu liegen kommen.

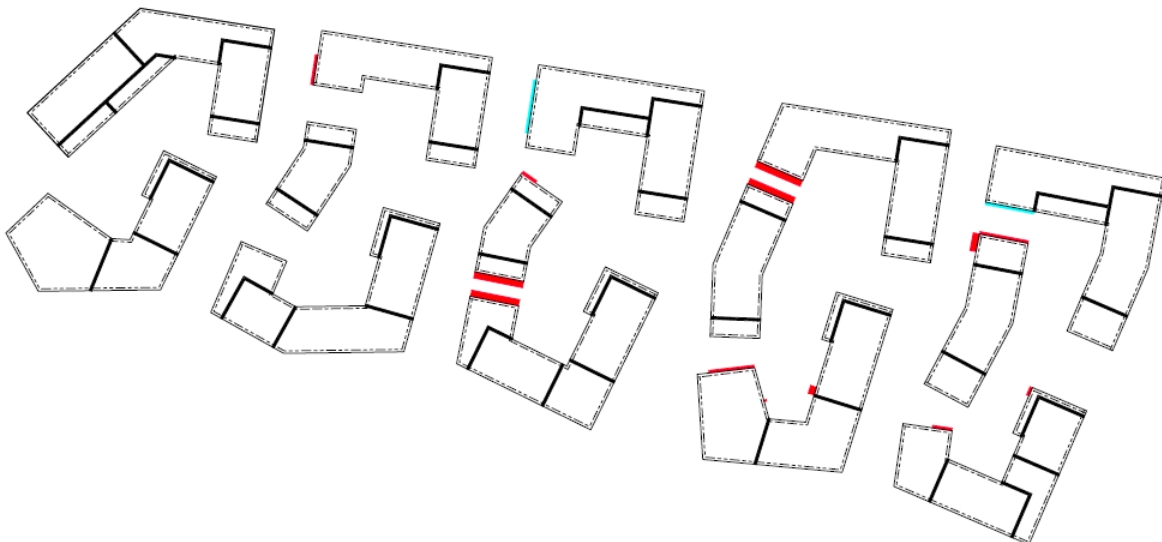


Abbildung 1 zu § 4 Abs. 5 dieser Satzung, Bereiche in denen keine Belichtung unter 45° Lichteinfallswinkel möglich ist, Quelle: bgs m

## § 5

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Gebäude in den Bauräumen entlang der Truderinger Straße durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

- (2) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können jeweils wie folgt überschritten werden:
  - a) In unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße dürfen Baulinien nicht überschritten werden.
  - b) Baulinien zur öffentlichen Grünfläche durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge.
  - c) Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und Baulinien bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m (ausgenommen die in 2 b) genannten) durch untergeordnete Bauteile auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge.
  - d) Baugrenzen in den im Plan hinweislich dargestellten Bereichen für Wohnungsgärten mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m durch Terrassen, Sichtschutzwände und Gartenschränke jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m
- (3) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen sind Terrassen auch außerhalb der Bauräume bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m zulässig.
- (4) Gebäude oder Gebäudeteile können von den im Plan festgesetzten Baulinien bis zu 25 cm zurückweichen, wenn dies für eine umsetzbare Bauausführung notwendig wird.

## § 6

### **Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen**

- (1) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und 2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 in dem Bereich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 5,5 m Dachaufbauten und technische Anlagen ausgeschlossen.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 25 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Anlagen der kontrollierten Wohnraumlüftung ist insgesamt bis zu 30 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Abweichend von Satz 1 und Satz 2 sind technische Anlagen in den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 46,6 m und 25,6 m bis zu 35 % des darunter liegenden Geschosses zulässig.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind baulich zusammenzufassen, mindestens mit seitlichem Sichtschutz und soweit technische Anforderungen nicht entgegenstehen auch mit horizontalem Sichtschutz zu umgeben und um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, von der Außenkante der

Dachfläche zurückzusetzen. Ihre Höhe wird auf maximal 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut begrenzt. Abweichend davon sind notwendige Aufzüge zur Erschließung von Dachterrassen und Dachgärten bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut zulässig.

- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind abweichend von Absatz 5 und ohne die Begrenzung des Absatzes 4 auf den Dachflächen zu errichten. Ihre Höhe wird auf maximal 1,0 m über Oberkante Belag Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 50 % der grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (7) Die im Plan in den Baugebieten jeweils festgesetzte Dachbegrünung ist auf zusammenhängenden Flächen ab 15 m<sup>2</sup> und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Dachaufbauten und Terrassen auf den Dächern.
- (8) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen (GDG), ist auf mindestens 30 % der entsprechend realisierten Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind intensive Pflanzflächen mit mehr als 30 cm durchwurzelbarer Gesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) und einer Aufkantung bis zu 0,6 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut vorzusehen.
- (9) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen (GDG) sind private Dachterrassen nur entlang von Fassaden von Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 19,6 m und mehr bis zu einer Tiefe von maximal 6,0 m gemessen von diesen Fassadenaußenkanten zulässig.
- (10) Innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind zusätzlich zu den technischen Anlagen nach Abs. 2 mit 6 folgende Dachaufbauten zulässig:
  - a) Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut und mit einem Abstand von mindestens 1,2 m zur Fassadenaußenkante;
  - b) Dachaufbauten, die der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Dachflächen dienen sowie Gemeinschaftsräume nach § 3 Abs. 3 a dieser Satzung nur in Verlängerung der

Treppenhäuser und in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut und einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>;

- c) Pergolen bis zu einer Höhe von 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut und einer maximalen Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>. Sie sind offen zu gestalten;
- d) Schallschutzwände auf den Dächern der Gebäudeteile mit Wandhöhe WH 13,6 m entlang der Truderinger Straße zum Schutz der Gemeinschaftsdachgärten oder sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen; diese werden mit einer Höhe von 2,0 m ü OK Nutzfläche und nördlich und westlich entlang der Signatur zugelassen;

Ausgenommen Ziffer 10a) sind sie 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

### **Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrt, Zu- und Ausgänge**

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in den Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für Tiefgarage (TGa) zulässig.
- (3) 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind zusätzlich als Besucherstellplätze in den Tiefgaragen zu errichten.
- (4) In den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgarage (TGa) sind auch Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen sind mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,6 m zu überdecken und entsprechend gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeneiveau abzusenken. Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um mindestens 1,2 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (7) Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen, Zu- und Ausgänge der Tiefgaragen sowie notwendige Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (8) Die Entlüftung von Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer der mit einer maximalen Wandhöhe von 19,6 m festgesetzten Gebäudeteile der zugeordneten Gebäude zu führen.



## **§ 8**

### **Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Fahrradabstellplätze sind gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) herzustellen.
- (2) Die Abstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude und/oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Gebäude oberirdisch zulässig. Innerhalb von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind Fahrradabstellanlagen nicht zulässig.
- (3) In allen Baugebieten sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) für Wohnnutzungen im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Gebäude zulässig.

## **§ 9**

### **Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unterirdisch innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen anzuordnen oder oberirdisch in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Fahrradabstellplätze gemäß § 8 Abs. 2 und 3 dieser Satzung, Terrassen, Rampen, Treppen, Stützkonstruktionen und Absturzsicherungen gegenüber dem Gelände und den Innenhofniveaus sowie den im Plan vorgeschlagenen Wohnungsgärten entlang der öffentlichen Grünfläche zulässig.
- (3) Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

## **§ 10**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Die Bereiche der Dienstbarkeitsfläche (G+R+F(B)+L), die in den von Norden nach Süden verlaufenden Wegeachsen liegen, sind als Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten und mit jeweils mindestens sechs mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen (G+R+F(B)+L) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die im Plan festgesetzten Mindestbreiten gewährleistet sind.

## § 11

### Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Pro Wohneinheit muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1) und 60 dB(A) nachts (Planzeichen A.2) sind in Abb. 2 gekennzeichnet.

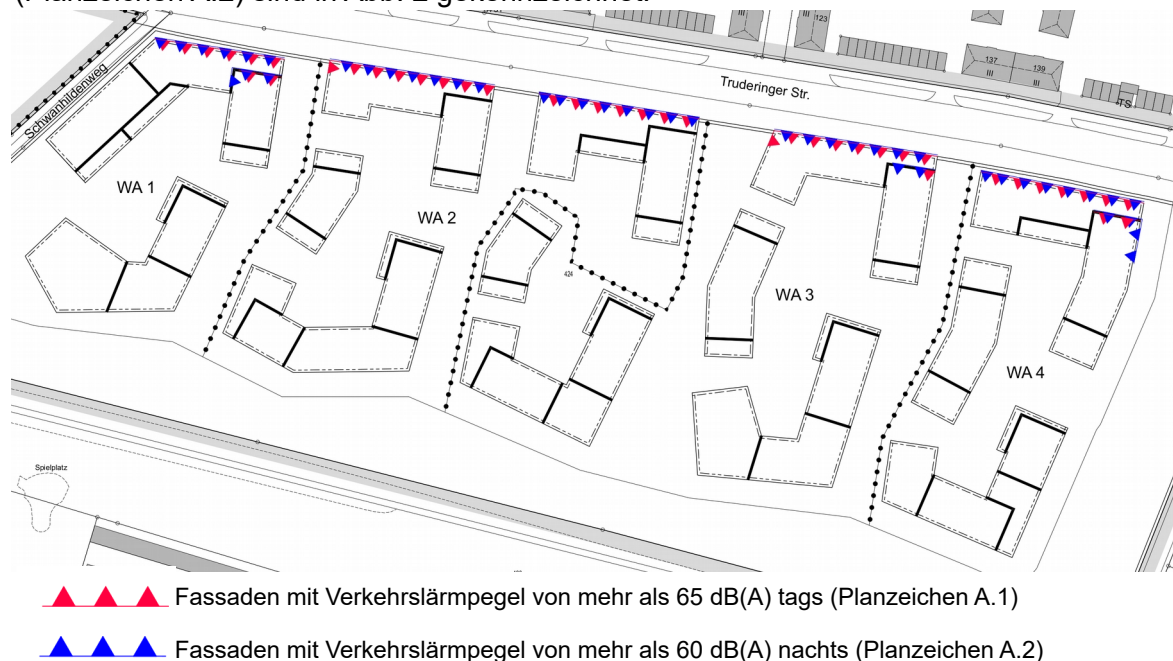


Abbildung 2 zu § 11 Abs. 2 und Abs. 4 dieser Satzung, Bereiche in denen Verkehrslärmpegel > 65 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts vorliegen, Quelle: bgsm

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnah-

men sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1) und 49 dB(A) nachts (Planzeichen B.2) sind in Abb. 3 gekennzeichnet.



▲▲▲▲ Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1)

▲▲▲▲ Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 49 dB(A) nachts (Planzeichen B.2)

Abbildung 3 zu § 11 Abs. 3 und Abs. 6 dieser Satzung, Bereiche in denen Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags und > 59 dB(A) nachts vorliegen, Quelle: bgsm

- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags Aufenthaltsräume von Kindertageseinrichtungen nicht zulässig. Sie sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse im geschlossenen Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Fassaden Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1) sind in Abb. 2 gekennzeichnet.
- (5) An den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertagesstätten im nordwestlichen Bereich des WA 1 und im nordöstlichen Bereich des WA 4 mit Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags, sind die im Plan dargestellten Schallschutzwände mit einer Höhe von  $h = 1,3$  m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Diese Schallschutzwände sind nur anzubringen, wenn in diesen Bereichen Freispielflächen der Kindertagesstätten realisiert werden.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Errichtung von Au-

ßenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Dachgärten, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, Spielplätze usw.) in Bereichen mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m ü OK Nutzfläche) nicht überschritten wird. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1) sind in Abb. 3 gekennzeichnet.

- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $RW' = 25$  dB auszuführen. Bei deren baulicher Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten.

## § 12

### Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten unzulässig. Sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, ist deren Anordnung zulässig.

## § 13

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb des Bauraums in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur im Bereich der Nichtwohnnutzung und dort bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Freistehende Werbeanlagen (Werbefahren) sind unzulässig.

## § 14

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus**

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind
  - Aufschüttungen zur Herstellung eines Innenhofniveaus, im Bereich von Wohnungsgärten und im Bereich von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen bis maximal zur Oberkante des Erdgeschossniveaus (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)), ansonsten bis maximal 0,6 m,
  - Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländeniveaus,
  - Böschungen und Geländemodellierungen, die sich aus der Freilegung des Hachinger Bachs mit Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ergeben.
- (3) Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen der Baugebiete sind mit baulichen Elementen wie Stützmauern, Sitzmauern abzufangen und mit Treppen, Rampen zu überwinden. Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind auch Geländemodellierungen zulässig.

## § 15

### **Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente, Absturzsicherungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Einfriedungen der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Schallschutzwände sind nur an den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer maximalen Höhe von  $h = 1,3$  m über über Geländeoberkante (GOK) gemäß Plandarstellung zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nur offen ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Sie sind auf der Außenseite mit Schnitthecken aus Laubgehölzen oder Sträuchern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m einzugrünen.
- (5) Sichtschutzelemente zwischen Terrassen, Wohnungsgärten sind je Baugebiet einheitlich, in Verbindung mit dem Gebäude zu gestalten. Sie dürfen eine maximale Tiefe von 1,5 m gemessen von der Gebäudefassade und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese Sichtschutzelemente dürfen auch in Form von Gartenschränken mit einer Breite von maximal 1,0 m ausgeführt werden.
- (6) An den Gebädestirnseiten sind bauliche Sichtschutzelemente und Gartenschränke nur mit einem Abstand von mindestens 7,5 m gemessen von der Baulinie zulässig.

- (7) Absturzsicherungen werden bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zugelassen, soweit sie aus baurechtlichen Gründen notwendig sind.
- (8) Sichtschutzelemente zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind unzulässig.

## **§ 16**

### **Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang

## **§ 17**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer, mittelgroßer und/oder kleiner standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (2) Wohnungsgärten sind in den im Plan hinweislich dargestellten Bereichen mit einer Tiefe von maximal 1,5 m gemessen von der nördlichen Gebäudefassade, ansonsten mit einer Tiefe von maximal 3,0 m gemessen von der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.
- (3) Zur öffentlichen Grünfläche sind Wohnungsgärten einheitlich mit freien Strauchpflanzungen oder mit Gräsern einzugrünen. In den Innenhöfen sind zur Abgrenzung von Wohnungsgärten auch Schritthecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

## **§ 18**

### **Grünordnung im öffentlichen Raum**

- (1) Die Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße ist alleeartig zu begrünen. Dabei ist auf der Südseite und der Nordseite eine Baumreihe mit je mindestens 18 standortgerechten, großen Laubbäumen zu entwickeln. Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.
- (2) Der in der Straßenverkehrsfläche als zu erhalten festgesetzter Baum kann entfernt werden, wenn die Verkehrssicherungspflicht dies in der weiteren Entwicklung erfordert und dafür die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.
- (3) Für Neupflanzungen in der Straßenverkehrsfläche gilt abweichend von § 16 Abs. 4 eine Mindestpflanzgröße von 30 - 35 cm Stammumfang.
- (4) Die als „Geländestreifen frei von Hindernissen (Überschwenkbereich Drehleiter)“ im Plan festgesetzten Flächen sind von Einbauten und Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Sie dürfen nicht mehr als 0,4 m über bzw. unter Oberkante der jeweils direkt angrenzenden Dienstbarkeitsfläche (G+R+F(B)+L) liegen.
- (5) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesen zu begrünen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z. B. Wasserflächen, Brückenbauwerke und Kunstobjekte sowie den wasserbaulichen und ökologisch erforderlichen Gestaltungselementen zum Hachinger Bach.

## **§ 19**

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

### Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	154
2.	Ausgangssituation	155
2.1.	Lage im Stadtgebiet Umgriff, Größe und Eigentumsanteile	155
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	155
2.2.1.	Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	155
2.2.2.	Stadtbild und Höhenprofil	156
2.2.3.	Verkehrliche Erschließung	156
2.2.3.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	156
2.2.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	156
2.2.3.3.	Radwege- und Gehwegeverbindungen	157
2.2.3.4.	Ausgangslage für Mobilitätskonzepte, Wohnmodelle und Stellplätze	157
2.2.4.	Naturhaushalt, Klima	157
2.2.5.	Landschaftsbild, Biotopqualität und Artenschutz	158
2.2.6.	Freiraumsystem und Erholung	159
2.2.7.	Nahversorgung	160
2.3.	Vorbelastungen	160
2.3.1.	Lärm	160
2.3.2.	Luftschadstoffe und Gerüche	160
2.3.3.	Altlasten und Kampfmittel	161
2.3.4.	Denkmäler	162
3.	Planerische Ausgangslage	162
3.1.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	162
3.2.	Planungsrecht, übergeleitetes Bauliniengefüge, Planfeststellungsbeschluss	162
4.	Städtebauliche und landschaftsplanerische und verkehrsplanerische Ziele	163
5.	Planungskonzept	164
5.1.	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	164
5.2.	Art der baulichen Nutzung	164
5.2.1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	164
5.2.2.	Soziale Infrastruktur	165
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	165
5.4.	Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung	170
5.5.	Stadtbildverträglichkeit	172
5.6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	173
5.7.	Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen	174
5.8.	Verkehrerserschließung	175
5.8.1.	Motorisierter Individualverkehr	176
5.8.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	176
5.8.3.	Nahmobilität	176
5.8.4.	Mobilitätskonzept und ruhender Verkehr	177
5.8.5.	Fahrradabstellplätze	178
5.8.6.	Brandschutzkonzept	178
5.8.7.	Müllentsorgung	179



5.9.	Nebenanlagen	180
6.	Dienstbarkeitsflächen	180
7.	Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftschadstoffe)	181
7.1.	Lärmschutz	181
7.1.1.	Verkehrslärm	181
7.1.2.	Neubau und wesentliche Änderung von Straßen	185
7.1.3.	Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft	185
7.1.4.	Anlagenlärm	186
7.2.	Luftschadstoffe	188
8.	Werbeanlagen	188
9.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus	189
10.	Einfriedung, Einzäunungen, Sichtschutzelemente	190
11.	Grünordnung	190
11.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz	192
11.4.	Boden und Versickerung	194
11.5.	Klima	194
12.	Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming	196
12.1.	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag	197
13.	Wesentliche Auswirkungen	198
14.	Daten zum Bebauungsplan	199
15.	Umweltbericht	200
15.1.	Einleitung	200
15.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	200
15.1.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)	200
15.1.3.	Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	202
15.1.4.	Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	202
15.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	202
15.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	202
15.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	202
15.2.1.3.	Wirkungsbereich Erholung	207
15.2.1.4.	Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit	208
15.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	210
15.2.2.1.	Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	210
15.2.2.2.	Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	211
15.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	213
15.2.3.1.	Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	213

<b>15.2.3.2.</b>	<b>Wirkungsbereich Bodenfunktion</b>	<b>214</b>
<b>15.2.4.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Hachinger Bach)</b>	<b>215</b>
<b>15.2.5.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</b>	<b>217</b>
<b>15.2.6.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>	<b>218</b>
<b>15.2.7.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)</b>	<b>220</b>
<b>15.2.8.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>221</b>
<b>15.2.9.</b>	<b>Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)</b>	<b>222</b>
<b>15.2.10.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser</b>	<b>223</b>
<b>15.3.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>223</b>
<b>15.4.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>225</b>
<b>15.5.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>226</b>
<b>15.6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>226</b>
<b>15.6.1.</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten</b>	<b>226</b>
<b>15.6.2.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt</b>	<b>227</b>
<b>15.7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>227</b>

## **1. Planungsanlass**

Die Eigentümerschaft, die Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG und eine Eigentümerfamilie, möchten auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche und Sportfläche genutzten Grundstück ein Wohnquartier entwickeln. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt München, der auch weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen.

Weiterhin ist ein Teilbereich des Planfeststellungsbeschlusses des Hachinger Bachs Teil des Planungsgebietes. Die anfangs noch im Planungsumgriff beinhaltete ökologische Vorrangfläche im städtischen Besitz wurde aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen, da kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf notwendig ist. Die Fläche der Truderinger Straße wurde in dem Umfang in den Geltungsbereich mit aufgenommen, in dem Umbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvorschlägen hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt.

Vor Beginn des Planungswettbewerbs fand am 17.01.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, deren Anregungen und Erkenntnisse Teil der Auslobung wurden.

Das Preisgericht empfahl mit seiner Entscheidung am 27.04.2018, den Entwurf des 1.

Preises vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen.

Bereits auf Basis der Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvorschlägen erfolgte im Mai 2018 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Am 27.09.2018 fand ein Scoping-Termin statt, bei dem die Behörden und städtischen Fachdienststellen ihre Hinweise und Anregungen zum Preisträgerentwurf und zum Untersuchungsumfang einbringen konnten.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erfolgte vom 13.07.2018 mit 14.08.2018 das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 19.07.2018 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet Umgriff, Größe und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Die Flurstücke Nr. 424, 424/1, 424/2, 424/3, 424/4, 424/5, 424/6 und 424/8 Gemarkung Berg am Laim, befinden sich in Privateigentum der Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG sowie einer Eigentümerfamilie und haben zusammen eine Größe von zirka 59.812 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung umfasst auch Teile der städtischen Flurstücke Nr. 420/2 (Teilfläche Schwanhildeweg) und Nr. 351 (Teilfläche Truderinger Straße) beide Gemarkung Berg am Laim mit einer Fläche von zirka 8.603 m<sup>2</sup>. Der Umgriff hat somit eine Gesamtfläche von zirka 68.415 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird im Norden von der Truderinger Straße und im Süden vom geplanten Hachinger Bach und dem Rosenheimer Bahndamm begrenzt. Im Westen begrenzt die Biotopfläche (M-0193-001) südlich des Rosenheimer Bahndamms das Planungsgebiet. Östlich wird das Planungsgebiet durch die Roßsteinstraße begrenzt.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung**

Der westliche Teil des Planungsgebietes wird als Sportplatz, der östliche Teil landwirtschaftlich genutzt. Bis auf einen kleinen Kiosk und das Vereinsheim nördlich des Sportplatzes ist das Grundstück unbebaut.

Östlich an das Planungsgebiet, entlang der Roßsteinstraße, grenzt kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Geschossen plus Dachgeschoss an. Nördlich der Truderinger Straße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit aufgesetzten Satteldächern im Besitz einer Genossenschaft. Die Gebäude zur Truderinger Straße ordnen sich um teilweise offene Höfe an. Diese Höfe werden lediglich durch Nebengebäude (Garagen) begrenzt. Die homogene Siedlung bildet den Abschluss der Bebauung. Nördlich davon grenzen Bahnflächen

für den Regional- und Fernverkehr an. Westlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich weitere Wohngebäude mit bis zu vier Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen an. Vereinzelt finden sich in der Umgebung entlang des regionalen Grünzugs Hochpunkte mit bis zu neun Geschossen sowie der zukünftige Hochpunkt an der Baumkirchner Straße mit bis zu 65 m.

### **2.2.2. Stadtbild und Höhenprofil**

Im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund der Beurteilung der Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvarianten die Höhenentwicklung mit bis zu acht Geschossen und einzelnen Hochpunkten vorgegeben. Vereinzelt profilübergreifende Bebauung wurde in Abhängigkeit von der Setzung im städtebaulichen Entwurf für vorstellbar erachtet. Zum Nachweis der Verträglichkeit der Höhenentwicklung in der Stadtsilhouette und der visuellen Wirkung im Kontext des Stadtteiles wurde für das Planungskonzept eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 5.5).

### **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

#### **2.2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist über die Truderinger Straße erschlossen und weiter für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Baumkirchner Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Truderinger Straße weist derzeit eine Verkehrsbelastung von zirka 10.000 Kfz/24 h (Schwerverkehrsanteil zirka 4,6 %) auf, in der Baumkirchner Straße sind es südlich des Knotenpunktes zirka 14.000 Kfz/24h (Schwerverkehrsanteil zirka 3,4 %).

Der nächstgelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße westlich des Planungsgebietes und die nördlich gelegene Bahnunterführung im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt an der Tram-Wendeschleife sind heute temporär überlastet. Die Auswirkungen sind bis in die Truderinger Straße zu spüren. Der hier zeitweise auftretende Rückstau ist in einigen Fällen bis zu 200 Meter lang.

Der Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße ist als Vorfahrt geregelte Einmündung mit jeweils einem Fahrstreifen je Zufahrt ausgebildet. In der Morgenspitze ist der Knotenpunkt leistungsfähig. In der Abendspitze erreicht auch dieser seine Kapazitätsgrenze.

In der Umgebung des Planungsgebietes, in der Hansjakobstraße, dem Josef-Ritz-Weg und der Baumkirchner Straße, sind Parkvorgänge in der Regel im Straßenraum auf der Fahrbahn in Längsaufstellung möglich.

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

Über den Bus erfolgt eine unmittelbare Anbindung an das weitere ÖPNV-Netz. Die Haltestelle liegt fußläufig zirka 150 m entfernt. Nordwestlich des Planungsgebiets, fußläufig zirka 600 m entfernt, befindet sich der S-Bahn-Bahnhof Berg am Laim. Somit ist das Planungsgebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

angebunden. Südlich des Planungsgebietes liegen darüber hinaus der U-Bahnhof Josephsburg und eine Haltestelle der Straßenbahnlinie in der Kreillerstraße (zirka 600 bis 800 Meter).

### **2.2.3.3. Radwege- und Gehwegeverbindungen**

Entlang der Truderinger Straße wird der Radverkehr auf der Südseite auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt, einen Gehweg gibt es nicht. Auf der nördlichen Seite ist ein kombinierter Fuß- und Radweg vorhanden. Entlang der Baumkirchner Straße verläuft gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr eine Fahrradhauptroute. Aufgrund der Tempo-30-Zone in den umliegenden Straßen abseits der Haupterschließungen sind dort keine baulichen Radwege vorhanden, der Radverkehr wird gemeinsam mit dem Pkw-Verkehr auf den Fahrbahnen geführt. Der im Westen gelegene Schwanhildenerweg ist als kombinierter Fuß- und Radweg gekennzeichnet. Südlich des Planungsgebietes auf dem Rosenheimer Bahndamm verläuft innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Gehweg.

### **2.2.3.4. Ausgangslage für Mobilitätskonzepte, Wohnmodelle und Stellplätze**

Das Planungsgebiet ist zwei Grundeigentümern etwa zur Hälfte zugeordnet. Auf dem Teil eines der beiden Eigentümer sollen die geplanten Wohnungen als Mietwohnungen im Bestand gehalten werden.

30 % der im gesamten Planungsgebiet neu geschaffenen Wohnungen werden in den Förderwegen München - Modell und EOF errichtet, für die gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.6.2016 eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels aufgrund Wohnungsbauförderung auf 0,8 im Förderprogramm „München-Modell Miete“ und „München-Modell Genossenschaften“ und auf 0,6 bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) grundsätzlich anwendbar sind. 10% des neuen Wohnbaurechts wird im Rahmen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus realisiert.

Im freifinanzierten Wohnungsbau können im Bauvollzug die herzustellenden Stellplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes reduziert werden. Grundsätzlich ist dies möglich, da das Planungsgebiet bereits heute gut an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus und S-Bahn) angebunden ist und Einzelhandelsangebote in fußläufiger Entfernung (zirka 600 m) erreichbar sind. Im Zuge der Planung werden an der Truderinger Straße auf der Höhe des Baugebietes eine weitere Bushaltestelle eingerichtet und die Fuß- und Radwegeverbindungen zum S-Bahn-Bahnhof ausgebaut und verbessert. Darüber hinaus ist im Quartier selbst kleinteiliger Einzelhandel planerisch vorgesehen.

### **2.2.4. Naturhaushalt, Klima**

Das Gelände liegt auf einem würmeiszeitlichen Schotter aus sandigem Kies. Die Böden bestehen überwiegend aus Braunerde und Parabraunerde auf flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis Schluffkies (Schotter).

Das Gelände ist in sich weitgehend eben und fällt leicht nach Norden bei Geländehöhen zwischen zirka 525 m über Normalhöhennull2016 (NHN2016) im Südosten und

zirka 524 m über NHN2016 im Nordwesten des Planungsumgriffs.

Das mittlere Grundwasser liegt zirka 4 m und das höchste Grundwasser (HW40 Grundwasserstand = HW40 entspricht dem Höchstgrundwasserstand von 1940) zirka 2 m unter der Geländeoberfläche. Es ist damit zu rechnen, dass Unterbauungen in das Grundwasser einbinden.

Bis auf den befestigten Schwanhildenberg, die Truderinger Straße und zwei kleinere Gebäude nördlich des Sportplatzes ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Entsprechend der Stadtklimaanalyse des Referates für Umwelt und Klimaschutz hat das Planungsgebiet als unbebaute Rasen- und Ackerfläche eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Siedlungsräume um das Planungsgebiet herum weisen eine günstige bis weniger günstige bioklimatische Situation auf. Insgesamt ist der Bereich für ein innerstädtisches Gebiet gut durchgrünt. Die nördlich des Planungsgebiets gelegene Gleisfläche fungiert im gesamtstädtischen Kontext zudem als Kaltluftleitbahn.

### **2.2.5. Landschaftsbild, Biotopqualität und Artenschutz**

Das Planungsgebiet wird von Großbäumen im Norden (Baumreihe an der Truderinger Straße), Süden (Baumbestand am Grünzug Rosenheimer Bahndamm) und Westen (Baumbestand am Schwanhildenberg) eingerahmt. Das Landschaftsbild wird durch die offenen Acker- und Wiesenflächen, sowie die Rasen- und Sportplatzflächen geprägt.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit mangelhafter Ausstattung naturnaher Lebensräume. Die Naherholungsqualität ist beeinträchtigt. Die Truderinger Straße führt außerdem zu einer Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Lebensraumqualität.

Am Schwanhildenberg kommt als seltene Pflanzenart der „Rote-Liste“ der Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) vor. Wildlebende Pflanzenarten und deren Lebensräume nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Von den Bäumen entlang der Truderinger Straße, zumeist alte Eschen, Eichen oder Feld-Ahorn, befinden sich besonders erhaltenswerte Bäume nördlich des Sportplatzes. Dabei handelt es sich teilweise um strukturprägenden Gehölzbestand mittelgroßer bis großer gruppenbildender Eschen. Im östlichen Teil und auf der Nordseite der Truderinger Straße befinden sich straßenbegleitende Gehölze aus in der Reihe gepflanzter Eschen vorwiegend mittlerer Größe, die eine gestalterische und verkehrsleitende Funktion erfüllen. Darüber hinaus erfüllen drei große Altbestand-Eschen aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine gestalterische und aufgrund von Höhlenbefunden auch ökologische Funktion. Zwei davon sind auch in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München erfasst (Biotopnummern: M-0566-002 und M-0566-001). Ein Großteil der Eschen weist Symptome für das Eschentriebsterben durch den Befall mit *Chalara fraxinea* auf und ist

aus Verkehrssicherungsgründen kritisch zu beurteilen.

Die Gehölze, die westlich an das Planungsgebiet angrenzen, besitzen die Biotopnummer M-193-0001.

Entlang der Grünanlage südlich des Ackers befinden sich gepflanzte und gepflegte Gehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzen, die schon mindestens 20 Jahre alt sind. Drei vereinzelt Bäume werden als sehr erhaltenswert, eine große Anzahl (zirka 22 Bäume) als erhaltenswert eingestuft.

Die Hütten am Nordrand des Sportplatzes sind für Vögel oder Fledermäuse kaum geeignet, ohne nähere Untersuchungen auch innen kann dies jedoch auch noch nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse und Vögel und damit Vorkommen dieser Arten sind in den drei Höhlenbäumen an der Truderinger Straße anzunehmen.

Nachtkerzenschwärmer und Wildbienen könnten in der abgeschobenen Fläche im Nordosten vorkommen. Derartige temporäre, frisch angelegte „Baustellen“ werden regelmäßig verändert, d. h. ein Verlust ist im allgemeinen Lebensrisiko der Art, diese Fläche muss nicht geschützt werden.

#### **2.2.6. Freiraumsystem und Erholung**

Durch die Lage am Kreuzungspunkt zweier städtischer Grünzüge erhält das Planungsgebiet eine besondere Bedeutung für das übergeordnete Freiraumsystem. Im Süden tangiert der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug E (vom Ostbahnhof zum Truderinger Wald) am ehemaligen Rosenheimer Bahndamm den Planungsumgriff. Er verbindet den neu hergestellten Quartierspark an der Hohenburgstraße mit der ökologischen Vorrangfläche des Gleisparks Baumkirchen und soll mittelfristig eine Wegebeziehung über derzeitige Bahnflächen bis zum Ostbahnhof herstellen. Im Westen des Planungsgebietes liegt eine übergeordnete Grünbeziehung „Grünes Band Ost“, die auf einer ehemaligen Straßentrasse (sog. „Tangente 5 Ost“) das gesamte Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Bereich der Flusslandschaft des Hachinger Baches, der gemäß des Konzeptgutachtens Freiraum München 2030 ein maßgebliches Gewässersystem in der Stadt darstellt und in seiner funktionalen und gestalterischen Wirkung qualitativ noch verbessert werden kann. Dementsprechend sollen hier Maßnahmen einerseits zur ökologischen Aufwertung und andererseits zur Erkenn- und Erlebbarkeit dieser Naturlandschaften im Stadtraum erfolgen.

Die anstehende Freilegung (Planfeststellungsbeschluss Nr. 641-318-22/13 vom 29.10.2012, verlängert mit Datum vom 12.10.2017) des zur Zeit verrohrten, unterirdisch verlaufenden Hachinger Baches verläuft in diesem Grünzug zwischen der Heinrich-Wieland-Straße und dem Planungsgebiet. Im Planungsgebiet verschwenkt der Bachlauf nach Osten in Richtung des verrohrten Anschlusses zum Hüllgraben.

Die Freiraumversorgung der angrenzenden Wohngebiete mit öffentlich allgemein zugänglichen Grünflächen ist defizitär. Dementsprechend kommt dem Planungsgebiet

eine besondere Bedeutung für den Ausbau von potentiellen öffentlichen Grünflächen zu.

Darüber hinaus ist die wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Spielflächen im näheren Umfeld laut Spielflächenversorgungsplan vor allem für die Altersgruppen der Schulkinder und Jugendlichen nur mäßig ausreichend.

Aufgrund seiner teilweisen Nutzung als Sportanlage bietet das Planungsgebiet ein Angebot an Erholungsnutzung. Mit der bereits beschlossenen Freilegung des Hachinger Bachs entstehen zukünftig nicht nur Verbesserungen des Naturhaushalts, des Biotopverbundes und des Landschafts- und Ortsbildes, sondern auch attraktive Erholungsangebote, die der geplanten Wohnbebauung unmittelbar zur Verfügung stehen und die die zur Zeit im Stadtgebiet noch relativ geringe Grün- und Freiflächen- sowie Spielflächenversorgung räumlich ergänzen und qualitativ verbessern werden.

#### **2.2.7. Nahversorgung**

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandortes Baumkirchen Mitte sowie des Nahversorgungsstandortes St.-Veit- Straße 11. Zusätzlich können die nah gelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Quartierszentrums Berg-am-Laim und des Nahbereichszentrums an der Berg-am-Laim-Straße zur Nahversorgung dienen.

### **2.3. Vorbelastungen**

#### **2.3.1. Lärm**

##### **Verkehrslärm**

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich hohe Verkehrslärmbelastungen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken. Das Planungsgebiet ist durch die Truderinger Straße und durch die nördlich gelegene Bahnstrecke stark belastet. Die höchsten Belastungen treten am nördlichen Rand des Planungsgebietes auf.

##### **Anlagenlärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Umfeld des Planungsgebietes neun Schallquellen untersucht, von denen Lärmeinwirkungen durch Anlagenlärm auf das Planungsgebiet möglich sind. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen geplanten Bebauung im Planungsumgriff ist keine Betroffenheit zu erwarten.

#### **2.3.2. Luftschadstoffe und Gerüche**

##### **Verkehrsbedingt**

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der Truderinger Straße und unterliegt daher verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen.

Gemäß einer in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthaltenen NO<sub>2</sub>-Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird für das direkt an das Planungsgebiet angrenzende Straßennetz sowie für die erweiterte Umgebung keine Überschreitung des bei 40 µg/m<sup>3</sup> liegenden NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwertes für das Bezugsjahr 2020 prognosti-



ziert.

Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10, PM2,5) werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet, damit auch im Planungsgebiet eingehalten.

Demzufolge ist derzeit davon auszugehen, dass die derzeit gültigen einschlägigen lufthygienischen Grenzwerte hinsichtlich der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM10, PM2,5) gemäß 39. BImSchV im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld eingehalten werden.

### **Anlagenbedingt**

Die „Heizungsanlage“ in der Hansjakobstraße 69 gehört dem Katholischen Siedlungswerk München (KSWM). Dabei handelt es sich um die Heizungsanlage des Wohnblocks und die Entlüftung der Tiefgarage. Durch die Heizungsanlage können Geruchsimmissionen im Planungsgebiet auftreten, die jedoch weit unterhalb der zulässigen Geruchshäufigkeit nach GIRL liegen und damit unerheblich sind.

Durch die Tiefgaragenabluft des Wohnblocks an der Hansjakobstraße (Zufahrt über Roßsteinstraße) ist mit keinen Geruchsimmissionen zu rechnen. Der Abstand zum Planungsgebiet beträgt zirka 55 m. Die Immissionswerte der TA Luft bzw. der 39. BImSchV zum Luftauslass der Tiefgarage werden sicher eingehalten.

## **2.3.3. Altlasten und Kampfmittel**

### **Altlasten**

Verdachtsflächen für Altlasten liegen nur auf der Fläche des alten Rosenheimer Bahndamms südlich des Planungsgebietes vor. Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der orientierenden bodenschutzrechtlichen Bewertung Hilfwertüberschreitungen von Nickel und Zink in der Oberbodenmischprobe festgestellt. In den darunter anstehenden quartären Kiesen (MP2) wurden keine Hilfwertüberschreitungen festgestellt. Aus gutachterlicher Sicht ist auf Grundlage der Befunde insgesamt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wenig wahrscheinlich.

Die abfalltechnische Erkundung im Bereich der Grundstücke Flurstücke Nr. 424, 424/1, 424/2, 424/3, 424/4, 424/5, 424/6 und 424/8 Gemarkung Berg am Laim erbrachte abfallrechtlich relevantes Verfüllmaterial im Bereich der vorhandenen Bombenrichter. Das angetroffene Verfüllmaterial ist schadstoffbelastet, vor allem durch die Stoffgruppe PAK. Dies führt im überwiegenden Fall zu einer Überschreitung der abfallrechtlichen Zuordnungsklassen nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVBGT) (> Z2).

### **Kampfmittel**

Das Baufeld wurde bombardiert und es ist mit Kampfstoffen zu rechnen. Im Oktober 2017 wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Dabei wurden potentielle Bombenrichter und Verdachtspunkte identifiziert. Auf Grundlage dieser Information ist von einer sehr hohen Gefährdungslage im Baufeld auszugehen. Sämtliche in den Boden eingreifende Arbeiten in diesem Bereich müssen kampfmitteltechnisch begleitet werden.

In der westlichen Fläche (Fußballplatz) liegt ein Bombenrichter. Zudem zeigen sich potentielle Verdachtspunkte auf etwaige Kampfmittel.

Die östliche Fläche (Ackerfläche) zeigt insgesamt fünf Bombentrichter, mehrere konkrete Verdachtspunkte und flächendeckend potentielle Verdachtspunkte auf Munition. Im Zuge der Oberflächensondierung wurden bereits zahlreiche oberflächlich anliegende Bombsplitter und Munitionsteile geborgen. Auf der östlichen Fläche, mit Ausnahme des Containerstandplatzes im Südosten, ist zwischen 06.11.2017 und 26.01.2018 bereits eine Kampfmittelräumung erfolgt, eine Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.

#### **2.3.4. Denkmäler**

Fast die gesamte Fläche des Planungsumgriffes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7835-0595, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

### **3. Planerische Ausgangslage**

#### **3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Westlich des Planungsbereichs verläuft eine Nord-Süd gerichtete Übergeordnete Grünbeziehung (ehemalige Straßentrasse "Tangente T5 Ost). Der gesamte WR-Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Südlich (ehemaliger Rosenheimer Bahndamm, Hachinger Bach) ist eine Allgemeine Grünfläche dargestellt. Östlich und nördlich schließen Reine Wohngebiete an. Westlich des Schwanhildenswegs liegt innerhalb der Übergeordneten Grünbeziehung das Biotop M-0193-001, das als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt ist.

#### **3.2. Planungsrecht, übergeleitetes Bauliniengefüge, Planfeststellungsbeschluss**

##### **Planungsrecht**

Im Planungsgebiet gelten teilweise übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen.

##### **Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs**

Der Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs zwischen der Kampenwandstraße und dem Hüllgraben wurde am 29.10.2012 gefasst und am 12.10.2017 um 5 Jahre verlängert. Mit dem Projektgenehmigungsbeschluss vom 01.10.2014 beauftragte die Vollversammlung des Stadtrates das Baureferat, die Freilegung herzustellen. Der derzeit noch in einer Rohrleitung, allerdings nicht im Planungsgebiet verlaufende Bach, soll auf Grundlage dieses Planfeststellungsbeschlusses freigelegt werden und zukünftig durch das Planungsgebiet verlaufen. Die Planungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts werden mit den Inhalten und Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses in Einklang gebracht. Der naturnahe Bachlauf soll in einem Grünzug liegen, der eine bedarfsorientierte Wegeerschließung sowie zahlreiche Flächen für die Erholung und Freizeitaktivitäten vorhält. Die Fläche des Hachinger Bachs liegt wie oben erwähnt innerhalb des Geltungsbereichs auf privaten Flächen. Die angrenzenden Flächen können vollständig zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung des Planungsgebietes herangezogen werden. Dieses bisher nicht verfügbare Teilstück ist wesentlich für die durchgängige Umsetzung des offenen Bachlaufs.

#### 4. Städtebauliche und landschaftsplanerische und verkehrsplanerische Ziele

Übergeordnetes Ziel an diesem Standort ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Freilegung des Hachinger Bachs.

Mit der Planung soll ein zeitgemäßer Wohnstandort entwickelt werden, der einen stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch hochwertigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. Weiterhin sollen in der Planung folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines standortgerechten, zeitgemäßen und nachhaltigen Bebauungskonzepts mit einer städtebaulichen Lösung zum Übergang zur Bestandsbebauung
- Schutz des Planungsgebietes vor Lärmemissionen durch entsprechende Anordnung und Geschossigkeit der Gebäude
- Schaffung von flexiblen Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen und nachhaltige Wohnkonzepte eröffnen
- Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen für das Planungsgebiet und die Umgebung
- Ermöglichung ergänzender kleinteiliger Versorgungsstrukturen in geeigneten Erdgeschossbereichen
- Einbindung des Hachinger Bachs in das städtebauliche Konzept
- Freihaltung der Nord-Süd gerichteten, übergeordneten Grünbeziehung im westlichen Planungsgebiet
- Schaffung von differenzierten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen mit hoher Identität und Qualität
- Stärkung des Naturhaushalts, insbesondere des Mikroklimas, durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere Großbaumpflanzungen sowie eine geringe Bodenversiegelung

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt mit den Zielsetzungen

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz,
- Sparsame Erschließung des neuen Baugebietes,
- Flächensparende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen,
- Optimierung der fußläufigen Erschließung und der Erschließung für den Radverkehr im Bereich der Truderinger Straße und zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- attraktive verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen und das Radfahren,
- kurze und attraktive Wege,
- Barrierefreiheit,
- gute Erreichbarkeit von Naherholung, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und ÖPNV deshalb besondere Bedeutung zu.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

Wie unter Punkt 1 beschrieben, wurde Anfang 2018 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preises ist die Grundlage für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes und das Bauleitplanverfahren.

Die städtebauliche Struktur gliedert sich in fünf überschaubare aufgelöste Blockstrukturen, die sich aus dem Rhythmus der nördlich der Truderinger Straße gelegenen Bestandsbebauung entwickeln und die Truderinger Straße baulich fassen. Zum Schutz vor Lärm ist die Blockrandbebauung entlang der Truderinger Straße geschlossen. Das leichte differenzierte Abknicken der Blockränder und der Einzelbaukörper zu den Rändern und zueinander gliedert die Fassaden und bildet interessante, abwechslungsreiche Raumabfolgen. Die Gebäude im Süden folgen dem geschwungenen Verlauf des Hachinger Bachs gemäß Planfeststellungsbeschluss.

Die unterschiedlichen Geschossigkeiten der städtebaulichen Struktur schaffen insgesamt ein abwechslungsreiches Höhenprofil. Dabei bildet die viergeschossige Blockstruktur den städtebaulichen Horizont und vermittelt zur Umgebung. Die sechsgeschossigen Gebäudeteile gliedern die Baustrukturen. An zwei Stellen im Quartier wird die durchschnittliche Höhenentwicklung der Blockstrukturen durch städtebauliche Akzente deutlich überschritten. Dies geschieht am südwestlichen Rand, wo der Hachinger Bach seine Richtung ändert. Dort, am Schnittpunkt der übergeordneten Freiflächensysteme, markiert ein Hochhaus mit 15 Geschossen den Eingang zum Quartier und stellt gleichzeitig einen Bezug zu den umliegenden Hochhäusern an der Bertschstraße (südlich) und der Hermann-Weinhauser-Str. (Baumkirchen Mitte) her. Mit acht Geschossen befindet sich der zweite städtebauliche Akzent in der Quartiersmitte unmittelbar am Grünzug beziehungsweise am geplanten Verlauf der Hachinger Baches.

Im Planungsgebiet sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen können. Der Versorgungsschwerpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner soll der fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandort Baumkirchen Mitte sein. Gleichwohl soll im Planungsgebiet eine ergänzende, kleinteilige Nahversorgung entstehen können, die angemessen auf die Umgebung reagiert. Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Bedarfs aus der Umgebung werden drei Kindertageseinrichtungen in Form von eingeschossigen Bauteilen in die Wohngebäude integriert.

Die Baustruktur schafft lärmberuhigte, geschützte und begrünte Hofbereiche, die gut nutzbar sind. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzen das Freiflächenangebot, ebenso wie die autofreien, teilweise baumbestandenen Gassen der Blockzwischenräume Raum für nachbarschaftliche Begegnung und Wegeverbindungen zum Hachinger Bach abseits von Straßen bieten. Mit dem öffentlichen Grünzug des Hachinger Bachs entsteht eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes und ein besonderes Erholungsangebot.

### **5.2. Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Planungsgebiet teilt sich in vier Allgemeine Wohngebiete (WA) auf. Die vorge-

schlagene aufgelöste Blockstruktur ermöglicht verschiedene Gebäude- und Wohnungstypologien und somit einen Wohnungsmix, der eine vielfältige Bewohnerstruktur ermöglicht.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete soll eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier fördern. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, wohngebietsverträgliche Nutzungen in den Quartieren mit sozialen (z.B. Kindertageseinrichtungen), kulturellen (z.B. offenes Kunstatelier) und sportlichen Einrichtungen (z.B. Fitness-, Yoga-Studio), Dienstleistung, kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie insbesondere entlang der Truderinger Straße zu entwickeln.

Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich der Hauptwegeverbindung des Quartiers des WA 3 bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen den Nichtwohnnutzungen vorbehalten. So kann neben den oben genannten Nutzungen auch die von den Planungsbegünstigten bereits im Vorfeld geplante Mobilitätszentrale integriert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens als überwiegende Nutzung Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

### **5.2.2. Soziale Infrastruktur**

In drei Blockstrukturen befinden sich im Erdgeschoss Kindertageseinrichtungen (im WA 1, WA 2 und im WA 4), deren Freispielflächen sich größtenteils, bis auf kleine Randbereiche im WA 1 und im WA 4, in den lärmgeschützten Blockinnenhöfen und/oder mit ausreichendem Abstand zur Truderinger Straße liegen.

Auf Grundlage der möglichen Wohneinheiten und dem ermittelten Umgebungsbedarf wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur von drei integrierten Kindertageseinrichtungen mit jeweils vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen gedeckt. Jede integrierte Kindertageseinrichtung ist mit 1.350 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu planen. Die westliche und die östliche Einrichtung besitzt jeweils eine Außenspielfläche von 1.230 m<sup>2</sup>. Die Außenspielfläche der zentralen Einrichtung kann mit 85 % des Standardfreiflächenbedarfs errichtet werden, dies entspricht einer Flächengröße von 1.045 m<sup>2</sup>.

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose kann die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule an der Berg-am-Laim-Straße aufgrund der bereits erfolgten Erweiterung und durch deren Entlastung durch den geplanten Grundschul-Neubau an der St.-Veit-Straße als gesichert angesehen werden. Die Inbetriebnahme der Grundschule an der St.-Veit-Straße ist für September 2022 vorgesehen.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzepts wird im vorliegenden Bebauungsplan

das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen als Höchstmaß (GR und GF) sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) in Verbindung mit dem zugehörigen Höhenbezugspunkt bestimmt.

#### Zulässige Grundfläche (GR)

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Grundflächen der vorgeschlagenen Gebäude mit integrierten Tiefgaragenrampen. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit zu berücksichtigenden Bauteile, die an die Gebäude angebaut sind (Balkone, Terrassen, etc.) dürfen diese GR überschreiten. Sie werden durch Satzung zur Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in der Tiefe und der Länge und somit auch in der Fläche beschränkt. Diese differenzierte Regelung sichert ausreichend große und gut nutzbare Innenhöfe und somit den ausreichenden Gesamtbedarf an Freiflächen für die zukünftige Bewohnerschaft.

Diese im Plan festgesetzte GR darf zudem für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO insgesamt bis zu den in der Satzung festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

#### Zulässige Geschossfläche (GF)

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren, darf die je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche durch die in der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Zur Förderung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaftsbeziehungen werden auch für Flächen von gut erreich- und nutzbaren Gemeinschaftsräumen, z.B. im Erdgeschoss oder in Verbindung mit gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen, Überschreitungen der festgesetzten Geschossfläche zugelassen. Um Anreize für eine Vielfalt von Wohntypologien und Wohnsituationen zu schaffen, werden Überschreitungen für Flächen von Treppen zugelassen, wenn diese Wohnungen über mehr als ein Geschoss erschließen (Maisonettewohnung). Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird die Summe der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß beschränkt.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind verglaste Loggien in die Gebäude zu integrieren. Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen lösen keine Bedarfe an Infrastruktur und Freiflächen aus. Sie können deshalb bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Für Loggien gilt dies nur soweit die Ausbildung in der Form erfolgt, dass die Loggien ausschließlich als Freiraum genutzt werden können. Um eine Benachteiligung gegenüber Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, die nicht in Gebäude integriert werden, zu vermeiden, bleiben Flächen für gebäudeintegrierte Rampenanlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Das vorliegende Konzept „Flächen für die Feuerwehr“ sieht bis auf das WA 4 keine Inanspruchnahme der Innenhöfe vor. Die Innenhöfe werden somit überwiegend von den Aufstellflächen für die Feuerwehr freigehalten. Durch eine Überschreitungsmöglichkeit der im Plan festgesetzten Geschossfläche durch Flächen für einen zweiten baulichen Rettungsweg soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, Auf-

stellflächen für die Feuerwehr zu reduzieren und somit weitere Flächen für die Bewohnerinnen und Bewohner hochwertig gestalten zu können. Die Regelung gilt nicht für den Bauraum des 15-geschossigen Hochhauses. Hier ist, soweit nicht ein Sicherheitstreppehaus geplant ist, in jedem Fall ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig.

Bei der Geschossflächenermittlung sind Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf, z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde zum einen die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen. Auch können ausreichend private Frei- und öffentliche Grünflächen zur Versorgung der neuen Wohn- und Arbeitsbevölkerung nachgewiesen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt eine maximale Geschossfläche von 83.050 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Planungsgebiet können insgesamt zirka 820 Wohneinheiten und zirka 130 Arbeitsplätze entstehen.

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

Baugebiet	Netto- bauland [m <sup>2</sup> ]	GR max. §19 Abs. 2 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF max. [m <sup>2</sup> ]	GFZ max.
<b>WA 1</b>	8.336	3.630	0,4	7.550	0,9	20.500	2,5
<b>WA 2</b>	11.094	5.280	0,5	10620	1,0	20.200	1,8
<b>WA 3</b>	15.192	6.100	0,4	14.250	0,9	26.650	1,8
<b>WA 4</b>	8.490	4.190	0,5	7.110	0,8	15.700	1,9
<b>Summe Baugebiete</b>	43.112	19.200	0,4	39.530	0,9	83.050	2,0 (i. M.)

Die Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche (zirka 14.100 m<sup>2</sup>) südlich und östlich der Bebauung im Bereich des Hachinger Bachs und der funktionsbedingte Ausbau der Truderinger Straße (zirka 10.200 m<sup>2</sup>) führen gleichzeitig zur Ausweisung kompakter Baugebiete mit insgesamt zirka 43.439 m<sup>2</sup>.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt für Wohngebiete 0,4 und wird insgesamt und in den einzelnen Wohngebieten eingehalten. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und bei Realisierung aller zulässigen und an die Gebäude angebauten Bauteile in der Summe eingehalten, jedoch in einzelnen Baugebieten geringfügig überschritten. Begründet liegt dies in der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone, die als wohnungsbezogener Freiraum einen wertvollen Beitrag zur Wohnqualität leisten.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen und Grundflächenzahlen zugelassen, die zu einer GRZ von mehr als 0,8 führen.

Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ergibt sich aus der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auch unter den Innenhöfen. Die oberirdischen Freiflächen können so frei von Verkehr gehalten werden und der Erholung dienen. Mit der Lage der Tiefgaragen unter den um mindestens 0,6 bis 1,0 m gegenüber dem Gelände angehobenen Höfen wird angestrebt, möglichst gering in das Grundwasser einzubinden und gleichzeitig eine ausreichende Überdeckung auch für die Pflanzung großer Bäume realisieren zu können. Zudem wird den Anforderungen an eine sinnvolle Lastabtragung und effiziente



Erschließung Rechnung getragen. Eine abschnittsweise Realisierung der Tiefgaragen mit jeweils eigenem Verbau ist möglich.

Darüber hinaus sieht die Freiraumplanung versiegelte Flächen außerhalb von Unterbauungen vor. Die Gassen zwischen den Baublöcken dienen als qualitativvolles Freiflächenangebot mit informellen Spielmöglichkeiten (z.B. Skaten). Sie dienen der Durchlässigkeit im Quartier und der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche auch für die Nachbarschaft. Gleichzeitig können die Gassen durch Feuerwehr- und Pflegefahrzeuge befahren werden. Die öffentliche Grünfläche wird ohne weitere Wege erschlossen und bleibt somit unversiegelt.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Bei Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche wird in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,9 erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegt die GFZ aufgrund der Verteilung auf vier unterschiedliche Baugebiete und des dort gelegenen Hochhauses bei 2,4. Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 GFZ wird somit insgesamt um 0,7 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,2 überschritten.

### **Qualitätsmerkmale der Planung bei hoher Dichte und Versiegelung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein kompaktes, gemischtes und urbanes Quartier zu entwickeln. Auf Grund der zentralen Lage, der guten Anbindung an den ÖPNV, vorhandener Grün- und Freiflächenstrukturen und im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Boden und der Innenentwicklung kann das Quartier in hoher Dichte entwickelt werden:

- Beitrag zum sehr hohen Wohnungsbedarf in München in hoher Qualität.
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Wohnquartier von hoher Identität zu schaffen bei gleichzeitig verträglichem Übergang zur bestehenden Nachbarschaft.
- Notwendige Geschlossenheit zur Truderinger Straße zur Erreichung von geschützten Innenbereichen und Schutz für sensible Nutzungen wie Freiflächen für Kinderbetreuung.
- Kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger- und Radverkehr sowie zu Gunsten der Schaffung öffentlicher Grünflächen für das neue Quartier und das bestehende Umfeld, die an die bestehenden Wegeverbindungen anbinden und die Öffnung des Hachinger Bachs erlauben.
- Schaffung eines Quartiers frei von oberirdischem Autoverkehr
- Schaffung von wohnnahen Versorgungsangeboten für soziale und weitere Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld.
- Erreichen eines Maximums an Freiflächen durch kompakte und dichtere Bebauung punktuell in städtebaulichen Akzenten.
- Durch kompakte und dichte Bebauung können Flächen zur Verfügung gestellt werden, die für den zeitgemäßen Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Fuß- und Radwegen sowie einem südlichen Baumgraben mit Längsstellplätzen notwendig sind.
- Einbettung eines Wohnquartiers mit hoher Dichte in ein leistungsfähig erschlossenes

nes und mit weiteren öffentlichen Grünflächen gut versorgtes städtisches Umfeld.

Mit der entwickelten Dichte werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Quartier mit folgenden Festsetzungen sichergestellt:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch enge Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze sowie Besucherstellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Binnenbereich des Quartiers zu erreichen.
- Die für diese Anlagen und die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das minimal notwendige Maß begrenzt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung, innerhalb des Planungsgebietes und gegenüber der umgebenden Nachbarschaft.
- Innerhalb des Planungsgebietes sichert ein differenziertes Freiraumkonzept die Qualität der Freiräume. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie private Freiflächen, insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Wohngebieten, private Wohnungsgärten und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sichergestellt.
- Durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entstehen vom Verkehr frei gehaltene ruhige und begrünte Höfe und die Bebauung gliedernde der Allgemeinheit zugängliche großzügige Gassen.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung.
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß.

Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der Nachbarschaft und der geplanten Wohnungen durch die Festsetzung zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit dem Nutzungsmaß nicht erkennbar.

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

#### **5.4. Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung**

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 festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) wie folgt:

WH 5,5 = 1 Vollgeschoss

WH 13,6 = 4 Vollgeschosse

WH 19,6 = 6 Vollgeschosse

WH 22,6 = 7 Vollgeschosse  
WH 25,6 = 8 Vollgeschosse  
WH 46,6 = 15 Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen Baugebiet eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa der zukünftigen und durch die Vorplanung ermittelten Anschlusshöhen der Baugebiete an die Truderinger Straße entsprechen. Die Baugebiete selbst werden sich voraussichtlich mit einem leichten Gefälle des Geländes in Richtung Hachinger Bach entwickeln, sodass in den Baugebieten geringfügig höhere Gebäude realisiert werden können.

Durch eine mögliche Absenkung des Fuß- und Radwegs auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (525,0 m über NHN2016) an der Ostseite des WA 4 stellt sich die Wandhöhe in diesen Bereichen um bis zu 60 cm höher dar. Wegen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche hat die Erhöhung keine Auswirkungen auf den Nachweis der Einhaltung der Abstandsfläche 1H.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen berücksichtigen, dass im Erdgeschoss entweder Nichtwohnnutzung niveaugleich an das Gelände anschließt, oder Wohnungen als Hochparterre niveaugleich zu den Innenhöfen geplant werden. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Einblicken entlang der stark frequentierten Truderinger Straße und entlang der öffentlich zugänglichen Dienstbarkeitsflächen wird die Anordnung von Wohnungen im Hochparterre festgesetzt. Für die Höhenlage des Hochparterres wird der zulässige Spielraum definiert. Weniger schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Nichtwohnnutzungen und Nebennutzungen unterliegen nicht der Anordnung im Hochparterre. Bei der Erschließung dieser Wohnungen über Aufzüge ist die barrierefreie Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

### **Abstandsflächen außerhalb des Planungsgebietes**

Zur Sicherung des Nachbarschutzes werden die hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO durch die grundsätzlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung überwiegend eingehalten. Nach Norden werden die Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Truderinger Straße, nach Westen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Schwandhildenweg und nach Südwesten auf die Mitte der öffentlichen Grünfläche verkürzt. Der 45° Lichteinfallswinkel wird an allen Gebäuden eingehalten. Untersuchungen zu Besonnungs- und Verschattungsverhältnissen (gemäß DIN 5034) kommen zu dem Ergebnis, dass sich durch die Verkürzung der Abstandsflächen geringfügige Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse der bestehenden Nachbarschaften ergeben. Anzumerken ist, dass Verschattungswirkungen, die in den belaubten Perioden des Jahresverlaufs durch geplante oder bestehende Bäume entstehen, nicht berücksichtigt werden, da der Fokus der Untersuchungen explizit darauf ausgerichtet ist, die Verschattungswirkungen zu erfassen, die durch die Abmessungen und Abstände der neuen Bebauungsstrukturen verursacht werden.

### **Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes, Besonnung von Wohnungen**

Innerhalb des Umgriffs des Planungsgebietes werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der Höhenentwicklung, definiert; das heißt es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

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

Im Rahmen dieser Prüfung wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen bezogen auf die jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass weitgehend die Abstandsflächen (H/2) eingehalten werden. In wenigen Bereichen kann ein Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in den unteren Geschossen (Erdgeschoss / 1. Obergeschoss) nicht sichergestellt werden. Soweit dort auch die ausreichende Besonnung nach DIN 5043 (Tageslicht in Innenräumen) nicht nachgewiesen werden kann (siehe Abbildung 1 der Satzung), trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Grundrissorientierung von Wohnungen und stellt somit sicher, dass in allen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. In der Realisierungsplanung ist sicher zu stellen, dass Wohnungen über mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraumes verfügen das nicht ausschließlich auf die eingeschränkt belichteten Außenwände orientiert ist. Im Falle der Betroffenheit von Nichtwohnnutzungen sollten planerische Lösungen entwickelt werden, die zur Belichtung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen ebenfalls nicht ausschließlich zu diesen Bereichen hin orientieren.

### **5.5. Stadtbildverträglichkeit**

Die Ergebnisse der Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit belegen für ein Hochhaus im Südwesten des Planungsgebietes und einer Höhe von max. 47 m, dass das neue Hochhaus zwar einen erkennbaren, jedoch keinen maßgeblichen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen kann, und dadurch keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen wird. In den dazu untersuchten Blicksituationen mit großen Distanzen ist ferner zu erkennen, dass das neue Hochhaus trotz seiner relativen Nähe zum Hochhaus des Süddeutschen Verlags, aufgrund seiner vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung, keinen relevanten Wirkungszusammenhang mit diesem dominanten Stadtzeichen im Münchner Osten herstellen wird. Auch aus kürzeren Entfernungen zum Entwicklungsstandort, im Mittel- und Nahbereich innerhalb des umgebenden Stadtgebiets, wird der neue Hochpunkt nur unter günstigen Sichtbedingungen, vor allem an Betrachtungsstandorten in erhöhten Lagen mit großen Sichtvorfeldern sowie in Blicksituationen, die direkt auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind, im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, überwiegend mit reduzierten Anteilen seines Volumen und seiner Bauhöhe. Dennoch

wird das neue Hochhaus in manchen dieser exponierten Blicksituationen, sowie insbesondere bei weiträumigen Sichtvorfeldern eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette des Stadtraums entfalten. Das neue Hochhaus wird in diesen Situationen mit einer auf das Stadtgebiet (Nahbereich) bezogenen und städtebaulich gewünschten Zeichenhaftigkeit wahrnehmbar sein und ohne dominante Aspekte die Veränderung im Planungsgebiet in der Silhouette des Münchner Ostens sichtbar machen.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass durch eine Realisierung des beabsichtigten Hochpunkts mit einer Bauhöhe von unter 47 m keine maßgebliche oder überaus markante Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen wird, und dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage dieser Erkenntnisse als stadtbildverträglich zu beurteilen.

#### **5.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die städtebauliche Grundidee der aufgelockerten Blockrandbebauung wird in der Geometrie der Bauräume umgesetzt. Dabei wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes zu den öffentlich zugänglichen Bereichen durch Baulinien gesichert. Zu den Höfen lassen Baugrenzen einen größeren Gestaltungsspielraum zu.

Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist ein geschlossenes Erscheinungsbild des Quartiers. Die Baugrenzen und Baulinien können grundsätzlich nur entsprechend dem in der Satzung angegebenen Maß und unter Beachtung der nachstehend beschriebenen Funktionalitäten überschritten werden.

Zum Schutz der Höfe vor Straßenverkehrslärm wird festgesetzt, dass die Bebauung innerhalb der Bauräume an der Truderinger Straße durchgehend und ohne Lücken zu errichten ist. Zur Umsetzung wird Grenzanbau entlang der Truderinger Straße zugelassen. Baulinien entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nicht überschritten werden, um Einschränkungen der öffentlichen Flächen zu verhindern. Dies betrifft auch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte und Vordächer.

Baulinien entlang der Gassen sichern die gestalterische Grundhaltung, gestalterische Spielräume werden dennoch gesehen. Die Schaffung ablesbarer Gebäude und Gebäudeteile entlang der Gassen ist vielmehr konzeptionell vertret- und vorstellbar. Ein Vortreten und Zurückweichen von Gebäuden und Gebäudeteilen von den Baulinien in den Gassen im Sinne der städtebaulichen und gestalterischen Qualität soll deshalb ermöglicht werden. Die gegliederten Fassaden sollen die räumliche Fassung des Gassenraums aufnehmen, um eine bestmögliche Aufenthaltsqualität für die Bewohner\*innen zu gewährleisten. Die Aufenthaltsqualität soll funktional durch die mögliche Nutzung der Erdgeschosszonen mit gebietsverträglichen Läden, Gastronomie, etc. und durch eine gemeinschaftliche Nutzung der Gassenräume gewährleistet werden. Fassadengestaltung, urbane Nutzung und dafür notwendige Elemente und Ausstattungsgegenstände können den Entwurfsgedanken zum Ausdruck bringen und fortentwickeln.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Terrassen im Erdgeschoss wird die Schaffung qualitativvoller, wohnungsbezogener privater Freiräume ermöglicht. Gleichzeitig wird der Umfang beschränkt, um ausreichend begrünte Freiflächen zu sichern. Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen Trennwände unter Maßgaben, die eine untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen. Sie können auch als Gartenschränke ausgeführt werden. An den Gebäudestirnseiten werden aus gestalterischen Gründen Regelungen vorgenommen.

Es wird ein geringfügiges Zurückweichen von Gebäuden oder Gebäudeteilen von den im Plan festgesetzten Baulinien ermöglicht, wenn dies für eine umsetzbare Bauausführung notwendig ist. Beispielsweise kann sich ein Zurückweichen ergeben, wenn die komplexe, nicht rechtwinklige Geometrie der Baukörper mit üblichen Baulinien auszuführen ist.

#### **5.7. Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen**

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine ansprechende Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um eine homogene Dachlandschaft und einer Nutzung und Begrünung der Dächer, inklusive deren Ausstattung mit Solaranlagen zu erreichen, werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

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

Einerseits zielen die Festsetzungen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft ab. Deshalb sind Dachaufbauten und technische Anlagen auch zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben. Andererseits sichern die Regelungen das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung und die Dachgärten.

Um eine nachhaltige Bepflanzung von gemeinschaftlich genutzten Dachgärten zu erreichen, werden besondere Qualitätsstandards festgesetzt. Da die Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen (Wandhöhe 5,5 m) als Freifläche den direkt angrenzenden Wohnungen zugeordnet werden sollen, werden Dachaufbauten und technische Anlagen auf diesen Dachflächen nicht zugelassen. Auf Grund der geringen Tiefe der vorgenannten Dachflächen sind Dachaufbauten und technische Anlagen in diesen Bereichen zudem gestalterisch nicht vertretbar.

Das 15-geschossige Hochhaus wird wegen der Windanfälligkeit auf dessen Dachfläche von den allgemeinen Regelungen zur Dachbegrünung ausgenommen.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen wird die Errichtung von technischen Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) festgesetzt und von

den Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, um auch die positiven ökologischen Effekte für die Biodiversität, die Wasserretention und das Stadtklima zu nutzen, da sich durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit erhöht. Bei Verwendung von flachen Solarmodulen darf deshalb die zu begrünende Dachfläche außerhalb von Dachgärten nur zur Hälfte überdeckt werden, um auch den ökologisch positiven Effekt einer Dachbegrünung zu nutzen.

Gestalterische Grundlage für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen/Gemeinschaftsdachgärten ist der Gestaltleitfaden. Die Regelungen im Bebauungsplan sichern die bedarfsgerechte Nutzung und das konfliktfreie Nebeneinander von privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen. Die Regelungen zu Dachaufbauten ermöglicht die barrierefreie Nutzung im Sinne der Inklusion.

Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten sind auch private Dachterrassen zulässig. Durch die Beschränkung der privaten Flächen in Lage und Tiefe wird ein ausgewogenes Maß zwischen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen gesichert.

Um eine Trennung zwischen privaten sowie privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen zu erreichen sind intensive Pflanzungen mit einer der Pflanzung entsprechenden durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mehr als 30 cm vorzusehen. Durch diese Zonierung können private Flächen erzeugt werden und gleichzeitig bleibt der gemeinschaftliche Charakter der Dachfläche erhalten. Um diesen Charakter weiter positiv zu unterstützen werden Sichtschutzelemente zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen ausgeschlossen.

Dafür werden gestalterische Vorgaben für Dachaufbauten wie die Beschränkung der Grundfläche getroffen, um zu vermeiden, dass sie bei einer zu massiven Ausführung wie ein zusätzliches Staffelgeschoss erscheinen.

## **5.8. Verkehrserschließung**

Die Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche und zu den Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen einen zeitgemäßen Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Baumpflanzungen sowie eigenen Gehwegen und Radwegen. Im Planungsumgriff wird der Radverkehr beidseitig auf 2,30 m breiten Radwegen zuzüglich Sicherheitsstreifen (Ausführung gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Radentscheid vom 24.07.2019) geführt werden. Auf der Südseite der Truderinger Straße werden ein Gehweg (3,30 m Breite), ein Baumgraben mit Längsparkbuchten (2,80 m Breite) sowie oben angeführt ein Radweg neu geplant. Die Nordseite der Truderinger Straße mit Baumgraben und Gehweg bleibt unverändert, der Radverkehr wird jedoch auf eigenen Radverkehrsanlagen geführt.

Zusätzlich wird eine neue Bushaltestelle am zentralen Bereich des Quartiers entstehen. Die bestehende Fußgängerquerung mit Lichtsignalanlage wird an die geplante Bushaltestelle verlegt.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Truderinger

Straße, an ihr liegen vier Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen. Diese verteilen den Verkehr aus dem Planungsgebiet gleichmäßig und sichern eine konfliktarme Bewältigung des Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Gewerbelärms.

Die zukünftigen Anschlüsse der Tiefgaragen sind ohne gesonderte Abbiegespuren leistungsfähig.

#### **5.8.1. Motorisierter Individualverkehr**

Das Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2030 ergibt, dass der westlich gelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße in der abendlichen Spitzenstunde bereits im Prognose-Nullfall überlastet ist. Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, dabei handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h.

Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verursachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognosefall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet.

Der östlich gelegene Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße erreicht als unsignalisierte Einmündung in der Abendspitze im Prognose-Planfall seine Kapazitätsgrenze. Mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit verbessert werden.

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

Das Planungsgebiet ist, wie in Kapitel 2.2.3.2 dargestellt, gut an den ÖPNV angebunden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den neuen Straßengrenzungslineien ermöglichen die erforderliche Verbreiterung des Straßenraums und die Errichtung einer Haltestelle. Mit der Planung wird die Anbindung weiter verbessert (siehe Punkt 5.8).

#### **5.8.3. Nahmobilität**

Die vorhandenen Mängel in der bestehenden Verkehrsinfrastruktur in der Truderinger Straße werden mit dem Vorhaben innerhalb des Planungsumgriffs beseitigt. Der Radverkehr wird künftig beidseitig auf 2,30 m breiten Radwegen mit zuzüglichen Sicherheitsstreifen (Ausführung gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Radentscheid vom 24.07.2019) geführt werden. Auf der Südseite der Truderinger Straße werden darüber hinaus ein neues Gehweg sowie ein Baumgraben mit Längsparkbuchten neu angelegt. Die Nordseite der Truderinger Straße mit Baumgraben und Gehweg bleibt unverändert, der Radverkehr wird jedoch auf eigenen Radverkehrsanlagen geführt. Die nördlichen Bestandsbäume können auf diese Weise erhalten werden.

Entlang der öffentlichen Grünfläche bindet ein öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg zukünftig an das übergeordnete Wegenetz an. Weitere öffentliche Querungen



zwischen den Blockstrukturen werden über Dienstbarkeiten gesichert und sorgen für zusätzliche Wegeverbindungen.

#### **5.8.4. Mobilitätskonzept und ruhender Verkehr**

Die Landeshauptstadt München verfolgt das Ziel, den Anteil am motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und die Nahmobilität zu fördern. Dafür wurde ein Mobilitätskonzept durch die Planungsbegünstigten erarbeitet. Der Verzicht auf den privaten PKW soll dadurch erleichtert und mit der Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung (MIV) gefördert werden. Zudem soll die freie und bequeme Wahl des Fortbewegungsmittels für die Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsgebiet erleichtert werden.

In der Konsequenz sollen durch die Förderung geeigneter Maßnahmen (z.B. Mobilitätskonzepte), das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner positiv beeinflusst werden und letztlich zu einem verringerten Bedarf an der Nutzung des eigenen PKW zur Bewältigung des Alltags führen. Die Umsetzung des bereits vorliegenden Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Bauvollzuges wird ausdrücklich befürwortet.

#### **Ruhender Verkehr**

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden die Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbereiche je Tiefgarage beschränkt. Zudem wird ihre Lage in Straßenabschnitten festgesetzt, die den geringsten Konflikt mit der bestehenden Umgebung erwarten lassen (z.B. gegenüber der bestehenden Garagenanlagen nördlich der Truderinger Straße).

Im gesamten Planungsgebiet wird der Nachweis der pflichtigen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstücken erfolgen. Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind nur in den Tiefgaragen zulässig und möglichst unter den geplanten Gebäuden unterzubringen. Dadurch wird die Qualität der privaten Freibereiche gestärkt. Sie sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dort werden auch die pflichtigen Stellplätze für die Angestellten der Kindertageseinrichtung sowie für Besucher\*innen hergestellt und dauerhaft gesichert.

Um eine Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgaragen zu erreichen, werden Fahrradstellräume, Kellerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bereich der Tiefgaragen zugelassen.

Für den Hol- und Bringverkehr der drei Kindertageseinrichtungen an der Truderinger Straße werden oberirdische Kurzzeitstellplätze entlang der Truderinger Straße, im öffentlichen Raum, im Bereich des neu geplanten Baumgrabens mit Längsparkbuchten angeboten. Eine ausschließliche Nutzung für die Kindertageseinrichtungen kann nicht gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der künftigen Wohneinheiten werden ausreichend

Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Aufgrund der beengten Verhältnisse im öffentlichen Straßenraum werden die notwendigen Besucherstellplätze, zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen, in ausreichender Zahl in den Tiefgaragen untergebracht. Von dort sind die Wohnungen über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Die Anzahl der nachzuweisenden Besucherstellplätze entspricht 10% der erforderlichen Stellplätze.

Zur Sicherung der Freiräume und der stadträumlichen Qualität sind Zufahrten, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge und die Entlüftung der Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren, die Entlüftung ist zudem über die Dächer der sechsgeschossigen Gebäudeteile zu führen.

Evtl. vorgesehene Nachströmöffnungen sollten nicht innerhalb der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen platziert werden und sind so zu platzieren, dass diese einen Mindestabstand von 4,50 m zu den Freispielbereichen einhalten. Falls eine alternative Platzierung außerhalb der Freispielflächen nicht möglich erscheint, ist ein möglicher Austritt von Luftströmungen aus diesen Nachströmöffnungen durch technische Installationen unbedingt zu verhindern. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und die Vorgaben des Referats für Klima und Umweltschutz sind zu beachten.

#### **5.8.5. Fahrradabstellplätze**

Fahradabstellplätze sind gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in der Nähe zur Wohnung und zum Arbeitsplatz vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Durch die Anordnung von bis zu 20 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze oberirdisch auch außerhalb der Gebäude, wird ein vielfältiges Angebot an Fahrradabstellplätzen ermöglicht. Dadurch wird die Akzeptanz für das Fahrrad erhöht und gleichzeitig ausreichend Freiräume für Spiel und Erholung gesichert. Insbesondere in den ruhigen begrünten Innenhöfen wird deren Anzahl auf ein sinnvolles Maß beschränkt.

Zusätzlich sind oberirdisch für Besucher\*innen sowie Kundenverkehr an den Hauszugängen Fahrradstellplätze zulässig.

#### **5.8.6. Brandschutzkonzept**

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. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Das Konzept des vorbeugenden Brandschutzes sieht vor, dass die Feuerwehrrrettung ab dem vierten Geschoss ausschließlich von außen erfolgt, das heißt von der Trude-ringer Straße, vom Schwanhildenweg, von den Gassen und vom südlichen Weg. Der

Transportweg für die tragbaren Leitern liegt unter 50,0 m Lauflänge. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität der Höfe ausreichend gesichert.

Feuerwehrflächen sind nur im Innenhof im WA 4 notwendig. Hier liegt das nördliche Gebäude zu weit von der Fahrbahn der Truderinger Straße entfernt und muss von Süden aus angefahren werden. Das nördliche Gebäude im WA 1 liegt ebenfalls zu weit von der Fahrbahn entfernt. Für dieses Gebäude ist ein zweiter baulicher Rettungsweg, ein Sicherheitstreppehaus oder die Entfluchtung über die Dachfläche vorzusehen. Insgesamt sorgt das Konzept dafür, dass die Höfe qualitativ und mit hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden können.

Bei dem Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 25,6 m wird durch die Festsetzungen gesichert, dass die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses weniger als 22,0 m beträgt, somit unterhalb der Hochhausgrenze liegt und mit dem Rettungsgerät (Drehleiter) der Feuerwehr erreichbar ist.

Beim Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 46,6 m muss der zweite bauliche Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe führen. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppehaus).

Bei Unterbauungen der für die Feuerwehr notwendigen Flächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten. Bei den vorzusehenden großen Baumpflanzungen innerhalb der Gassen müssen die Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden (z.B. Standort, Baumart, Aufastung). Zudem sind die Flächen für die Feuerwehr von Behältern für die Müllentsorgung (am Tag der Abholung) frei zu halten. Die im Plan als hindernisfreier Geländestreifen (Überschwenkbereich Drehleiter) festgesetzten Bereiche in der öffentlichen Grünfläche 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 die Feuerwehrfläche.

#### **5.8.7. Müllentsorgung**

Räume zur Unterbringung fester Abfallstoffe werden in die Gebäude, überwiegend aber in die Tiefgaragen integriert. Für die Bewohner sind sie über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Zur Bereitstellung für den Tag der Abholung werden die Behälter im Bereich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrten in einem Abstand von nicht mehr als 15,0 m zur Fahrbahn der Truderinger Straße temporär abgestellt. In Bereichen, in denen die Baulinien nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie sind, kann ein Abstellen nördlich der Gebäude erfolgen. Ansonsten sind die Behälter in den Gassen abzustellen. Dabei sind die Flächen für die Feuerwehr frei zu halten, sodass die Behälter zwischen Gebäude und Feuerwehrflächen unterzubringen sind. Die Prüfung hat ausreichend Potentiale geeigneter Flächen ergeben.

## 5.9. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren. Dies sichert die Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen.

Um eine klare Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächenanteile zu sichern, sind Trafostationen nur gebäudeintegriert oder unterirdisch zulässig. In beiden Fällen sind sie für die Stadtwerke München (SWM) gut erreichbar anzuordnen.

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 sind zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zulässig.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und notwendige Spieleinrichtungen für die Kindertageseinrichtungen sind außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Die Räume zur Aufbewahrung von Spielgeräten und Ähnlichem sind zum Schutz der Freiräume in die Gebäude zu integrieren.

Für Fahrradabstellplätze sind jeweils gesonderte Regelungen getroffen (siehe Punkt 5.8.5 der Begründung).

## 6. Dienstbarkeitsflächen

Zusätzlich und abseits der Straßen entsteht ein durchgängiges, attraktives Wegenetz, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Weg zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Dieses wird durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechtsflächen gesichert. Diese queren zum einen die Baugebiete und verlaufen zum anderen entlang der öffentlichen Grünfläche. Damit die öffentliche Grünfläche, die Bachflächen und Böschungen des Hachinger Bachs sowie die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge erreichbar sind, erhält die Landeshauptstadt München ein Fahrrecht für diese Dienstbarkeitsflächen. Die Erreichbarkeit des Hachinger Bachs wird bereits ab der Bauphase und dauerhaft zum Zwecke des Unterhalts gesichert. Auch die Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) dürfen diese Flächen befahren. Zusätzlich dürfen in diesen Flächen Leitungen verlegt werden.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung mit Bäumen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen in den Dienstbarkeitsflächen der nord-süd-verlaufenden Gassenbereiche wird festgelegt, dass jeweils mindestens 6 mittelgroße Bäume zu pflanzen sind. Damit wird auch der Aufenthaltscharakter dieser Gassenbereiche gestärkt.

## **7. Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftschadstoffe)**

### **7.1. Lärmschutz**

#### **7.1.1. Verkehrslärm**

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrswegen treten entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes hohe Verkehrslärmpegel auf. Das Planvorhaben reagiert auf diese Situation, indem am lärmexponierten nördlichen Rand des Planungsgebietes eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen wird, so dass im Inneren des Planungsgebietes lärmgeschützte Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf das Planungsgebiet sowie auf die umliegende Bebauung wurden untersucht und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aus der DIN 18005 beurteilt. Die Emissionspegel der Straßen wurden hierfür gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) ermittelt.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt wörtlich nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, wird aber im Rahmen der Bauleitplanung als gewichtiger Hinweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen.

An den geplanten Gebäuden im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) tags an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen sowie nachts an nahezu allen Fassaden mit Ausnahme einzelner Fassaden an den Gebäude im Süden und Westen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts an den Fassaden zu den Innenhöfen und an den südlichen Gebäudefassaden eingehalten, an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen jedoch überschritten. Verkehrslärmpegel, die über 65/60 dB(A) Tag/Nacht liegen, treten tags und nachts an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden auf.

An den zurückversetzten sechsgeschossigen Gebäudeteilen wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an einzelnen Fassaden der südlichen Gebäudereihe eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird an einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe überschritten während Werte von 65 dB(A) tags mit Ausnahme einzelner Bereiche an den nördlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts) an allen Fassaden überschritten. An einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe wird der Werte von 60 dB(A) nachts überschritten.

Am achtgeschossigen Gebäude im Südosten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 55/52 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags an allen Fassaden eingehalten und nachts an allen Fassaden überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an allen Fassaden, mit Ausnahme der Südfassade, eingehalten und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Am 15-geschossigen Hochpunkt im Südwesten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60/55 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags mit Ausnahme der südöstlichen und südlichen Fassade und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an der nordöstlichen und nordwestlichen Fassade und nachts an allen Fassaden mit Ausnahme der südlichen Fassade überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen (Aufpunkthöhe  $h = 2$  m ü GOK) werden entlang der Truderinger Straße Verkehrslärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Truderinger Straße nehmen die Verkehrslärmpegel ab, so dass an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der nördlichen Gebäudereihe sowie im Inneren des Planungsgebietes ebenerdige Außenwohnbereiche uneingeschränkt nutzbar sind.

Auf den möglichen (gemeinschaftlich genutzten) Dachterrassen der viergeschossigen Gebäudeteile (Aufpunkthöhe  $h = 15$  m ü GOK bzw. 2 m ü OK Nutzfläche) treten auf den der Truderinger Straße zugewandten Dachflächen Verkehrslärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird hier somit um bis zu 7 dB(A) überschritten. Auf den Dachflächen der übrigen viergeschossigen Gebäudeteile werden die Anforderungen an Außenwohnbereiche eingehalten.

Bei den geplanten Kindertageseinrichtungen treten zum Teil hohe Verkehrslärmimmissionen auf. Im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum (6.00 Uhr -22.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird im Bereich der Gassen sowie an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden überschritten. Auch gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags werden zum Teil an den straßenzugewandten Fassaden überschritten.

Auf den Freispielflächen der drei geplanten Kindertageseinrichtungen werden im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60 dB(A) im WA 1 und WA 4 sowie bis zu 51 dB(A) im WA 2 erreicht. Auf mindestens zwei Dritteln der schutzbedürftigen Freispielflächen für Kinder darf ein Lärmpegel von 57 dB(A) tags nicht überschritten werden. Auf dem verbleibenden Drittel der Fläche können Lärmpegel bis zu einer Obergrenze von bis zu 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV) abgewogen werden. In den Randbereichen des WA 1 und WA 4 werden daher zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientie-

rungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden und in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden als Vorsorgewert und Obergrenze für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer usw.) herangezogen.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist die Person, die die Planung umsetzt verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Zudem sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, zu berücksichtigen. Für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung sind keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erwarten. Jedoch sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle zum Schutz der geplanten Gebäude kommen aufgrund der Höhe der vorgesehenen Bebauung, der innerstädtischen Lage und der Möglichkeit einer Grundrissorientierung nach Süden bei verhältnismäßigem Aufwand nicht bzw. nur bedingt, z.B. für den ebenerdigen Freiraumschutz, in Betracht. Die ebenerdigen Freibereiche sind jedoch bereits durch die Planung mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle angeordnet oder durch Gebäude geschützt, so dass keine weiteren aktiven Maßnahmen erforderlich werden.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen von (65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Ähnliches) durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich, so sind die entsprechenden Fenster durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume nach DIN 4109 (z.B. durch verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Laubengangerschließungen) so zu schützen, dass vor den Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von Wohngebieten (59/49 dB(A) Tag/Nacht) nicht überschritten werden. Da ein gesundes Wohnen auch einen ungehinderten Kontakt der Bewohner nach außen erfordert, wird festgesetzt, dass in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von > 65/60 tags/nachts nur solche Wohnungen zulässig sind, die mindestens über einen

schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit einem Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite natürlich belüftet werden können.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht), jedoch unterhalb von Verkehrslärmpegeln von 65/60 dB(A) (Tag/Nacht), ist der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Ähnliches) durch ein ausreichendes - gegenüber einem lärmunbelasteten Gebiet erhöhtes - Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen herzustellen. 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 möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 59/49 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Für den Schallschutz von Frei- und Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (z.B. Terrassen, Dachterrassen, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, Spielplätze usw.) sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist als Mindestanforderung für Frei- und Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Sofern Frei- und Außenwohnbereiche nicht durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung geschützt werden können, muss der erforderliche Schallschutz in der Regel durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände hergestellt werden. Für Balkone oder ähnliches kann in der Regel durch eine Verglasung (verglaste Loggien) entsprechend reagiert werden, die auch offenbar gestaltet werden können. Im vorliegenden Fall betrifft dies die der Truderinger Straße und den Gassen zugewandten Außenwohnbereiche. Auf den möglichen (gemeinschaftlich nutzbaren) Dachgärten / -terrassen auf den jeweils nördlichsten Gebäude ist die Anordnung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 2,0 m ü OK Nutzfläche am jeweils nördlichen und westlichen Rand der hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen für notwendig um die festgesetzten Mindestanforderungen für Frei- und Außenwohnbereichen erzielen zu können.

Für den Schallschutz von Schulen, Kindertageseinrichtungen und vergleichbaren Einrichtungen gelten die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen gemäß DIN 4109. Grundsätzlich gilt, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (noch) von gesunden Aufenthaltsbedingungen innerhalb des Gebäudes ausgegangen werden kann. Auf Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann in der Regel durch ein ausreichend dimensioniertes (gegebenenfalls erhöhtes) Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung reagiert werden, sofern noch keine



gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen vorliegen. Unterstützend können die Fenster auch zum Lüften herangezogen werden. In Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln von ( $>65/60$  dB(A) Tag/Nacht sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Gruppen-, Fenster von Unterrichts-, Schlafräumen, usw.) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Alternativ ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen, die allerdings einen erhöhten Luftwechsel erfordert, um gesunde Lern- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen, da die Fenster bei den hohen Außenlärmpegeln geschlossen bleiben sollen. Aufgrund der üblichen Nutzungszeiten ist bei Kindertagesstätten nur der Tagzeitraum beurteilungsrelevant.

Auf der Freispielfläche der geplanten Kindertagesstätte im WA 2 werden die Anforderungen an den Verkehrslärmschutz ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Auf den Freispielflächen im WA1 und WA4 werden die Anforderungen in Teilbereichen jedoch überschritten, daher werden hier zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig, sofern in diesen Teilbereichen Freispielflächen errichtet werden..

### **7.1.2. Neubau und wesentliche Änderung von Straßen**

Im Zuge des Planvorhabens ist aufgrund einer Änderung / Erweiterung der Straßenfläche, um Angebote für den Fuß- und Radverkehr zu integrieren, eine Änderung des Straßenquerschnitts der Truderinger Straße (zwischen der Kreuzung Truderinger Straße / Roßsteinstraße und dem Schwanhildeweg) nach Süden vorgesehen (siehe Punkt 5.8). Dabei handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff. Die dadurch verursachten Geräuschemissionen wurden nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt und beurteilt.

Die Kriterien der 16. BImSchV werden eingehalten. Es entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen für die Nachbarschaft.

### **7.1.3. Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Das geplante Vorhaben führt zu einer durch den Ziel-/Quellverkehr sowie zum anderen durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Hinblick auf die Gesamtverkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von  $59/49$  dB(A) Tag/Nacht und nach der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für eine Gesundheitsgefährdung ( $70/60$  dB(A) Tag/Nacht) bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als  $2,1$  dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von  $70/60$  dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Aufgrund der Gebäudeabschirmung der geplanten Bebauung kommt es südlich des Planungsgebiets großflächig zu deutlichen Pegelminderungen.

In der westlich und östlich gelegenen Nachbarschaft des Planungsgebietes kommt es z.T. zu Pegelerhöhungen, die jedoch weniger als 2,1 dB(A) tags und nachts auf einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht betragen. Die Auswirkungen der Neuplanung auf die Verkehrslärmsituation in diesem Bereich der Nachbarschaft sind somit als nicht wesentlich zu beurteilen.

An einzelnen Fassaden (Truderinger Str. 97/117/147) tags bzw. nachts kommt es zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A). An diesen Fassaden werden zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht teilweise im Nachtzeitraum überschritten, gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel (70/60 dB(A) Tag/Nacht) werden jedoch nicht erreicht, so dass die Erhöhung des Verkehrslärmpegels als zumutbar zu beurteilen ist.

Im Josef-Ritz-Weg und der Truderinger Straße 47/51/53 werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht, diese werden jedoch durch die Planung nicht weiter erhöht.

Die Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

#### **7.1.4. Anlagenlärm**

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich einige wohngebietstypische Anlagen (Parkplätze, Glascontainer, Spielplatz und ähnliches). Aufgrund des Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden im Planungsgebiet ist mit keiner relevanten Lärmbelastung durch diese Nutzungen zu rechnen.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des Planungsgebietes die Zufahrt zur ehemaligen Gaststätte in der Truderinger Straße 115a auf nicht öffentlicher Straße. Südöstlich des Planungsgebietes an der Hansjakobstraße 69 bindet sich der Kaminauslass der Heizungsanlage sowie der Tiefgaragenentlüftung. Die Untersuchungen zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Alle Tiefgaragen werden direkt von der Truderinger Straße aus erschlossen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Quartier das gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) eingestuft wird. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Alternativen betrachtet:

Bei Anordnung von nur zwei Tiefgaragenzufahrten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WR (50/35 dB(A) Tag/Nacht) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohngebiet nördlich der Truderinger Straße) tags eingehalten und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) kommen nicht in Betracht, da diese das gesamte Projekt bzw. die Funktionsfähigkeit der Tiefgaragenzufahrten in Frage stellen.

Unter Berücksichtigung weiterer Planungsrestriktionen wurde die Anzahl der Tiefgaragenrampen auf vier erhöht, um die Verkehrsbelastung je Zufahrt zu verringern. Dabei wurde ein Mindestabstand von etwa 65 m zwischen den einzelnen Zufahrten vorgesehen, um die Summenbelastung auf einzelne Immissionsorte möglichst gering zu halten. Zudem kann durch eine schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenrampen eine Pegelminderung an den Tiefgaragentoren erzielt werden. Insgesamt kommt es auch bei dieser Variante zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (50/35 dB(A) Tag/Nacht) im Nachtzeitraum. Durch die erhöhte Anzahl, optimierte Anordnung sowie die lärmarme Ausführung der Tiefgaragenrampen kann im Vergleich zur Variante mit nur zwei Tiefgaragenzufahrten jedoch eine Pegelminderung von bis zu 5 dB(A) in der Nachbarschaft erzielt werden.

Eine weitergehende Lärminderung an den Tiefgaragenzufahrten wurde aufgrund zu berücksichtigender Planungsrestriktionen (Lage der Kindertageseinrichtungen, Vorgaben zum Ausbau der Truderinger Straße, Baumbestand, Feuerwehrrrettung etc.) von der Planung als nicht möglich erachtet.

Bei der Beurteilung der Anlagenlärmimmissionen durch die Tiefgaragenzufahrten ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um notwendige und demnach hinnehmbare Anlagen handelt, die bestmöglich verträglich eingefügt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) werden in der Nachbarschaft eingehalten, so dass prinzipiell von einer wohngebietsverträglichen Lärmsituation auszugehen ist.

Zum Schutz der Nachbarschaft wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes in die Gebäude integriert ausgeführt und innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die menschliche Wahrnehmung erst ab Schallpegeldifferenzen von 1 dB(A) - 3 dB(A) als bestenfalls wahrnehmbar - wahrnehmbar beurteilt wird.

An den eigenen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) tags eingehalten und nachts bis zu einem Abstand von etwa 20 m zum Mittelpunkt der jeweiligen Tiefgaragenzufahrt überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in Allgemeinen Wohngebieten (85/60 dB(A) Tag/Nacht) werden tags eingehalten und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden, auch wenn die Geräusche von durch das Wohnen selbst verursachte Fahrzeugbewegungen in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzvorbauten, fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) vorgesehen werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten für die eigenen Nutzungen haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen hierzu werden nicht getroffen.

## 7.2. Luftschadstoffe

Für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) wurde eine Immissionsprognose durchgeführt. Die Verkehrsschadstoffbelastung wurde für die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie für den Prognose-Planfall, das heißt nach Errichtung der geplanten Gebäude und mit Berücksichtigung des ursächlichen Verkehrs für das Prognosejahr 2035 gutachterlich abgebildet. Die gutachterliche Beurteilung erfolgte nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV).

Im Prognose-Planfall tritt die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb des Planungsgebietes an der nördlichen Grenze im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf. An den Tiefgaragenein- und -ausfahrten im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird der Jahresmittelgrenzwert für NO<sub>2</sub> überschritten. Daher wird festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Räume frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, z. B. durch ein Fenster an einer anderen Seite oder über einen hinterlüftete Vorbauten sind Ausnahmen zulässig.

Abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV – aufgrund der Gebäudeabschirmungen und des zunehmenden Abstandes zu den relevanten Straßenverkehrswegen – im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten. Ebenso sind Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> an mehr als 35 Tagen/Jahr sehr unwahrscheinlich. Demnach werden an den Fassaden der Plangebäude keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall) ermittelt. In der westlichen und östlichen Nachbarschaft des Planungsgebiets ergeben sich geringfügige Erhöhungen der Schadstoffwerte, in der nördlichen Nachbarschaft nimmt die Schadstoffbelastung geringfügig ab, da durch die geplante Bebauung die Anströmung nach Norden verhindert wird und somit ein Luftschadstoffeintrag ebenso nach Norden reduziert wird. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> werden in der gesamten Nachbarschaft auch weiterhin eingehalten, so dass die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung in der Nachbarschaft erwarten lässt.

## 8. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang,

Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung unzulässig.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf die Bauräume und eine parallele Anordnung zur Fassade sowie dem Ausschluss von frei stehenden Werbeanlagen (Werbefahnen) wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert. Zum Schutz der umgebenden Nachbarschaft wird die Höhenlage der Werbeanlage auf den Erdgeschossbereich (Nahbereich) beschränkt.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt zum einen dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und sie für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten.

## **9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus**

Der vorhandene Charakter eines ebenen Geländes soll erhalten bleiben und nur geringfügige bauliche Anpassungen ermöglicht werden. Von dem Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen ausgenommen sind deshalb Veränderungen des Geländes, die aus dem Freiraumkonzept hervorgehen. Dazu gehören die zum Schutz der Privatheit angehobenen Höfe, private Wohnungsgärten und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen.

Zur Gestaltung von Spielplätzen und Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind Modellierungen zur Steigerung der Erlebnisqualität und zur Gestaltung des Übergangs zwischen Gelände- und Innenhofniveau zulässig.

Für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sind Abgrabungen bis zu einer zweckmäßigen Tiefe zulässig.

Die sich aus diesen Zulässigkeiten ergebenden baulichen Elemente werden zugelassen. Für die einheitliche Gestaltung und um eine klare Zonierung zwischen den funktional unterschiedlichen Freiflächen zu schaffen, sind die unterschiedlichen Höhenniveaus für innerhalb der Freiflächen in den Baugebieten befindliche bauliche Elemente, wie z. B. Stützmauern, Treppen, Absturzsicherungen, zulässig.

Um die verschiedenen Planungen wie die Freilegung des Hachinger Bachs, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg und die Realisierung des Wohnungsbaus mit den Kindertrageseinrichtungen aufeinander abzustimmen und harmonische Übergänge zu gestalten, werden Planungsspielräume zur Überwindung der verschiedenen Höhenniveaus eingeräumt.

## 10. Einfriedung, Einzäunungen, Sichtschutzelemente

Um die Freiflächen möglichst zusammenhängend zu gestalten und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange (z. B. Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen, Absturzsicherungen im Bereich von Rampen- und Treppenanlagen) oder Lärmschutz sie erfordern.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen und Einzäunungen in ihrer Höhe beschränkt. Zudem sind alle Einzäunungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten gesichert ist.

Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre nachzukommen, sind zwischen Terrassen und Wohnungsgärten Trennwände zulässig. Diese können auch als raumhaltige Gartenschränke realisiert werden. Um eine hohe gestalterische Qualität zu sichern bzw. die räumliche Wirkung zu reduzieren, sind die Sichtschutzelemente in ihren Abmessungen begrenzt. An den Stirnseiten der Gebäude sind sie aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

## 11. Grünordnung

### 11.1. Private Freiflächen

#### Innenhöfe

Den einzelnen Wohnquartieren sind jeweils vielfältig nutzbare, grüne und lärmgeschützte Innenhöfe als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet. In diesem zentralen, wohnungsnahen Freiraum befinden sich die privaten gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen mit Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Diese sollen barrierefrei erreicht werden können.

Die unterschiedliche Nutzung und Funktion der Freiflächen wird unterstützt durch die unterschiedliche Höhenlage. So werden die Innenhöfe bis ca. 0,5 m und die den Wohnungen angelagerten Wohnungsgärten auf das Erdgeschossniveau (ca. 1,0 m) gegenüber der Umgebung angehoben.

Ebenfalls innerhalb der Wohnhöfe befinden sich private Wohnungsgärten. Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatsphäre nachzukommen, sind Pflanzungen mit geschnittenen Hecken zulässig.

Für die südlich der Wohnhöfe angrenzend zur öffentlichen Grünfläche gelegenen Wohnungsgärten sind Einfriedungen von Wohnungsgärten auch in Form von Hecken unzulässig, um dort einen fließenden Übergang zwischen privaten und landschaftlich geprägten öffentlichen Flächen zu schaffen. Freie Stauden- und Gräserpflanzungen sind jedoch möglich, um eine ausreichende Sicherung gegen unbefugtes Betreten zu gewährleisten.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für Wohnungsgärten in den jeweiligen Baugebieten beschränkt. Entlang der Truderinger Straße sowie in den Gassen sind keine Wohnungsgärten erlaubt. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zwischen privatem und

halböffentlichem Raum erreicht.

### **Gassen**

Die gemeinschaftlich genutzten Gassen dienen zur Erschließung der Gebäude, verbinden das Baugebiet mit dem Hachinger Bach und betonen den durchlässigen Charakter des gesamten Gebiets. Neben der Erschließung erfüllt insbesondere die Hauptgasse zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3, an der auch die Nichtwohnnutzungen angelagert werden, eine zentrale Funktion als Treffpunkt für die zukünftigen Nachbarschaften. Durch die Überlagerung verschiedener Nutzungen, z.B. Mobilitätszentrale, Eingangssituation, Aufenthalt, Verbindung zur öffentlichen Grünfläche, Haltestelle für den ÖPNV wird das Zusammentreffen und die Kommunikation der Bewohnerschaft gefördert.

### **Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten**

Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen und -gärten auf den viergeschossigen Gebäudeteilen (WH 13,6 m) ergänzen das Freiraumangebot quantitativ und qualitativ. Sie bieten in dem dicht bebauten Gebiet besondere Qualitäten wie weite Sicht und gute Besonnung. Diese sollen barrierefrei erreicht werden können.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept und dem damit verbunden Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen in den Höfen sowie den wohnungsbezogenen privaten Freiflächen (Wohnungsgärten, Loggien, Balkone) ist ein attraktive und quantitativ gute Freiflächenversorgung sichergestellt. Qualitativ sind durch die gute Besonnung und die geschützte, weitgehend straßenabgewandte Lage in den Höfen gute Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gesichert. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sind die nicht überbauten oder für die Erschließung notwendigen Flächen zu bepflanzen und zu begrünen. Dies wird unterstützt durch die Vorgabe, mindestens einen großen oder mittelgroßen standortgerechten Laubbaum pro 200 m<sup>2</sup>, davon zu 50 % mit Großbäumen, der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung unterstützen die Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes und den Naturhaushalt. Insbesondere wird das Kleinklima und die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten gestärkt.

## **11.2. Grünordnung öffentlicher Raum**

### **Öffentliche Grünfläche**

Eine öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion des Quartiersparks und bildet das Bindeglied zwischen der Bebauung und der bestehenden öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ im Süden. Des weiteren bildet sie einen Abschluss des Quartiers und schafft die räumliche Distanz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Osten entlang der Roßsteinstraße.

Sie ist parkartig zu gestalten und dient der intensiven Freizeitnutzung.

In der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist der zukünftige oberirdische Verlauf des zur Zeit noch verrohrten Hachinger Bachs (Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs) geplant. Der Hachinger Bach verläuft momentan unterirdisch verrohrt außerhalb des Planungsgebietes. Mit den begleitenden Wiesenflächen steht er der bestehenden und zukünftigen Anwoh-

nerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Die im Plan hinweislich dargestellte Signatur „Wasser“ entspricht dem derzeit projektierten Verlauf des Hachinger Bachs. Angedacht sind außerdem zwei Brücken über den Hachinger Bach, die das neue Quartier auch mit den bestehenden Grünflächen verbinden.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bei der Freilegung des Hachinger Bachs besteht die Möglichkeit, dass das Projekt erst nach der Umsetzung der Wohnbebauung realisiert wird. In diesem Fall ist für die öffentliche Grünfläche eine gestalterische ansprechende und funktional angemessene Übergangslösung zu entwickeln, die der späteren Umsetzung der Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs nicht entgegensteht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen sich Spielplätze als Naturspiel-Angebot in die naturnahe Gestaltung einfügen. Im westlichen Bereich eignet sich die freie Wiesenfläche für Ballspiele und sonstige freie Bewegungsspiele. Die ursprünglich in diesem Bereich angedachte Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus lärmtechnischen Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar.

Um darüber hinaus auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes in der bereits bestehenden südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Truderinger Bahndamm, im Behrpark sowie in einem Spielplatz an der Kreillerstraße vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anteiligen Kosten für Aufwertungsmaßnahmen dem Bedarf entsprechend übernommen werden.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird damit eine attraktive und gut nutzbare öffentliche Grünfläche geschaffen, die durch die, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherten Wegeverbindungen und Gassen, ergänzt werden. Dadurch steht den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung, welches fußläufig erreichbar ist. Es wertet die bestehende öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ konzeptionell auf und erweitert durch unmittelbare Anlagerung den gestalteten Landschaftsraum.

### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in den Festsetzungen die grundlegende und der Abwägung zugrunde gelegte Grünausstattung geregelt, ohne den Gestaltungsspielraum für die Realisierungsplanung einzuengen. Dies ist eine alleearartige Bepflanzung der Truderinger Straße mit heimischen und standortgerechten Bäumen zum langfristigen Erhalt des Ortsbildes. Dazu trägt auch ein erhaltenswerter, straßenbildprägender Baum in der Truderinger Straße bei, der als zu erhalten festgesetzt wird .

## **11.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung wurde gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Neuplanung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist in Kapitel 15.3. des Umweltberichts erläutert.



Insgesamt löst der durch die Planung verursachte Eingriff einen Bedarf von zirka 2,7 ha Ausgleichsflächen aus.

Weder im Umgriff noch im Nahbereich des Planungsgebiets ist ein Flächenpotenzial für die Ausweisung von Ausgleichsflächen bedingt durch Nutzungsstruktur, Dichte und Flächenverfügbarkeit vorhanden.

Der Ausgleich muss daher auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen (siehe Kapitel 15.3.).

Dies ist aufgrund der getrennten Verpflichtung beider Planungsbegünstigter in zwei unterschiedlich Bereichen Münchens vorgesehen.

### **Artenschutz**

Durch die mit der Planung verbundene mögliche Versiegelung verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten; aufgrund der großflächigen Nutzungen als Sport- und Landwirtschaftsfläche sind die Auswirkungen jedoch eher gering und nur randlich von Bedeutung.

Durch die Überplanung und weitgehende Bebauung, bzw. Unterbauung einer bisher nicht bebauten Fläche im Münchner Stadtbezirk Berg am Laim, sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen. Insgesamt steht dem Bebauungsplan letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes nichts entgegen.

Zum Schutz von Baumfledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten werden die innerhalb des Geltungsbereichs gutachterlich festgestellten Höhlenbäume als zu erhalten festgesetzt.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

Der Verlust von potenziellen, geeigneten Sommerquartieren der Baumfledermaus in den zu fällenden Bäumen wird durch den Ersatz von spezifischen Fledermaus-Quartieren im räumlichen Umfeld vor Baumbeseitigung kompensiert. Der bevorzugte Standort hierfür liegt im südlich an das überplante Gebiet angrenzenden bestehenden Grünzug, gegebenenfalls aber auch an Bäumen entlang der Truderinger Straße. Umfang, genauer Zeitpunkt der Maßnahme und erforderliches Monitoring werden in der Grundvereinbarung auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens geregelt.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der gutachterlich geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen daher nicht notwendig.

### **Baumbilanz**

Von den 57 untersuchten Bäumen im Planungsgebiet sind 13 Bäume entsprechend dem vorliegenden Baumgutachten als erhaltenswert eingestuft. Hinzu kommen zirka 18 Bäume an der Nordkante der Truderinger Straße, die nicht genauer untersucht und bewertet wurden, aber entsprechend dem geplanten Straßenprofil grundsätzlich

erhalten werden können. Insgesamt zirka 22 Bäume können gemäß Planungskonzept erhalten werden. Diese finden sich überwiegend entlang der Nordseite der Truderinger Straße. Um die Allee entlang der Truderinger Straße zu sichern, sind auf der Nord- und Südseite jeweils mindestens 18 Bäume des Bestands zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Konzeptionell sind etwa 190 Bäume vorgesehen. Durch die Festsetzung sind mindestens 150, davon 50 % Bäume erster Wuchsordnung innerhalb der Baugebiete und im Straßenraum gesichert, zuzüglich der Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche (ca. 35 Bäume). Über die getroffenen Festsetzungen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume die Anzahl der gefälltten Bäume (zirka 50) deutlich ausgleichen.

#### **11.4. Boden und Versickerung**

Die Versickerung im Planungsgebiet erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Grundstücke der Baugebiete.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen. Gute Versickerungsmöglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung finden sich an den Rändern des Planungsgebietes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Um die Versickerung auch innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen, werden in den Tiefgaragen Aussparungen mit Bodenanschluss notwendig. Um eine möglichst effiziente Entwurfsplanung zu ermöglichen, werden die Aussparungen nicht zeichnerisch festgesetzt, bilden sich jedoch in der zulässigen Grundfläche ab.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt generell innerhalb der Verkehrsflächen.

#### **11.5. Klima**

Mit einem vertiefenden stadtklimatischen Gutachten wurde das Klima-Geschehen in und um das Planungsgebiet detailliert analysiert. Dieses betrachtet die Ist- und Plan-Situation und vergleicht die derzeitige Situation mit der geplanten Neubebauung. Hierbei werden sowohl die Veränderungen innerhalb des Planungsgebiets als auch die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Wohngebiete beurteilt. Zudem werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung sowie die im Gestaltungsleitfaden vorgesehene Ausgestaltung der Freiflächen im neuen Quartier in Bezug auf das Bioklima eingeordnet. Das Gutachten betrachtet die Nachtsituation und berücksichtigt Lufttemperatur, Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom sowie die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) für die Tagsituation als meteorologische Größen.

Im Ergebnis zeigt die klimatische Analyse, dass es durch die Planung zu unterschiedlichen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation kommt. Das Strömungsgeschehen auf der ehemaligen Ackerfläche wird durch die Bebauung geändert, wodurch die Funktion als Ausgleichsfläche der neuen Nutzung weicht. Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Zunahme der thermischen Belastung zu beobachten, die sich jedoch nach Darstellung des stadtklimatischen Gutachtens nicht signifikant auf die Bestands-

bebauung im Umfeld auswirkt, da dort die Temperatursituation im bodennahen Bereich weitestgehend unverändert bleibt.

Um die negativen Auswirkungen zu mindern, sind kompensierende Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht, Ziffer 15.2.6) vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht einen Grünflächenanteil mit ca.43 % vollständig begrünter (private und öffentliche Frei- und Grünflächen sowie Kita-Freiflächen) und ca. 26 % teilbegrünter Flächen (Gassen und Dachgärten) vor. So ist nach Beurteilung des Gutachtens festzuhalten, dass die Planung bereits viele für ein positives Bioklima notwendige Aspekte berücksichtigt. Hierfür sind z.B. im Baugebiet die grünen Hofräume, ausreichend breite und offen gestaltete Gassen mit Baumpflanzungen, Teilversiegelungen der Wegeverbindungen, Dachbegrünungen mit nutzbaren Dachgärten wirksam bis hin zur vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Hachinger Bach als wichtiges klimatisches Ausgleichsgebiet für das neue Quartier und die vorhandenen Siedlungen.

### **Planungsgebiet**

Die Bebauung des Areals führt zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen insbesondere in den nun versiegelten Gassenräumen. Auch am Tage kommt es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen, v.a. in den unbeschatteten Bereichen. Durch die geplanten Baumpflanzungen (insbesondere in den Höfen) entstehen jedoch auch Bereiche, in denen die thermische Belastung geringer ist als auf der Ackerfläche im Ist-Zustand.

Durch die vollständige Nutzungsänderung der Fläche verändert sich das Kaltluftgeschehen und die Durchlüftung des Planungsgebiets und der Umgebung.

Im Planungsgebiet kommt es zum Teil zu einer Verringerung des Kaltluftvolumenstroms von über 10 % im Vergleich zum Ist-Zustand, was laut VDI Richtlinie Blatt 5 als starker planbedingter Eingriff gewertet wird. Durch die breite und offene Gestaltung der festgesetzten Gassenräume wird jedoch eine gute Durchströmbarkeit des Planungsgebiets gewährleistet und ein Eindringen von Kaltluft aus der öffentlichen Grünfläche von Süden aus ermöglicht. Kaltluft kann etwa bis zu Hälfte der Siedlung eindringen und zu einer Abkühlung beitragen.

### **Öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach ist ein wichtiges Ausgleichsgebiet nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die umgebenden Siedlungen. Sie ist nachts ein Kaltluftproduktionsgebiet und kann die angrenzende Bebauung versorgen. Tagsüber weist sie durch ihre vielfältige Struktur eine nur moderate Erwärmung auf und kann als Rückzugsort für die Bevölkerung dienen. Im Vergleich zu der im Ist-Zustand vorhandenen Ackerfläche ist der Nutzen des Parks als bioklimatische Ausgleichsfläche am Tage höher einzuschätzen.

### **Angrenzende Nachbarschaften**

Die umliegenden Siedlungsgebiete sind von den Veränderungen der Nachttemperaturen und der PET am Tage nicht betroffen. Hier sind keine Auswirkungen auf die klimatische Situation durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Das Strömungsgeschehen und damit auch der Kaltluftvolumenstrom weisen etwas

weiträumigere Veränderungen auf. Das Planungsgebiet selbst verliert durch die Bebauung die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. Gleichzeitig kann die Strömung, die sich von den Gleisflächen im Norden des Planungsgebietes aus entwickelt, über die geplanten Gassenräume der Bebauung zum Teil weit in das Siedlungsgebiet vordringen und dadurch die wegfallende Strömung aus dem Planungsgebiet selbst ausgleichen. So kommt es, dass lediglich das Wohngebiet östlich des Planungsgebietes eine leicht geringere Strömung in Bodenniveau (2 m über Grund) aufweist. Aufgrund der guten Grünausstattung dieser östlich gelegenen Siedlung ist davon auszugehen, dass das geänderte Strömungsgeschehen hier keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt. Gleiches gilt auch für das Wohngebiet südlich des Planungsgebietes. Die Auswirkungen schwächen sich nach Westen hin schnell ab, so dass für die angrenzende Bestandsbebauung kaum Auswirkungen zu befürchten sind.

In der Gesamtbetrachtung ist für die Bestandsbebauung um das Planungsgebiet nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der Strömungssituation oder einer kritischen Verschlechterung des Bioklimas zu rechnen, auch wenn es durch die geplanten Neubebauung zu Änderungen kommt.

## 12. Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming

### Nachhaltigkeit

Die Entwicklung soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger Aspekte erfolgen. Im Rahmen der Planung werden dabei - unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten - insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Realisierung kompakter Bauformen
- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb der Baugebiete
- Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch eine neue Bushaltestelle, durch Schaffung von Fuß- und Radwegen zum ÖPNV, durch begünstigte Maßnahmen zur Umsetzung von Mobilitäts- und Sharingkonzepten
- Festsetzung von Flachdächern zur Nutzung der Solarenergie
- möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz

Regenwassermanagement (Versickerung und Verdunstung; Retention und Speicherung von Niederschlagswasser)

- Sicherung einer großflächigen nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche
- Verzicht von Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete, Minimierung von Erschließungsflächen
- Begrünung von Dächern sowie Bepflanzung von privaten Freiflächen auch oberhalb von Tiefgaragen

- Baumpflanzungen in der Truderinger Straße, in der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der Baugebiete

Langfristige Nutz- und Benutzbarkeit:

- Verzicht auf oberirdischen Verkehr und Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen
- differenziertes und qualitätvolles Angebot an ebenerdigen Fahrradabstellplätzen auch außerhalb von Gebäuden
- Bau- und Gestaltungsqualität
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Barrierefreiheit
- Vorbereitung durch Begünstigung von Mobilitäts- und Sharingangeboten

Hohe Aufenthaltsqualitäten:

- großzügige öffentliche Grünflächen sowie ausreichend dimensionierte private Freiflächen
- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedliche Anforderungen
- gute Vernetzung der Wege innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Konkrete Maßnahmen und Zusammenhänge sind im Umweltbericht erläutert.

### **Gender Mainstreaming**

Die Planung wird im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sind deshalb vorgesehen,

- ein übersichtliches, zusammenhängendes und gut einsehbares Freiraumsystem zur angstfreien Benutzung für die Bürgerschaft, insbesondere für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen zu realisieren.
- Sichtverbindungen und Orientierungspunkte durch das System von belebten öffentlichen Bereichen (Grünfläche, Gassen, Wege) und gemeinschaftlichen privaten Bereichen (Höfe, Gärten) zu realisieren.
- öffentliche und private Grün- und Freiflächen und deren Anschlüsse an die Umgebung barrierefrei herzustellen.
- ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier mit der notwendigen sozialen Infrastruktur und einer Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien und Nahversorgung zu realisieren.

### **12.1. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag**

Die privaten Grundeigentümer haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 Anwendung. Die entsprechenden Grundzustimmungen liegen vor. Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich zuletzt am 08.02.2017 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise, (Grundzustimmung ohne Anfangswert) zugestimmt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Kosten und Lasten ausgelöst. Mit den Grundstückseigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme insbesondere folgender Kosten und Lasten verpflichtet haben:

- Altlastensanierung
- Abtretung künftiger, noch nicht im städtischen Eigentum befindlicher festgesetzter Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen,
- Bestellung von Dienstbarkeiten, Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Geh- und Fahrrechtsflächen,
- die Realisierung von 30% gefördertem Wohnungsbau, davon zwei Drittel EOF-Wohnungen mit Bindungsdauer von 25 Jahren und ein Drittel Wohnungen nach dem sog. München-Modell-Miete mit Bindungsdauer von 30 Jahren und zusätzlich die Realisierung von 10% preisgedämpften Mietwohnungsbau auf den privaten Flächen,
- Kostentragung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- Herstellung der erforderlichen Kindertageseinrichtung,
- Herstellung öffentlicher Grünflächen
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche (Kompensationsmaßnahme)
- Bauverpflichtung, insbesondere für die Reihenfolge der Baumaßnahmen,
- Einhaltung der Gestaltungsregelungen und Durchführung von Verfahren zur Qualitätssicherung,
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten / Reallasten, sowie Nachweis der Kampfmittelfreiheit bis zur Bachsohle (= UK Aushub),
- Zahlung der Kosten des Bebauungsplanes,
- Planung, Sicherung und Herstellung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, bzw. Kostenbeitrag für das Ökokonto Fröttmaninger Heide.

Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt entsprechend der Vorgaben aus dem aktuellen Wohnungsbauprogramm Wohnen in München. Die Arten und Anteile des geförderten Wohnungsbaus sind hierauf aufbauend im Weiteren abzustimmen.

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben die Kosten und Lasten für

- die Entschädigungsbeträge für nichtursächliche Anteile (Bau- und Grundstückskosten) der geplanten Kindertageseinrichtungen im WA 1, WA 2 und WA 4
- Kosten für den Ausbau des nichtursächlichen Teilbereichs der Truderinger Straße

### **13. Wesentliche Auswirkungen**

- Veränderung von bisher für sportliche Zwecke und landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zur Schaffung eines zeitgemäßen, städtebaulich qualitätsvollen kompakten Stadtquartiers unter Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Schaffung eines Stadtquartiers für zirka 820 Wohneinheiten (zirka 1.970 Ein-

- wohner\*innen)
- Schaffung eines verträglichen Übergangs zur Bestandsbebauung durch geeignete städtebauliche Struktur und Höhenentwicklung
  - Schaffung von gut nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen auch für die vorhandene Bevölkerung
  - Einbindung des zukünftig freigelegten Hachinger Bachs in das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept und damit Hinzufügen eines wichtigen Bausteins für das gesamte Bachprojektes mit deutlicher Freiraumqualität für den gesamten 14. Stadtbezirk Berg am Laim
  - Stärkung des Naturhaushalts durch Freihaltung von Grünflächen, umfangreiche Baumpflanzungen, Begrünung der Dächer und Versickerung des anfallenden Wassers auf dem Grundstück
  - Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
  - Neupflanzung von deutlich mehr Bäumen als durch die erforderlichen Baumfällungen verlorengehen
  - Sicherung des sich durch den Eingriff ergebenden Ausgleichsflächenbedarfs
  - Schaffung von drei neuen Kinderbetreuungseinrichtungen und weiteren möglichen Einrichtungen im Quartier zur Verbesserung die Versorgungslage im 14. Stadtbezirk Berg am Laim
  - Situierung aller Zufahrten zu den Tiefgaragen an der Truderinger Straße für ein autofreies Quartier und autofreie Durchwegung des Quartiers
  - Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Angeboten, um Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der Nahmobilität anzubieten
  - Nachweis einer ausreichenden Anzahl privater Kfz-Stellplätze und von Besucherstellplätzen in den Tiefgaragen
  - Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Truderinger Straße, um das Planungsgebiet in das bestehende Wegenetz einzubinden und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern
  - zeitgemäßer und leistungsfähiger Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Radwegen, Gehwegen und Baumgräben mit Längsparkplätzen sowie mit einer neuen Bushaltestelle
  - Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV
  - Bedarfsabhängige Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) an der Truderinger Straße/St.-Veit-Straße
  - Bereinigung der Kampfmittel- und Altlastensituation

#### 14. Daten zum Bebauungsplan

Fläche Geltungsbereich	zirka 68.415 m <sup>2</sup>
Flächen Nettobauland (private Baugrundstücke)	zirka 43.440 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	zirka 14.080 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	zirka 11.225 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	83.050 m <sup>2</sup>
Wohnen (90 %)	74.745 m <sup>2</sup>

Kindertagesstätten (KiTa)	4.050 m <sup>2</sup>
weitere Nichtwohnnutzungen	4.255 m <sup>2</sup>
WE	zirka 820
EW	zirka 1.970

## **15. Umweltbericht**

### **15.1. Einleitung**

#### **15.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Das im 14. Stadtbezirk Berg am Laim zwischen Truderinger Straße, Rosenheimer Bahndamm, Roßsteinstraße und Schwanhildeweg gelegene Planungsgebiet wurde bislang im Westen sportlich und im Osten landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Verlagerung der Sportflächen an einen anderen Standort soll hier ein Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen entstehen. Das Planungsgebiet umfasst Teile des Planfeststellungsbeschlusses zur Freilegung des Hachinger Bachs. Die Planungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts werden mit den Inhalten und Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses in Einklang gebracht. Die Fläche des Planfeststellungsverfahrens mit dem freigelegten Hachinger Bach steht der Bewohnerschaft zukünftig als öffentliche Grünfläche zu Verfügung.

Durch das neue Wohnquartier wird der Übergang zur bestehenden Bebauung definiert. Die offenen Blockstrukturen mit vier und sechs Geschossen werden von einem in die Struktur integrierten Hochhaus im Süd-Westen ergänzt, das mit 15 Geschossen am Schnittpunkt der übergeordneten Grünverbindungen liegt. Mit der Entwicklung des Gebiets soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des sehr hohen Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen. Die geplanten baulichen Strukturen ermöglichen unterschiedliche Wohnformen und schützen durch ihre Anordnung und Geschossigkeit das Planungsgebiet vor Lärmemissionen.

Die fußläufige Erschließung und die Erschließung für den Radverkehr werden durch den Umbau der Truderinger Straße optimiert, zudem entsteht eine neue Bushaltestelle für den ÖPNV in zentraler Lage. Die Allgemeinen Wohngebiete sind oberirdisch frei von KfZ. Die Unterbringung der notwendigen und Besucherstellplätze erfolgt zum Schutz der Freiflächen in Tiefgaragen.

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst zirka 6,84 ha. Die öffentlichen Grünflächen haben einen Anteil von zirka 1,41 ha.

#### **15.1.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)**

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



- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Nach dem Regionalplan für die Region München definiert der Geltungsbereich mit der Signatur Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen belegt.

Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR), als allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Im Westen ist eine übergeordnete Nord-Süd gerichtete Grünbeziehung dargestellt. Die angrenzenden Gebiete sind als reine Wohngebiete dargestellt. Westlich und innerhalb der übergeordneten Grünbeziehung liegt eine ökologische Vorrangfläche (OEKO).

Planungsziele im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München, die den Geltungsbereich betreffen, sind u.a.

Ökologische Verbesserung des besiedelten Raumes und der straßenbegleitenden Lebensräume

- Erhalt, Pflege und Optimierung von strukturreichen Grünflächen
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen
- Ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen sowie selbstständigen Rad- und Gehwegen

Erhalt und ökologische Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen

- Erhalt der Grünlandnutzung bzw. Extensivierung von intensiv genutztem Grünland

Entwicklung und Verbesserung der Talräume, Gewässer und Feuchtgebiete

- Renaturierung bzw. Wiederbelebung von verbauten und verrohrten Fließgewässerabschnitten III. Ordnung wie z.B. Teilabschnitte des Hachinger Bachs

Durch die Transformation von landwirtschaftlich und sportlich genutzten Flächen zu Wohnbauland ist das bisher im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Geltungsbereich formulierte Planungsziel des Erhalts bzw. der Extensivierung von intensiv genutztem Grünland nicht mehr umzusetzen. Der anhaltend hohe Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt wird diesem Ziel des ABSP München im Planungsgebiet vorangestellt.

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

### 15.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Scoping-Termin am 27.09.2018 mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt. Aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit werden im Bereich des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit/Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche sonstiger Lärm (mit Ausnahme Kinderspielplätze), Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder nicht behandelt.

Ebenso ist der Wirkungsbereich Natura 2000-Gebiete im Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht relevant.

### 15.1.4. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung** der Planung
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung** der Planung
- **geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**)

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

## 15.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 15.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

#### 15.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

##### **Bestandsaufnahme**

Verkehrslärm:

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Schienen- und Straßenwege, von denen Verkehrslärmimmissionen ausgehen. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets kommt es zu einer Überschreitung der Lärmvorsorgewerte (65/60 dB(A) tags/nachts). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Planungsgebiet überschritten.

**Anlagenlärm:**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Umfeld des Planungsgebiets neun Schallquellen identifiziert von denen Lärmeinwirkungen durch Anlagenlärm auf das Planungsgebiet denkbar sind. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Planbebauung ist von den meisten jedoch keine Betroffenheit zu erwarten. Lediglich die Zufahrt zur ehemaligen Gaststätte „Flügelrad“ in der Truderinger Straße und der Kaminauslass in der Hansjakobstraße 69 wurden als potentielle Schallquellen näher untersucht.

**Prognose bei Durchführung der Planung****Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft:**

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung erhöht sich die Verkehrsbelastung auf den Bestandsstraßen, insbesondere auf der Truderinger Straße. Durch den entstehenden Neuverkehr, Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen kommt es zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation werden hilfsweise nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht und der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für eine Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tag/nacht) bzw. der 16. BImSchV beurteilt.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Durch die Abschirmung der Neubebauung kommt es südlich des Planungsgebiets zu deutlichen Pegelminderungen, westlich und östlich des Planungsgebiets kommt es zum Teil zu Pegelerhöhungen von weniger als 2,1 dB(A) bei einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) tags/nachts. Die Änderungen der Verkehrslärmsituation sind in diesen Bereichen der Nachbarschaft als nicht wesentlich zu bewerten.

Nördlich der Truderinger Straße treten vereinzelt Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) auf, bereits im Prognose-Nullfall ist zum Teil mit Verkehrslärmpegel von mehr als 70/60 dB(A) zu rechnen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu bewerten wurden etagenweise Einzelpunkte an den betroffenen Fassaden betrachtet, dabei zeigt sich, dass es zwar an einzelnen Fassaden zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) kommt, in diesen Bereichen jedoch die höchstrichterlichen Schwellenwerte für unzumutbare Eingriffe in das Eigentum (70/60 dB(A) Tag/Nacht) nicht erreicht werden. Die Pegelerhöhung wird als zumutbar beurteilt.

Im Josef-Ritz-Weg und der Truderinger Straße 47/51/53 werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht, diese werden jedoch durch die Planung nicht erhöht.

Die Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

**Verkehrslärm – Neubau und wesentliche Änderung von Straßen:**

Die Änderung des Querschnitts der Truderinger Straße stellt einen erheblichen baulichen Eingriff gemäß VLärmSchR 97 dar und wird deshalb gemäß 16. BImSchV beurteilt. Danach ergibt sich ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen sofern eine wesentliche Änderung gemäß § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV vorliegt. Zur Beurteilung wurden Einzelpunktberechnungen außerhalb und innerhalb des Eingriffsbereichs durchgeführt. Teilweise ergeben sich Erhöhungen von mehr als 2,1 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch an allen betrachteten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Aus der Änderung des Straßenquerschnitts ergibt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Innerhalb des Planungsgebiets ergeben sich z.T. Grenzwertüberschreitungen, da das Baurecht dort aber erst im Rahmen des Bebauungsplans geschaffen wird liegt keine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV vor. Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplans ohnehin passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf das Planungsgebiet:

Die Ausweisung von Bauräumen und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung zur Truderinger Straße führen innerhalb des Planungsgebiets zu lärmgeschützten Bereichen. Allgemein sind die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen aus der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen. In Bereichen mit Überschreitungen von 65/60 dB(A) sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu vermeiden oder durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zu schützen. Mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum einer Wohnung muss über eine lärmabgewandte Fassade natürlich belüftet werden können, in Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 65/60 dB(A) tags/nachts aber mehr als 59/49 dB(A) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.

Für Frei- und Außenwohnbereiche trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) einzuhalten ist. Für die Nutzung von Dachflächen der viergeschossigen Gebäudeteile als private oder gemeinschaftlich genutzte Dachgärten/-terrassen an der Truderinger Straße ermittelt das Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von 2,0 m hohen Lärmschutzwänden. Mit größerem Abstand zur Truderinger Straße nimmt auch die Lärmbelastung auf den Dachflächen ab und die Anforderungen an Außenwohnbereiche können ohne weitere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Anlagenlärm:

Auf das Planungsgebiet einwirkend

Von Anlagen im Umfeld des Planungsgebietes ist mit keiner relevanten Betroffenheit zu rechnen. Die Grenzwerte der TA-Lärm werden von den umliegenden Quellen an allen Immissionsorten eingehalten.

Vom Planungsgebiet ausgehend

Im Planungsgebiet entsteht Anlagenlärm im Bereich von Zu-/Ausfahrten von Tiefgaragen. Durch die Zu-/Ausfahrt auf dem privaten Grundstück entsteht Anlagenlärm der nach der TA Lärm zu beurteilen ist. An den Fassaden der gegenüberliegenden Wohnbebauung nördlich der Truderinger Straße treten Pegelüberschreitungen auf. Um die-

se auf ein Minimum von 2 dB(A) nachts und keine Überschreitung tags hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete zu begrenzen, werden im Bebauungsplan vier Zufahrtsbereiche festgesetzt um die Lärmbelastung durch Zufahrtsverkehr soweit wie möglich zu verteilen. Da es sich bei den Tiefgaragen nicht um Gemeinschaftsanlagen handelt ist die Aufteilung der Verkehre auf diese Zu-/Ausfahrten gesichert. Die Lage der Zu-/Ausfahrten wurde soweit möglich optimiert. Neben der Lage trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Integration von Tiefgaragenrampen in Gebäude und eine schallabsorbierende Auskleidung sowie die Anwendung von Lärminderungstechnik.

Die Möglichkeit einen Bolzplatz im Südwesten der öffentlichen Grünfläche zu integrieren wurde geprüft. Gemäß KJG ist zur Beurteilung des von Jugendspieleinrichtungen ausgehenden Lärms die 18. BImSchV mit der Maßgabe anzuwenden, dass die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Zur Beurteilung wurden Immissionsorte an den nächstgelegenen Gebäuden der bestehenden Nachbarbebauung und der geplanten Bebauung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Anordnung eines Bolzplatzes im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht zu empfehlen ist, da aus der lärminintensiven Nutzung sehr hohe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte resultieren. Aufgrund des geplanten Bachlaufs des Hachinger Bachs bietet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche auch keine andere Lage an. Im Vergleich zur bestehenden Sportanlage besteht bei einer Neuplanung kein Bestandsschutz. Deshalb wird anstelle eines Bolzplatzes in der südwestlichen Ecke der öffentlichen Grünfläche eine Wiese für freies Bewegungsspiel vorgesehen, die gegenüber der umgebenden Bebauung verträglich ist.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt, die Sportfläche wird an andere Stelle verlegt. Die Grünfläche auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm wird im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung und naturnahem Ausbau des Hachinger Bachs langfristig aufgewertet und erweitert und steht der Bevölkerung zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Die Verkehrsbelastung der Straßen reduziert sich auf den, gemäß Prognose-Nullfall, zu erwartenden Verkehr und die daraus resultierenden Pegelwerte.

### **Geplante Maßnahmen:**

- Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzung und Kindertagesstätten in Abhängigkeit der vorhandenen Verkehrspegelwerte
- Verortung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, dass möglichst keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.
- Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen gegen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A)
- Festsetzungen zu Anzahl, Lage und Ausführung von Zu-/Ausfahrten zu Tiefgaragen
- Mindestanforderung zum Schallschutz von Außenbauteilen gemäß jeweils aktueller und als technische Baubestimmung eingeführter Fassung der DIN 4109

- Ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A)
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Umsetzung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung von ursächlichem Verkehrsaufkommen und -lärm

### **Berücksichtigung**

Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke (u.a. DIN 18005, RLS-19, 16. BImSchV, TA Lärm).

## **15.2.1.2. Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

### **Bestandsaufnahme**

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich zum Großteil um ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Im Westen befindet sich eine Sportfläche, die über eine Flutlichtanlage verfügt. Teilflächen des Planungsgebiets sind durch Baumbestand verschattet.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Wohnbebauung werden überwiegend Wandhöhen zwischen 13,6 m und 19,6 m sowie punktuell Wandhöhen bis zu 25,6 m und 46,6 m festgesetzt. In Teilen ergeben sich Abstandsflächen mit deutlich geringeren Tiefen als in den hilfsweise herangezogenen Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Allgemeine Wohngebiete: 1,0 H).

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung, die aus der Prüfung einer ausreichenden Belichtung unter dem Lichteinfallswinkel 45° in Verbindung mit der ausreichenden Besonnung nach DIN 5034 abgeleitet wird, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt.

Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets werden die zur Beurteilung der Auswirkungen hilfsweise herangezogenen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO teilweise unterschritten (Allgemeine Wohngebiete: 1,0 H). Zur Beurteilung der Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Nachbarschaft wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung erfährt durch die Neubauten keine Beeinträchtigung, die westlichen Gebäude am Josef-Ritz-Weg werden nicht maßgeblich verschattet, in den frühen Morgenstunden fällt ein schnell wandernder Schatten auf die bestehende Bebauung. Alle Wohnungen sind zu einer zweiten Seite hin ausgerichtet (Süd oder West). Die Abstandsflächen werden auf die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße bzw. der öffentlichen Grünfläche verkürzt.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter besteht und die Sportflächen verlegt werden. Die Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend gesichert. Hinsichtlich der natürlichen Belichtung bleibt der Umweltzustand unverändert. Das künstliche Licht der

Flutlichtanlage entfällt.

**Geplante Maßnahmen:**

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante
- Festsetzung zur Grundrissorientierung von Wohnungen

**Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

**15.2.1.3. Wirkungsbereich Erholung**

**Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht durch die Sportflächen ein Angebot an Erholungsnutzungen. Ansonsten wird ein Großteil als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Wegeverbindung von der Roßsteinstraße zum Josef-Ritz-Weg.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Planungsgebiet ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die sich entlang der gesamten südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs erstreckt und östlich der Baugebiete an die Truderinger Straße anschließt. Diese erweitert die bereits bestehende Grünfläche auf dem ehemaligen Bahndamm. Dadurch ist sie für alle Besucher\*innen sowie Anwohner\*innen gut erreichbar. Der Hachinger Bach wird langfristig freigelegt und in die Freiflächengestaltung integriert. Im Bereich der geplanten Baugebiete werden in Innenhöfen und auf den Dächern wohnungsnah Spiel- und Aufenthaltsangebote auf gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen geschaffen. Die Gassen zwischen den Baublöcken dienen dem informellen Spiel und der Begegnung sowie der guten und verkehrssicheren Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen.

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche am ehemaligen Rosenheimer Bahndamm sind Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen und werden im Zuge der Umsetzung des Planungsvorhabens realisiert.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten, der Umweltzustand unverändert bleibt und die Sportfläche an andere Stelle verlegt wird.

Die Grünfläche auf dem Rosenheimer Bahndamm soll im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung und naturnahem Ausbau des Hachinger Bachs langfristig aufgewertet sowie erweitert und der Bevölkerung zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Die Aufwertung der Grünfläche ist jedoch nicht gesichert.

#### **Geplante Maßnahmen:**

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum mit einem vielfältigen Angebot an Kinder- und Jugendspiel
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten und den bestehenden Grünflächen und Erholungsräumen
- Begrenzung der oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten
- Schaffung von lärmgeschützten privaten, vorrangig gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in den Innenhöfen
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Stellplatznachweis in Tiefgaragen zum Schutz von Frei- und Grünflächen

#### **Berücksichtigung**

Als Qualitätskriterium für die Planung wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen zugrunde gelegt. Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

#### **15.2.1.4. Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit**

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

#### **Bestandsaufnahme**

Das Gebiet wird über die Truderinger Straße erschlossen. Der heutige Straßenausbau der Truderinger Straße stellt mit lediglich einem nördlichen Gehweg mit Baumgraben und einem südlichen abmarkierten Fahrradschutzstreifen keinen zeitgemäßen Ausbaustandard dar. Im Bereich des Knotens Baumkirchner Straße/Truderinger Straße liegt die Verkehrsbelastung auf der Truderinger Straße im IST-Zustand (Analysefall) bei zirka 10.000 Kfz/24 h.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Entwicklung des Planungsgebiets wird der Straßenraum der Truderinger Straße neu geordnet und bedarfsgerecht ausgebaut. Die Straße erhält beidseits Radwege. Südlich der Fahrbahn einen Baumgraben mit integrierten Längsstellplätzen für Besucher\*innen sowie Radweg und einen Gehweg. Zudem wird eine neue Bushaltestelle entstehen. Eine Lichtzeichenanlage ermöglicht die verkehrssichere Querung der Truderinger Straße.

Dafür weicht die geplante Bebauung dabei nach Süden zurück um die notwendige Aufweitung der Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die großzügigen Gassen schaffen eine Durchlässigkeit im Quartier und ermöglichen eine einfache Orientierung. Die Wege entlang der öffentlichen Grünfläche ergänzen das bestehende Wegenetz abseits von Straßen.

Der Anschluss des Planungsgebiets an die Truderinger Straße erfolgt über vier Tiefgaragen Zu-/Ausfahrten. Das Gebiet selbst bleibt oberirdisch autofrei, Ausnahme bilden hierbei Lieferverkehr sowie Rettungs- und Pflegefahrzeuge.



Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, dabei handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h. Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verursachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognose-Nullfall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet. Die Überlastung wird nicht durch das Bauvorhaben ausgelöst. Um die Verkehrssituation qualitativ zu entlasten wird durch die neue Bushaltestelle die ÖPNV-Anbindung ausgebaut. Der östlich gelegene Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße erreicht als unsignalisierte Einmündung in der Abendspitze im Prognose-Planfall seine Kapazitätsgrenze. Mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit verbessert werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Verkehrsbelastung wird sich entsprechend den Prognosen erhöhen. Zusätzliche Verkehre aus der Planung ergeben sich nicht. Aufgrund der ausbleibenden geplanten Ertüchtigung der Truderinger Straße führen derzeitige Mängel zu erhöhten Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Der Knotenpunkt Truderinger Straße/Baumkirchner Straße ist im Prognosenufall 2030 in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde überlastet. Das Wegenetz abseits von Straßen bleibt unverändert.

#### **Geplante Maßnahmen:**

- Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße in ausreichender Breite um den zeitgemäßen Ausbau zu ermöglichen
- Führung von beidseitig neuen Radwegen mit Schutzstreifen (gemäß Radentscheid 2019)
- südlich Führung eines neuen Gehweges und Radweges abseits der Fahrbahn durch Baumgraben mit Parkbuchten getrennt
- Parkbuchten mit Schutzstreifen zum Radweg
- Verlegung der Lichtsignalanlage in die Nähe der Bushaltestellen
- Festsetzung zu oberirdischen Stellplätzen
- Berücksichtigung und Erarbeitung von Mobilitätskonzepten zum Bauvollzug
- Durchlässigkeit zur öffentlichen Grünfläche und Truderinger Straße durch Dienstbarkeitsflächen (Gassen)
- Übersichtliche Hofstrukturen

#### **Berücksichtigung**

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

## 15.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 15.2.2.1. Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

#### Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet besteht zu großen Teilen aus Ackerflächen und intensiv genutzten Grünflächen, in untergeordnetem Umfang und überwiegend an den Rändern finden sich Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün und Wege.

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen im Wesentlichen aus Siedlungsgehölzen mit überwiegend einheimischen Arten. Die Gehölze, insbesondere an der Truderinger Straße, sind Wander- bzw. Leitlinien.

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans befinden sich zirka 79 Bäume, größtenteils Eschen. Der Baumbestand südlich der Truderinger Straße (57 Bäume) wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Erhaltungswürdigkeit detaillierter untersucht. 22 von den 57 untersuchten Bäumen erfüllen hinsichtlich der Stammumfänge die Kriterien der Baumschutzverordnung der Stadt München. 13 Bäume sind als erhaltenswert, 17 als eingeschränkt erhaltenswert, 26 als wenig erhaltenswert und einer als nicht erhaltenswert eingestuft. Zwei Bäume südlich der Truderinger Straße und ein Baum nördlich der Fahrbahn weisen Höhlungen auf.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Der Rest wird in intensiv genutzte Grün- und Freiflächen umgewandelt. Der zum Teil stark geschädigte Baumbestand am südlichen Rand der Truderinger Straße wird zugunsten eines verkehrssicheren zukunftsorientierten Ausbaus der Truderinger Straße gefällt, der neue Straßenquerschnitt sieht jedoch an ähnlicher Stelle einen Baumgraben mit vitalen Neupflanzungen in unterschiedlichen Arten vor. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind dort mindestens 18 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken sind insgesamt zirka 120 Bäume neu zu pflanzen, davon mindestens 50 % große Bäume. Der Bodenaufbau für Bepflanzung von unterbauten Flächen beträgt mindestens 0,6 m, bei Pflanzungen von Großbäumen auf einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> mindestens 1,2 m. Durch die Ausweisung von Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen werden nicht unterbaute Flächen freigehalten. Hinzu kommen Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche. Durch die Eingliederung von Spielmöglichkeiten in die naturnahe Gestaltung des Bachlaufs mit Uferböschungen bieten sich weitere Vegetationsflächen für vielfältige Arten.

Der Baumbestand nördlich der Fahrbahn der Truderinger Straße bleibt von den Planungen unberührt, der Baum in dem mehrere Spechthöhlen aufgefunden wurden, wird als zu erhalten festgesetzt.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig vorhandene Vegetation und der Baumbestand erhalten bleibt, sofern sie nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen. Jedoch ist ein Großteil der Bestandsbäume vom Eschentriebsterben betroffen, die Entwicklungsfähigkeit

der Bäume am Standort ist daher eingeschränkt.

**Geplante Maßnahmen:**

- umfangreiche Baum- und Strauchneupflanzungen auf den Baugrundstücken, auf der öffentlichen Grünfläche und in der Truderinger Straße
- Erhalt eines einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Baumes soweit möglich
- ausreichender Bodenaufbau für Bepflanzungen unterbauter Flächen
- Freihalten von (nicht unterbauten) Freiflächen durch die Ausweisung von Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung
- Dachbegrünung

**Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards zugrunde gelegt.

**15.2.2.2. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

**Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus konventionellen Ackerflächen, sowie einer als Sportplatz genutzten Grünfläche mit zwei Gebäuden. Am nordöstlichen Rand befindet sich eine Fläche mit abgeschobenem Oberboden, hier sind Rohböden und Erdmieten mit Ruderalvegetation vorherrschend.

Amtlich kartierte Biotope:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das kartierte Biotop M-0566 mit den Teilflächen M-0566-001 und M-0566-002, Eschen an der Truderinger Straße. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine als Biotop kartierte Gehölzgruppe (Biotopteilfläche M-0193-001).

Artenschutzkartierung:

Im Juni 2018, sowie im März und Mai 2019 wurden Untersuchungen durch Begehung des Planungsgebiets durchgeführt. Dabei wurden alle Gehölze im Geltungsbereich und den relevanten angrenzenden Bereichen auf ihre Habitateignung für Fledermäuse und Vögel hin kontrolliert (vorhandene Höhlen, Spalten, Nischen, Risse und ähnliches). Im Zuge der Begehung wurden auch die Offenlandflächen, Säume, Raine, Gehölzränder, etc. hinsichtlich ihrer Habitateignung für wärmeliebende Arten, vor allem Reptilien und Wildbienen geprüft.

Aufgrund der vorgefundenen Höhlen in drei Bäumen (davon zwei Biotopbäume) sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen anzunehmen. Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Säugetiere, Totholzkäfer und Reptilien sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da sich die vorhandenen Strukturen auf Grund der Störungen durch die Nutzung der Flächen nicht als Habitat eignen. In der abgeschobenen Fläche im Nordosten sind Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Wildbienen möglich, jedoch nicht bestätigt. Eine Eignung der Bestandsgebäude für Vögel und Fledermäuse ist kaum gegeben, ohne nähere Untersuchung des Gebäu-

deinneren kann dies jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch das Vorhaben ergeben sich baubedingte Störungen sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen. Durch die Flächenumwandlung kommt es zu dauerhafter Inanspruchnahme, Versiegelung und Überbauung sowie zum Fällen von Gehölzen. Die Auswirkung durch Struktur- und Nutzungsänderung ist zu vernachlässigen, da sich der Boden bereits jetzt kaum als Lebensraum eignet.

Weitere mögliche Auswirkungen sind Kollisionsrisiko für fliegende Tiere und Störungen durch eine intensive Freiraumnutzung auf den vorgesehenen Grün- und Freiflächen. Im Vergleich zu den bereits bestehenden Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche, die sportliche Nutzung sowie die intensive Nutzung von Spaziergängern (mit z.T. frei laufenden Hunden) wird sich die Störung auf die Arten nach Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöhen.

Daneben kann es zu Schadstoff-, Lärm- und Erschütterungsemissionen durch Bauverkehr und Andienung kommen. Während der Realisierung können Tiere durch Lärm, Vibration, künstliches Licht und ähnliches aus den Baumaßnahmen gestört werden, wobei auch davon nur die Randbereiche betroffen sind.

Am Süd- und Ostrand werden derzeit intensiv genutzte Flächen in naturnahe Flächen umgewandelt. Zudem ist die mittelfristig realisierbare Wiederherstellung eines unverrohrten Bauchlaufs positiv zu bewerten.

Die Biotopteilfläche M-0566-001, Baum an der Nordseite der Truderinger Straße, wird durch die Festsetzung zum Baumerhalt gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass dieser Baum nur entfernt werden darf (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit), wenn vorab die Belange des Artenschutzes geklärt sind.

Die Entfernung des Bodenlagers mit Habitateignung für Nachtkerzenschwärmer und Wildbiene hat auf die Arten keine gravierenden Auswirkungen, der Verlust von Habitaten ist im allgemeinen Lebensrisiko der Nachtkerzenschwärmer, für Wildbienen vor kommen haben solche temporären Flächen ebenfalls nicht die Funktion eines dauerhaften Lebensraums.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die möglichen Habitate bleiben ohne Störung erhalten, sofern der vom Eschentriebssterben betroffene Baumbestand nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden muss.

### **Geplante Maßnahmen:**

- Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes an der Nordseite der Truderinger Straße.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

- Sicht-Kontrolle unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung an Bäumen mit potenzieller Eignung als Fledermaustagesversteck oder Winterquartier vor Fällung

- Fällarbeiten von Bäumen mit potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse im Oktober (außerhalb der Wochenstuben- und Winterschlafzeit), Begleitung durch fledermauskundiges Personal
- Räumung der Baufelder bzw. Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit, um eine Tötung von Individuen (Fledermäuse, Höhlenbrüter) auszuschließen,
- Minimierung der Beleuchtungswirkung durch Auswahl geeigneter Leuchtmittel
- ökologische Baubegleitung in Form einer Fachkraft
- Einsatz von den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarmes Glas mit einem Reflexionsgrad unter 15%) oder Gestaltungen als konfliktvermeidende Maßnahme.

### **Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden.

## **15.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

### **15.2.3.1. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

#### **Bestandsaufnahme**

Altlasten:

Im Bereich der Flurstücke Nr. 424, 424/1, 424/2, 424/3, 424/4, 424/5, 424/6 und 424/8 Gemarkung Berg am Laim sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Es liegen eine Historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel (HgRkm), ein Bodengutachten, die Ergebnisse eines Pumpversuchs sowie die Ergebnisse einer verdichtenden Untersuchung vor. Die Bodenuntersuchungen zeigten in der Fläche weder relevante Auffüllungsschichten noch eine Schadstoffbelastung der untersuchten Bereiche. Die Luftbilddauswertung der HgRkm ergab zahlreiche Bombenkrater im untersuchten Gebiet. Im Zuge der Kampfmittlräumung wurden die Auffüllungsschichten der Bombenkrater untersucht, jedoch vor Ort wieder eingebaut. Die Analytik der Bodenproben ergab in drei Bereichen erhebliche Schadstoffbelastungen. Zum Schutz des Grundwassers sind diese Bereiche durch Aushub zu sanieren. Zur Wiederverfüllung darf nur nachweislich unbelastetes Material aufgebracht werden. Die Arbeiten sind durch einen Gutachter zu überwachen und dokumentieren.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist laut Gutachten wenig wahrscheinlich. Bei einem Aushub der Bombentrichterfüllungen ist das abfallrechtlich relevante Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Flächen für die bisher keine Kampfmittelfreigabe vorliegt sind im weiteren Bauablauf fachtechnisch zu überwachen und begleiten.

Die Sanierung des gesamten Planungsgebietes wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand als technisch möglich und finanziell vertretbar angesehen.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt und die Sportfläche verlagert wird. Die Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs ist nicht abschließend gesichert. Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden. Ein Aushub des Verfüllmaterials wird nicht vorgenommen.

### Geplante Maßnahmen:

- Für ausgewiesene Bereiche besteht weiterer Erkundungsbedarf. Es wird empfohlen, weitere Planungsschritte durch einen Fachplaner kampfmitteltechnisch zu begleiten.
- Da es durch die Bodenarbeiten bei der Kampfmittelräumung potentiell zu einer Durchmischung bzw. Verschleppung von Schadstoffen gekommen ist, sind in Teilflächen, in denen keine Erdbewegungen geplant sind (z.B. evtl. Baumschutzbereiche, Biotope) horizontierte Oberbodenuntersuchungen zur Bewertung einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzunehmen.

### Berücksichtigung

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

## 15.2.3.2. Wirkungsbereich Bodenfunktion

### Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Ein Großteil der Flächen des Planungsgebiets ist vollständig anthropogen überformt. Der Großteil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich oder als Grün- und Sportfläche genutzt. Bis auf einen Kiosk, das Vereinsheim und die Flächen der Truderinger Straße und des Schwanhildenswegs ist das Planungsgebiet unversiegelt.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung von zirka 9 % auf zirka 71 %. Der Anteil an verdichteten Flächen begründet sich neben den Baugebieten auch durch den Ausbau der Straßenverkehrsfläche. Damit werden die Ertüchtigung der öffentlichen Straße und ein leistungsfähiger Ausbau des Verkehrsnetzes verfolgt. Die öffentliche Grünfläche bildet die größte unversiegelte Fläche innerhalb des Gebiets mit einem Anteil von zirka 21 % am Planungsumgriff.

Bodenfunktionen im Bereich der nicht unterbauten Freiflächen können erhalten werden, aber auch unterbaute Bereiche müssen gewisse Mindestanforderungen, insbesondere für Pflanzungen, erfüllen.

<b>Versiegelungsbilanz</b>	
Planungsumgriff	68.415 m <sup>2</sup>
<b>Bestand</b>	
Versiegelte Flächen	6.222 m <sup>2</sup>

Versiegelungsanteil	9 %
<b>Planung</b>	
Versiegelte Flächen in Baugebieten	zirka 39.600 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche*	Zirka 11.225 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	zirka 48.665 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	zirka 71 %

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiterhin Bestand, sodass zirka 91 % des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen unverändert bleiben.

### Geplante Maßnahmen:

- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit zirka 14.080 m<sup>2</sup>, die Versiegelung (durch Wege, Spielflächen) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als marginal einzuschätzen und wird daher nicht berücksichtigt
- Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m
- Dachbegrünung

### Berücksichtigung

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

## 15.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Hachinger Bach)

### Bestandsaufnahme

Das Gelände liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch befinden sich Oberflächengewässer auf ihm. Der Hachinger Bach verläuft derzeit unterirdisch verrohrt außerhalb des Planungsgebiets. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet. Der Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt bei 522 m ü. NN (entspricht 522 m NHN2016 = Normalhöhennull2016) im Nordwesten und 523 m ü. NN (entspricht 523 m NHN2016) im Südosten und somit zirka 2 - 3 m unter GOK. Die Quartär-/Tertiär-Grenze, die als Grundwasserstauer fungiert, liegt zirka 8,5 m u. GOK.

Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Niederschlagswasser:

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Die quartären Kiese im Tiefenbereich möglicher Versickerungsanlagen sind zur Versickerung von Oberflächengewässer geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen. An den Rändern des Planungsgebiets und im

Bereich der öffentlichen Grünfläche finden sich gute Möglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung. Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen begünstigt die Wasserrückhaltung auf den ebenerdigen Flächen. Um die Versickerung in den anstehenden Boden innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen sind Aussparungen mit Bodenanschluss in den Tiefgaragen notwendig, diese spiegeln sich in der maximal zulässigen GR wider. Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient auch der Wasserrückhaltung von Dachflächenwasser.

#### Grundwasser:

Bei 1-geschossiger Unterkellerung ist während der Bauzeit keine freie Wasserhaltung möglich. Der konstruktive Baugrubenverbau muss wasserdicht bis in die tertiären Bodenschichten erfolgen.

Die Planung sieht eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vor. Die Tiefgaragen können durch Unterteilungen so ausgeführt werden, dass der Grundwasseraufstau minimiert wird. Alternativ ist die Reduzierung des Grundwasseraufstaus am Bauwerk mittels Dükerung möglich.

#### Hachinger Bach:

Die Freilegung und der naturnahe Ausbau des Hachinger Bachs zwischen Kampenwandstraße und Hüllgraben basiert auf dem Planfeststellungsbeschluss Nr. 641-318-22/13 vom 29.10.2012, verlängert mit Datum vom 12.10.2017. Im dazugehörigen Übersichtsplan wird dieser im Bereich der nun geplanten öffentlichen Grünfläche als mäandernder Bachlauf mit Uferböschungen dargestellt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 ermöglicht die langfristige Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses in der öffentlichen Grünfläche durch eine hinweisliche Darstellung des Bachverlaufs.

Die Sohle mit Böschungen des Baches sind abgedichtet, so dass keine Versickerung des Baches ins Grundwasser möglich ist. Eine Kommunikation zwischen Bach und Grundwasser findet nicht statt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin ober- und breitflächig über den unversiegelten Boden. Die Freilegung des Hachinger Bachs ist nicht abschließend gesichert.

#### **Geplante Maßnahmen:**

- Dachbegrünung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Versickerung entsprechend Entwässerungssatzung LHM
- System von Mulden und Rigolen zur Entwässerung der Baugebiete
- Aussparungen in den Tiefgaragen mit Bodenanschluss um Oberflächenwasser auch innerhalb der Baugebiete versickern zu können
- Planung der Tiefgarage mit möglichst geringem Grundwasseraufstau, bei Aufstaubeträgen an den Gebäuden von > 10 cm sind wasserumleitende Maßnahmen, wie Düker notwendig



- wenn die Kellergeschosse und Tiefgaragen in den Höchstgrundwasserstand HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden
- auch für die Bauphase muss ein Konzept zur Bauwasserhaltung sowie Aufstau-berechnungen vorgelegt werden
- der Baugrubenverbau muss so gewählt werden, dass man diesen nach Beendigung wieder zurückbauen kann

### **Berücksichtigung**

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

## **15.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

### **Bestandsaufnahme**

Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung eine Immissionsprognose auf Basis einer Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die Ergebnisse gemäß 39. BImSchV beurteilt. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen wurde für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Schwebstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft wurde in Form einer Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall zu Prognose-Nullfall) vorgenommen. Neben der prognostizierten Verkehrsschadstoffbelastung wurde dabei die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie mit Errichtung des Planvorhabens (Prognose-Planfall) abgebildet. Die Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall wurde der Verkehrsuntersuchung entnommen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

An den Fassaden der neuen Gebäude werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen prognostiziert, mit Ausnahme der Fassaden im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. Der prognostizierten Jahresmittelwerte beträgt hier maximal 45,0 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>, demnach kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO<sub>2</sub>, während die Jahresmittelgrenzwerte für PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> eingehalten werden.

Im Prognose-Planfall treten durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr des Planvorhabens und die Fahrbahnverlegung der Truderinger Straße sowie durch die Veränderung der Windsituation aufgrund der veränderten Bebauung Änderungen der Schadstoffbelastung auf.

Bei Durchführung der Planung ist zur westlichen und östlichen Nachbarschaft mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffwerte aufgrund zunehmenden Quell- und Zielverkehrs und einer veränderten Windsituation durch die veränderte Bebauung zu rechnen. Nördlich nimmt die Schadstoffbelastung geringfügig ab, da durch die geplante Bebauung die Anströmung nach Norden verhindert wird und somit ein Luftschadstoffeintrag ebenso nach Norden reduziert wird. In der gesamten Nachbarschaft werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> weiterhin eingehalten.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Luftqualität nur durch die allgemeine Verkehrszunahme ändert.

### **Geplante Maßnahmen:**

- Ausschluss von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in Bereichen, in denen Grenzwertüberschreitungen prognostiziert werden (in einem Abstand von 3,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und /ausfahrten)
- Reduzierung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr (MIV) durch Verlagerung auf Alternativen des Umweltverbundes unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines diesbezüglich erstellten Mobilitätskonzeptes
- Durch Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Angeboten werden Maßnahmen zur Reduzierung des MIV und der Nahmobilität angeboten.
- Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Straße und durch das Planungsgebiet zur Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz und an den ÖPNV
- Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Radweg und Gehweg
- Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV (Neuplanung einer Bushaltestelle im Bereich des Planungsgebietes an der Truderinger Straße)

### **Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Vorgaben der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sowie sonstige Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

#### **15.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Das Planungsgebiet ist derzeit mit zirka 9 % gering versiegelt. Südlich angrenzend liegt der ehemalige Rosenheimer Bahndamm, der als Grünfläche mit lediglich einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke ebenfalls sehr gering versiegelt ist. Die umliegenden Wohngebiete sind höher versiegelt, weisen zwischen der Bebauung aber auch begrünte Freiflächen (Privatgärten, öffentliche Grünflächen) und Baumbestand auf, was die kleinklimatischen Bedingungen beeinflusst. Gemäß Stadtklimaanalyse ist die bioklimatische Situation als weniger günstig bis günstig einzustufen. Das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen wirken aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen klimatisch ausgleichend und haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Die nördlich des Planungsgebiets gelegenen Gleisflächen fungieren im gesamtstädtischen Kontext als Leitbahn. Die Belüftung erfolgt zum einen über die im Norden liegenden Bahngleise und zum anderen über die bisherige Freifläche des Planungsgebiets. Die Luftaustauschbedingungen sind weitgehend uneingeschränkt.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die geplante Bebauung ergänzt innerstädtische Bebauung und nutzt ein gut erschlossenes Flächenpotential aus. Im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die die vorhandenen

Grünstrukturen ergänzt und das Planungsgebiet fasst, sodass die bioklimatische Bedeutung des Gebiets teilweise erhalten bleibt. Ergänzend werden im Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche und auch auf den privaten Freiflächen Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdreich bzw. 1,20 m Erdreich im Bereich von Baumpflanzungen und die Begrünung großer Teile der Flachdächer fördern das Mikroklima.

Die Veränderungen bei nächtlicher Temperatur und Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) am Tage bleiben vor allem auf das Planungsgebiet selbst beschränkt. Die Bebauung des Areals führt zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen insbesondere in den nun versiegelten Gassenräumen. Positiv zeigen sich die Temperaturen in den Hofräumen. Sie kühlen in den Nachtstunden aus und können so für ein gutes Bioklima und erholsamen Schlaf sorgen. Auch am Tage kommt es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen. Hohe PET-Werte sind in unbeschatteten Bereichen wie den Gassenräumen, aber auch freien Wiesenflächen zu finden. Die geplanten Bäume vor allem in den Höfen haben kühlende Effekte durch die Schattenwirkung, so dass in Teilbereichen auch geringere PET-Werte auftreten als im Bestand. Im südlichen Bereich der teilweise geschlossenen Höfe kommt es zu höheren Werten. Die große Anzahl an schattenspendenden Bäumen bietet im gesamten Planungsgebiet Rückzugsräume mit geringeren PET-Werten. Die umliegenden Siedlungsgebiete sind von den Veränderungen der Nachttemperaturen und der PET am Tage nicht betroffen. Hier sind keine Auswirkungen auf die klimatische Situation zu erwarten.

Für das nächtliche Strömungs- bzw. Kaltluftgeschehen innerhalb des Planungsgebiets wird eine Veränderung von über 10 % im Vergleich vom Ist-Zustand prognostiziert. Das geplante Quartier wird zukünftig vor allem über die öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach belüftet. Die Belüftung erfolgt über die großzügigen und zur Grünfläche offen gestalteten Gassenräume. Kaltluft kann etwa bis zu Hälfte der Siedlung eindringen und zu einer Abkühlung beitragen. Im Bereich des Gleisareals wird viel Kaltluft produziert, die zum Teil auch bis ins Planungsgebiet vordringen kann. Die Hofräume hingegen werden in einer Höhe von 2 m über Grund kaum belüftet. In den Höfen kann sich allerdings aufgrund der guten Grünausstattung in den Nachtstunden ein eigenes positives Mikroklima entwickeln, das zu einer nennenswerten Abkühlung der Temperaturen in den Nachtstunden führt und dadurch die fehlende Belüftung ausgleichen kann.

Das Strömungsgeschehen und damit auch der Kaltluftvolumenstrom weisen etwas weiträumigere Veränderungen auf. Das Planungsgebiet selbst verliert durch die Bebauung die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. Gleichzeitig kann die Strömung, die sich von den Gleisflächen aus entwickelt, durch das Konzept der Bebauung mit Gassen zum Teil weiter in das Siedlungsgebiet vordringen und dadurch die wegfallende Strömung aus dem Planungsgebiet selbst ausgleichen. So kommt es lediglich östlich des Planungsgebietes zu einer leicht geringeren Strömung in Bodenniveau. Aufgrund der guten Grünausstattung dieser Siedlung ist davon auszugehen, dass das geänderte Strömungsgeschehen keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt. Gleiches gilt auch für das Wohngebiet südlich des Planungsge-

biets, obwohl eine starke Veränderung des Kaltluftvolumenstroms (> 10%) und damit eine hohe planungsbedingte Auswirkung nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 in Teilen zu erwarten ist. Im Westen kommt es zu einer Kanalisierung der Kaltluft bis über die im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden, in Nord-Süd-Richtung angeordneten Freiflächen. Auch wenn es durch die geplanten baulichen Veränderungen zu lokal erheblichen Änderungen kommt, ist in der Gesamtbetrachtung für die umgebenden Quartiere nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der nächtlichen Strömungssituation zu rechnen. In Nord-Süd-Richtung werden die Luftaustauschbedingungen durch die neuen Baukörper eingeschränkt. Die öffentliche Grünfläche sichert die Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung und nach Norden.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

### **Geplante Maßnahmen:**

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete
- Herstellung der parkartig zu begrünenden und zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche zur Kaltluftproduktion
- Sicherung der Grünausstattung entlang der Truderinger Straße
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen
- Dachbegrünung und Herstellung gemeinschaftlich genutzter Dachgärten in Kombination mit Photovoltaikanlagen
- Sicherung der Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung durch Freihalten des südlichen und östlichen Planungsgebiets als öffentliche Grünfläche
- Sicherung ausreichend breiter und offener Gassen für das Einströmen von Kaltluft in das Quartier
- Pflanzungen von Bäumen in den Gassen zur Verschattung von versiegelten Flächen und Minderung von Hitzeentwicklung
- Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächen soweit als möglich zur besseren Verdunstung von Oberflächenwasser
- Zulässigkeit von Pergolen zur Beschattung der Dachflächen und Dachgärten

### **Berücksichtigung**

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

## **15.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

### **Bestandsaufnahme**

Die offenen Freiflächen und der Baumbestand an der Truderinger Straße prägen das Bild des Planungsgebiets.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Neubebauung wird eine Lücke im Stadtkörper geschlossen. Durch den ver-

kehrssicheren Ausbau der Truderinger Straße kann ein Großteil der Bestandsbäume nicht erhalten bleiben, sie werden jedoch durch Neupflanzungen ersetzt, so bleibt das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baumreihe erhalten, die z.T. vom Eschen-triebsterben befallenen Bäume können dabei zudem durch vitale, resistente Arten ersetzt werden.

Durch die naturnahe langfristige Freilegung des Hachinger Bachs erfährt die öffentliche Grünfläche eine Aufwertung. Der mäandrierende Bachlauf bildet ein neues charakteristisches Merkmal für das Gebiet.

Für den Hochpunkt im Südwesten des Planungsgebiets wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Hochhaus im Südwesten zwar zum Teil eine sichtbare Wirkung entfaltet, jedoch keinen maßgeblichen Akzent in der Stadtsilhouette des Münchner Ostens setzen kann. Eine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung wird durch die Bebauung nicht erzielt. Negative Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke oder Ensembles, sowie auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume sind nicht zu erwarten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das Erscheinungsbild des Planungsgebiets erhalten. Der Stadtkörper wird in diesem Bereich nicht weiter entwickelt. Die Bäume an der Truderinger Straße bleiben erhalten, soweit sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen. Der Hachinger Bach verläuft voraussichtlich weiterhin unterirdisch, da die dann für die Freilegung notwendigen Vereinbarungen nicht abgeschlossen werden.

#### **Geplante Maßnahmen:**

- Festsetzung von Wandhöhen
- Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen und privaten Freibereichen und entlang der Truderinger Straße
- Wo möglich, Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen
- Naturnaher Bachlauf als charakteristisches Gestaltungselement
- Neuordnung des Straßenraums mit vitalen Neupflanzungen
- Erhalt prägender Bestandsbäume

#### **Berücksichtigung**

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neuplanung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Durch das Hochhaus wird der gewünschte städtebauliche Akzent erzielt, der sich jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

### **15.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **Bestandsaufnahme:**

Nahezu das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind großflächig Unterbauungen geplant, die in das Bodendenkmal eingreifen. Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen geplant. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiter Bestand, das Bodendenkmal bleibt unberührt.

### **Geplante Maßnahmen**

- Archäologische Untersuchung, Dokumentation und ggf. Ausgrabung
- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe

### **Berücksichtigung**

Durch die vorgezogenen archäologischen Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen/Konservierung von Funden werden die festgelegten Ziele und Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung insbesondere durch den ÖPNV rechtfertigt die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal.

## **15.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**

### **Bestandsaufnahme**

Für die bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zu den aktuellen Energiebelangen vor.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Konzeption des neuen Quartiers berücksichtigt in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die städtebauliche Konzeption wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die Neugestaltung des Straßenquerschnitts der Truderinger Straße, tragen zur Förderung des Umweltverbunds bei und minimieren die ursächlichen Verkehre. Innerhalb des Gebiets ist kein motorisierter Individualverkehr vorgesehen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Für die Gebäude eines Eigentümers wird die Umsetzung im KfW Effizienzhausstandard 55 angestrebt. Das Fernwärmenetz wird u.a. auch mit Geothermiewärme gespeist.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bzgl. des Umweltbelangs Energie bleibt die Bedeutung des Planungsgebiets unwesentlich.

**Geplante Maßnahmen:**

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München
- aktive und passive Solarenergienutzung durch PV-Anlagen
- Förderung von Fuß-, Radverkehr und ÖPNV durch Ausbau der Truderinger Straße, zusätzlicher Fuß- und Radwegeverbindungen und einer neuen Bushaltestelle direkt am Quartier
- Für einzelne Baugebiete wird für die Gebäude ein KfW Effizienzhausstandard 55 angestrebt

**Berücksichtigung**

Der Energiebedarf kann durch die kompakte Gebäudeausrichtung und die Nutzung des solaren Eintrags im Vergleich zu konventionellen Wohngebieten reduziert und ergänzend aus regenerativen Energien gedeckt werden, ein Energiekonzept zur Energieversorgung ist darzustellen. Dem Umweltschutzbelang Energie wird Rechnung getragen.

Die einschlägigen Rechtsgrundlagen werden eingehalten, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs ist zu klären.

**15.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Entsorgung der Abfälle der Allgemeinen Wohngebiete ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) geplant.

Die Allgemeine Abfallsatzung und die Hausmüllentsorgungssatzung werden eingehalten. Müllsammelräume werden im UG und EG vorgesehen, am Tag der Abholung werden die Behälter in einem Abstand von 15,0 m zur Fahrbahn der Truderinger Straße abgestellt, eine Einfahrt zur Abholung in die Gassen ist daher nicht notwendig.

**Geplante Maßnahmen:**

- Geschossflächenüberschreitungen werden für Müllsammelräume zugelassen, soweit diese in die Gebäude integriert werden

**Berücksichtigung**

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form bestehen bleibt. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann erhalten werden. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

**15.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von Gehölzstrukturen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Gebiets in Kategorien mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser und Boden, sowie mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft und Landschaftsbild eingeteilt.

Da das Planungsgebiet zum Großteil durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt ist, wurde für das Schutzgut Lebensräume und Arten überwiegend eine niedrige Bedeutung festgestellt. Lediglich die Vegetationsstrukturen entlang der Truderinger Straße mit altem Baumbestand mit z.T. Höhlenbäumen werden mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung für die Landwirtschaft bzw. als Sportfläche ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Aufgrund der zum Teil großflächig versiegelten Umgebung wirkt das Planungsgebiet mit den zusammenhängenden Grün- und Ackerflächen und Gehölzstrukturen klimatisch ausgleichend. Sie haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch offene Ackerstrukturen und Gehölzbestand geprägt. Wesentlich für das Erscheinungsbild des Planungsgebiets ist der Baumbestand an der Truderinger Straße (nördlich und südlich der Fahrbahn). Während der nördliche Baumbestand an der Truderinger Straße erhalten bleibt, wird der südliche größtenteils zugunsten eines verkehrssicheren Ausbaus der Truderinger Straße entfernt und durch geordnete Neupflanzungen ersetzt.

Über alle Schutzgüter betrachtet werden gemäß Leitfaden die Ackerflächen und somit der überwiegende Teil des Planungsgebiets als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und der Bereich entlang der Truderinger Straße als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) bewertet.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von  $> 0,35$  sowie die Verkehrsflächen dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Durch Maßnahmen wie Aussparung in Tiefgaragen und Baumpflanzungen in den Gassen wird die versiegelte Fläche in den Baugebieten soweit möglich reduziert, ergänzend ist Dachbegrünung und eine verhältnismäßig hohe Überdeckung von unterbauten Flächen vorgesehen. Aufgrund des dennoch sehr hohen Versiegelungsgrades wird für die Flächen der zukünftigen Baugebiete kein verminderter Faktor angesetzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird der bisherige Baumbestand durch einen neuen Baumgraben ersetzt. Durch die regelkonforme Ausführung der



Straße wird der Baumgraben im Vergleich zum Bestand an manchen Stellen schmaler ausgeführt und von Parkbuchten unterbrochen, dennoch kann ein Anteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Fläche ohne Eingriff gewertet werden. Die öffentlichen Grünflächen werden bei der Eingriffsermittlung als eingriffsneutral betrachtet. Ebenso werden bereits versiegelte Flächen, die zukünftig als Baugebiete oder Straßenverkehrsflächen genutzt werden sollen, nicht als Eingriff bewertet.

#### Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigungsintensität	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anzuwendender Faktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
A I (Baugebiete)	42.810	0,6	25.686
A I (Straße)	1.870	0,3	561
A II (Baugebiete)	140	1,0	140
A II (Straße)	1.140	0,8	912
Ausgleichsbedarf insgesamt			27.299

Insgesamt errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von zirka 2,7 ha. Der Nachweis über die Ausgleichsflächen wird zum einen im Ökokonto des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. und zum anderen auf dem Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld erfolgen.

Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. in Fröttmaning bereitgestellt. Sie werden zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Kostenübernahme für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege ist vertraglich gesichert.

Der andere Anteil ist auf dem Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld vorgesehen. Dieses Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt in einem Bereich, der gemäß dem gesamtstädtischen Konzept zu Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung, als Suchraum für Ausgleichsflächen mit hoher ökologischer Priorität (Priorität 1) dargestellt ist.

Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den in Aussicht stehenden Flächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierzu wird ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept, das im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu entwickeln ist, festgelegt. Die Ausgleichsfläche wird zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Herstellung sowie die Kostenübernahme für die Entwicklungspflege sind vertraglich gesichert.

#### 15.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwir-

kungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	
Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschaftsbild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

### 15.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde in einem Planungswettbewerb überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. Der bei diesem Verfahren auf den ersten Rang gesetzte Entwurf des Architekturbüros 03 Architekten und dem Landschaftsbüro realgrün wurde nach einer Überarbeitung dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

### 15.6. Zusätzliche Angaben

#### 15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Auflistung der Gutachten:

- Verdichtende, orientierende Untersuchung des Untergrundes vom 10.04.2018
- Bericht zu den Bodenuntersuchungen vom 10.07.2018

- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen 25.02.2019
- Besonnungsnachweis vom 03.12.2020
- Durchführung und Auswertung von Pumpversuchen vom 11.05.2017
- Detaillierte Aufstauberechnung vom 23.07.2018
- Bericht - Kampfmittelsondierung mit 5-Kanal-GPS-Sonde vom 07.11.2017
- Teilabschluß-Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen vom 26.01.2018
- Luftschadstofftechnische Untersuchung Bericht Nr. 710-5308-3-LH vom März 2022
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom März 2020
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-5308-7-SU vom Dezember 2021
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung vom März 2019
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, ergänzende Untersuchung / Wirkung im Nahbereich vom Juni 2020
- Strukturtypenkartierung vom 02.11.2017
- Verkehrsgutachten vom 14.03.2022
- Bericht zur Untersuchung der Versickerung von Niederschlagswasser vom 09.12.2019
- Vertiefendes stadtklimatisches Gutachten vom Februar 2021
- Baugrundvoruntersuchung vom 03.04.2017

#### **15.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

#### **15.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden landwirtschaftlich und sportlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

##### **Schutzgut Mensch**

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch eine geschlossene Bebauung zur Truderinger Straße, Abstände zur Lärmquelle und durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die geplante Bebauung sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Im Zuge des Straßenausbaus der Truderinger Straße können im Bereich des schützenswerten Baumbestandes bei Fällung von Höhlenbäumen Erhaltungsmaßnahmen für

Höhlenbrüter oder Fledermäusen notwendig werden.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Die festgestellten Schadstoffbelastungen sind unerheblich, belastetes Material wird bei Aushub fachgerecht entsorgt.

### **Schutzgut Wasser**

Die quartären Kiese im Tiefenbereich möglicher Versickerungsanlagen sind zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen. Aufgrund der hohen Dichte des Baugebiets erfolgt die Versickerung von Niederschlagswasser in Form von Rigolen.

Da die Untergeschosse permanent in das Grundwasser einbinden, ist für die Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus zu stellen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Trotz der zukünftigen beidseitigen Bebauung der Truderinger Straße ist insgesamt eine geringe Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten. Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. BImSchV wurden an den Bebauungen der untersuchten Straßenabschnitte nicht prognostiziert. Durch die Planung ist mit einer Beeinträchtigung der stadtklimatischen Funktionen des Planungsgebiets zu rechnen. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und den Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die öffentliche Grünfläche im Süden des Planungsgebiets sichert die Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung sowie auch nach Norden. Zusätzlich leisten die Gassen in Nord-Süd-Richtung hierzu einen Teilbeitrag.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch nicht negativ auswirkt. Es kommt zu keiner maßgeblichen Veränderung der Stadtsilhouette des Münchener Ostens durch die Realisierung des Hochpunktes.

### **Schutzgut Energie**

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Die Anbindung durch den ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz wird im Rahmen des Ausbaus der Truderinger Straße verbessert. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung ist für den Energiebedarf und die dadurch prognostizierten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Planungskonzeptes noch darzustellen.

### **Umweltbelang Abfälle und Abwässer**

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer

ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Es kommt zu einer Neuversiegelung von Böden im Planungsgebiet sowie von Vegetationsflächen. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von zirka 2,7 ha für eine Eingriffsfläche mit einer Größe von zirka 5,0 ha.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

#### **Fazit**

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

**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 Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Kulturreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/32 V