

Telefon: 0 233-22488
26328
24577
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/43 V

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146
Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich),
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),
Allacher Straße (nördlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)
- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**
- B) Anträge**
- Radweg im neuen Kirschgelände entlang der Bahnlinie auf
der westlichen Seite
Antrag Nr. 20-26 / A 01020 von der Fraktion ÖDP/FW vom 08.02.2021
 - Kirschgelände
Antrag Nr. 20-26 / B 03548 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.03.2022
 - Bei Planung der öffentl. Grünanlage im Kirschgelände
Bereich für Urban Gardening vorsehen
Antrag Nr. 20 – 26 / B 04679 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.11.2022

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08955

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme BA 23 vom 16.04.2021
5. Stellungnahme des BA 23 vom 06.08.2022
6. Antrag Nr. 20-26 / A 01020 vom 08.02.2021
7. Antrag Nr. 20-26 / B 03548 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.03.2022
8. Antrag Nr. 20-26 / B 04679 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.11.2022
9. Charta

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Billigungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das Planungsgebiet Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich) im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wurde am 23.10.2019 vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossen.

Der Vortrag der Referentin besteht aus den Teilen Buchstabe A) bis B).

Neben den regulären Vortragsinhalten (Billigungsbeschluss – Buchstabe A) werden Anträge und Empfehlungen – Buchstabe B) behandelt.

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 72 ff.).

A) Billigungsbeschluss

Soweit sich die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen/Äußerungen auf das Bebauungsplanverfahren beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüberhinausgehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit der integrierten Landschaftsplanung werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt.

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

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 15.03.2021 mit 15.04.2021 durchgeführt. Am 23.03.2021 fand aufgrund der Corona-Pandemie die Öffentliche Erörterung als digitale Veranstaltung statt, in welcher Äußerungen im Rahmen eines Chats vorgebracht werden konnten.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1.1. Allgemeines

Äußerung:

Es werde gesehen, dass die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum eine große Herausforderung für die Landeshauptstadt München sei. Die Eignung des Kirschgeländes für den Wohnungsbau werde positiv gesehen. Man freue sich auf den Wandel im Viertel und die Belebung des Kirschgeländes.

Es wurde der Wunsch geäußert, dass zielführend an einer Veränderung zum Bestmöglichen aller Betroffener gearbeitet werde; Veränderungen seien dabei unumgänglich.

Es wurden Zweifel geäußert, dass die Ostseite der S-Bahn bei den Planungen angemessen berücksichtigt werde. Bei der Flächennutzungsplanung sollte es aber doch um die Betrachtung der räumlichen Entwicklung für die Gesamtstadt und nicht nur eines isolierten Projektes gehen.

Bei vielen Rückfragen (im Rahmen der digitalen Erörterungsveranstaltung) zu den voraussichtlichen Auswirkungen für die Anwohner*innen auf der Ostseite der S-Bahn seien keine oder äußerst mangelhafte Informationen gegeben worden, so dass diese Fragen, Anliegen und starken Bedenken schriftlich dargelegt werden würden.

Es werde auch zu einer gemeinsamen Betrachtung und Erörterung der Situation vor Ort (Grandauerstraße) eingeladen und ein Terminvorschlag erbeten.

Stellungnahme:

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Daher wird auf die Abwägung im Flächennutzungsplanverfahren verwiesen.

Die Flächen auf der Ostseite der Bahn wurden ausreichend in die Abwägung des Bebauungsplankonzepts mit einbezogen. Im Einzelnen wird auf die Abwägung unter den Punkten 1.2 Lärm und 1.3 Belichtung verwiesen.

Alle relevanten Informationen sind in der nun vorliegenden Begründung enthalten.

1.2. Lärm

Äußerung:

Die Lärmabschirmung der durchgehenden sechsgeschossigen Bebauung für das Planungsgebiet stehe außer Frage. Es wurde die Frage gestellt, welche Bedeutung die im Osten des Planungsgebiets durchgehende sechsgeschossige sogenannte „lärmabschirmende“ Bebauung entlang der Bahn für die Anwohner*innen auf der Ostseite der S-Bahn habe. Es sei davon auszugehen, dass der Lärm des Bahnverkehrs von der geschlossenen neuen Fassade abstrahle und in das Gebiet östlich der Bahntrasse reflektiert werde.

Hinzukomme, dass auf der Westseite der Bahntrasse zum Teil keine Lärmschutzwand vorhanden und, soweit bekannt, auch nicht geplant sei. Bzgl. der großen Glasflächen zwischen den Häusern habe man Bedenken. Es werden

hier schallabsorbierende Maßnahmen bei den Bauten und den Zwischenelementen gefordert. Man gehe davon aus, dass es mit einer schallabsorbierenden Fassade zu keiner erhöhten Lärmbelastung auf der Ostseite der Bahntrasse komme. Eine zusätzliche Lärmbelastung zu der durch die Bahn vorhandene sei für die östlichen Anwohner*innen nicht zumutbar.

Stellungnahme:

Die Auswirkungen auf die östliche Nachbarschaft durch Schallreflexionen wurden untersucht.

Östlich der Bahn kommt es zu keinen Pegelerhöhungen. Dies liegt darin begründet, dass zum einen die Planbebauung von der Bahnstrecke abrückt (der Schall und die Reflexionen verlieren an Energie) und zum anderen, dass die Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke schallabsorbierend ausgeführt wird, so dass hier keine Schallreflexionen resultieren. Ergänzend ist noch zu bemerken, dass sich künftig in der östlichen Nachbarschaft eine Verbesserung/Reduzierung bzgl. Gewerbelärm und Gesamtlärm ergibt, da die bestehenden Gewerbenutzungen des Kirschgeländes entfallen.

1.3. Belichtung

Äußerung:

Es werde gefordert, den Schattenwurf der sechsgeschossigen Bebauung im Osten des Planungsgebiets für die Ostseite der Bahn zu berechnen, für die Öffentlichkeit einsehbar zu machen und verständlich darzulegen.

Die östlich der Bahntrasse gelegene Bebauung solle trotz ihrer größeren Entfernung zum Planungsgebiet wie auch die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung berücksichtigt werden. Ein durch eine sechsgeschossige Bebauung bedingter deutlich früherer „Sonnenuntergang“ sei eine nicht hinnehmbare weitere Einschränkung. Die Bauhöhe sei deutlich zu reduzieren, wobei als maximaler Referenzwert das bisherige Gebäude in der Elly-Staegmeyr-Straße 8 gelten müsse. Wie auf der Westseite außerhalb des Planungsgebietes handele es sich auch auf der Ostseite der Bahntrasse um kleinteilige Bebauung, die angemessen berücksichtigt werden müsse. Es sei nicht verständlich, warum nur im Westen des Planungsgebiets eine drei- bis viergeschossige Bebauung als Übergang zur kleinteiligen Umgebungsbebauung geplant werde.

Weiter wurde vorgebracht, dass eine siebenstöckige Bebauung für die Anwohner*innen der Grandauerstraße eine deutliche Verschlechterung bedeute. Die Sonne ginge dann in der Grandauerstraße früher unter.

Des Weiteren werde eine deutliche Reduzierung der Bauhöhe des ersten Bauriegels gefordert, um sicherzustellen, dass von den großflächigen Glaselementen das Sonnenlicht nicht ungefiltert auf die Ostseite reflektiert wird. Ferner sollen die Glasfassadenelemente das Licht nicht nur reflektieren, sondern auch stark absorbieren.

Stellungnahme:

An der Bahnlinie wird eine sechsgeschossige Bebauung mit einer (zwingenden)

Wandhöhe von 19,10 m festgesetzt, welche in dieser Höhe aus Lärmschutzgründen erforderlich ist. Sie ist mindestens 26 m von der östlichen Planungsgebietsgrenze und somit von den Bahnanlagen entfernt. Die geringste Entfernung zur Bebauung westlich der Bahnanlagen an der Grandauerstraße beträgt ca. 80 m, was einer Abstandsflächentiefe von ca. 4H entspricht. Angesichts dieser Entfernung von mindestens 80 m ist eine Reduktion der Wandhöhe nicht erforderlich, da dieser Abstand die Anforderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 1H für eine ausreichende Belichtung und Belüftung weit und zwar um das 4fache übertrifft. Die Bahnlinie stellt durch ihre Breite eine städtebauliche Zäsur dar. Angesichts der o. g. Entfernung kann sowohl das Siedlungsgebiet als auch die kleinteilige Bebauung östlich der Bahnlinie einen eigenständigen Charakter entfalten ohne gegenseitige nachteilige Beeinflussung. Bei dem städtebaulich gewünschten Übergang vom Planungsgebiet zur westlich angrenzenden Umgebung handelt es sich hingegen um eine andere Situation (Bebauung beidseits einer Straße). Hier beträgt der Abstand zur auf der anderen Straßenseite gelegenen Bebauung lediglich ca. 25 m. Auch bildet hier die Bestandsbebauung mit der neuen Bebauung auf der anderen Straßenseite einen gemeinsamen Straßenraum.

Die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung bestehende Nachbarschaft wurden in verschiedenen Gutachten untersucht. Danach ist bezüglich der Belichtung der westlich der Bahngleise angeordneten Artenschutzvernetzungszone sichergestellt, dass die festgesetzten Flächen ausreichend besonnt sind (mindestens acht Stunden am Tag, Bezugspunkt Tag-Nacht-Gleiche). Da bereits die im Planungsgebiet liegende Artenschutzvernetzungszone ausreichend besonnt ist, wird die deutlich weiter entfernte Bebauung östlich der Gleise durch die Planbebauung nicht in relevanter Weise beeinträchtigt. Eine weitergehende Untersuchung – wie gefordert – ist daher nicht erforderlich. Ein Anspruch auf einen „lange sichtbaren Sonnenuntergang“ durch einen unverbauten Horizont besteht nicht.

Eventuelle großflächige Glaselemente in Fassaden von Wohngebäuden und Lärmschutzbebauungen führen auch ohne Maßnahmen nicht zu relevanten Beeinträchtigungen der Umgebung. Durch den großen Abstand der Bebauung von ca. 80 m ist mit keinen direkten Reflektionen mit entsprechender, beeinträchtigender Intensität zu rechnen.

1.4. Bauhöhe

Äußerung:

Es werde gefordert, dass unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungsplans die Bebauung zur Bahnlinie nicht höher als im Bestand erfolgen solle.

Die maximale Geschosshöhe für Wohnraum solle dem Stadtteil und der umliegenden Bebauung angepasst werden. Es werde bemängelt, dass jetzt höher als bei der Vorstellung des Konzeptes im Jahr 2019 – vier Geschosse zur Bahnlinie und nur eine Anhebung zur Mitte des Geländes – geplant werde. Daher werde um eine Reduzierung der Bauhöhen gebeten.

Es wurde vorgebracht, dass ein neungeschossiges Gebäude nicht in das Stadtteilbild passe, wenn rundherum Einzelhäuser etc. stünden, und um eine Erklärung hierzu gebeten.

Es wurde nach der geplanten Gebäudehöhe gefragt und ob diese Auswirkungen auf die Belichtung der Bestandsbebauung habe.

Es wurde gefordert, bei der Bauhöhe sich an den Bestandsgebäuden zu orientieren; als Beispiel wurde die Ecke Allacher Straße/Elly-Staegmeyr-Straße angeführt.

Es wurde nach den Auswirkungen der Bebauung des Planungsgebietes auf die bestehende Gewerbebebauung auf der Westseite der Kirschstraße gefragt. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass diese nicht mehr in das Gebiet (Einfamilienhäuser, neunstöckige Bebauung, Gewerbe) passen würde.

Stellungnahme:

Eine Orientierung der Bauhöhen für die neue Wohnbebauung an den derzeit bestehenden Bauhöhen für Gewerbe ist nicht zielführend, da für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf andere Rahmenbedingungen und Zielsetzungen vorliegen. So sind in einem Gewerbegebiet aufgrund der Nutzung in der Regel höhere Geschosshöhen, dafür jedoch geringere Geschossanzahlen sinnvoll. Eine Orientierung an diesen Höhen ist im Rahmen des in § 1a Abs. 5 BauGB angeordneten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für Wohnungsbau an diesem sehr gut erreichbaren Ort nicht angemessen. Darüber hinaus sind auch bereits heute einzelne Gewerbegebäude an der Bahn höher als die geplante Bebauung (Elly-Staegmeyr-Straße 8: ca. 20 m) bzw. ähnlich hoch (Elly-Staegmeyr-Straße 2 und 4: 15 m).

Es sind im Planungsgebiet Gebäude mit drei bis neun Geschossen vorgesehen. Auf die Beschreibung der Geschossigkeit zwischen drei und neun Geschossen wird im Kapitel "Höhenentwicklung" in der Begründung verwiesen.

Die Bauhöhen begründen sich durch den eigenständigen Charakter dieses Siedlungsteils, der eine eigene Identität mit abwechslungsreicher Silhouette mit Höhenakzenten aufweist. Eine Bauweise, die sich an der niedrigeren Geschossigkeit der Umgebung orientiert, ist nicht vorgesehen, da nur eine höhere Geschossigkeit die angestrebte und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden sowie des Siedlungsdrucks in München angemessene, städtebauliche Dichte ermöglicht. Flächensparendes Bauen (vgl. §1a Abs. 5 BauGB) ist zur dringlichen Wohnraumschaffung und aus Gründen der Nachhaltigkeit erforderlich.

An zwei Stellen sind Baukörper mit maximal neun Geschossen möglich, die im Inneren der Siedlung liegen und das Erscheinungsbild der neuen Siedlung akzentuieren. Auch heute besteht an der „Kurve“ der Elly-Staegmeyr-Straße bereits ein entsprechend akzentuiertes Gebäude.

Eine gestalterische Beeinträchtigung der bestehenden Umgebung wird nicht gesehen. Die jetzt vorliegende Planung ist das Ergebnis von fundierten Abstimmungen und ist abgewogen. Zwischenergebnisse der Planungen, z. B. aus dem Jahr 2019, sind für dieses Ergebnis nicht bindend, sondern stellen nur einen Entwicklungsschritt dar.

Zur Umgebung wurden die gesetzesgemäßen Abstandsflächentiefen der BayBO von 1 H ohne jegliche Verkürzung eingehalten. Somit kommt es nicht zu Verschattungseffekten, welche negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auslösen würden. Im Inneren des Planungsgebietes werden die Abstandsflächentiefen verkürzt, die ausreichende Belichtung wurde jedoch auch hier nachgewiesen.

An der Ecke Allacher Straße/Elly-Staegmeyer-Straße und auch bei allen Gebäuden, die direkt an den umgebenden Straßen liegen, stellen dreigeschossige Bauteile einen Bezug zur umliegenden niedrigeren Bebauung her. Somit ist das Quartier in Richtung Norden, Westen und Süden in die Umgebung angemessen eingebunden. Richtung Osten stellt die mehrgleisige Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur mit ca. 80 m Breite dar. Hier ist somit ein Höhengsprung städtebaulich vertretbar.

Die Gewerbeflächen östlich der Kirschstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und werden durch diesen nicht verdrängt oder beeinträchtigt. Darüber hinaus wird auf Ziffer 1.7 dieser Abwägung verwiesen.

1.5. Verkehr

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass die Verkehrszählung nicht repräsentativ durchgeführt und so falsche Rückschlüsse gezogen worden seien. Das Ergebnis einer gesondert in Aussicht gestellten Untersuchung sei unbekannt. Die Straßen seien bereits heute überlastet. Ein Verkehrsfluss für alle Teilnehmer*innen könne nicht mehr sicher gewährleistet werden.

Gefragt wurde, wie weniger Fahrten zusammenkämen, wenn 1.300 Haushalte hinzuziehen würden.

Die Zahlen des vorgelegten Verkehrsgutachtens seien nicht realistisch. Zum Beispiel sollten zukünftig 500 PKW weniger durch die direkt im Süden des Kirschgeländes gelegene Allacher Unterführung fahren als bisher. Bei einer unstrittigen Zunahme an PKW durch das Neubaugebiet werde die Belastung aber sicher steigen. Daher müsste das Verkehrsgutachten aktualisiert werden. In diesem Zuge sollten auch die Auswirkungen der Bebauung des Kirschgeländes auf die Verkehrsbelastung der Eversbuschstraße nochmals geprüft und ggf. aktualisiert werden.

Stellungnahme:

Die Verkehrszählung wurde entsprechend der relevanten fachlichen

Anforderungen durchgeführt. Insbesondere erfolgte die Verkehrserhebung vor der Corona-Pandemie. Somit sind entsprechende, verfälschende Effekte durch Lockdown, Homeoffice etc. nicht zu unterstellen.

Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass sich die bestehenden, wie auch die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu erwartenden Verkehre leistungsfähig abwickeln lassen. Eine Inaussichtstellung gesonderter Untersuchungen ist nicht bekannt.

Das „Kirschgelände“ eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz (S-Bahnhaltepunkt Allach sowie Einzelhandel) und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebiets zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Des Weiteren kann auf diese Weise der vorhandene, die Umgebung belastende gewerbliche Schwerverkehr reduziert werden. Begleitend zum Bauleitplanverfahren wurden die verkehrlichen Auswirkungen dieser geplanten Umstrukturierung im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht, dargestellt und im Planungsprozess laufend aktualisiert.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bestandsverkehre aus der heutigen gewerblichen Bebauung diente eine Kennzeichenerfassung aus dem Jahr 2016. Im Rahmen der Erhebung wurden alle Kfz-Verkehre erfasst, die über die Elly-Staegmeyr-Straße, die Kirschstraße, die Esmarchstraße oder die Franz-Nißl-Straße in das Kirschgelände einfuhren und dieses erst nach längerer Zeit verließen.

Auf Basis dieser Kennzeichenerfassung lassen sich die wegfallenden Bestandsverkehre mit rund 4.600 Kfz-Fahrten/24 h beziffern. Darunter fallen 585 Schwerverkehrsfahrten. Diese Zahlen beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2016.

Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 sind auf dem Kirschgelände circa 1.240 Wohneinheiten, vier Kinderbetreuungseinrichtungen, eine dreizügige Grundschule und verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die die bestehenden Nutzungen ersetzen.

Insgesamt ergeben die Berechnungen für diese geplanten Nutzungen eine Verkehrsmenge von circa 5.080 Kfz-Fahrten/24 h, von denen rund 212 Kfz-Fahrten dem Schwerverkehr zuzuordnen sind. Diese Zahlen beziehen sich auf das Prognosejahr 2035 (sogenannter Prognose-Planfall).

Die zukünftig zu erwartende Verkehrsveränderung durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ergibt sich durch die Differenz der bestehenden Verkehrsmenge im Bereich des Kirschgeländes von der Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen. Diese Berechnung zeigt, dass durch das Bauvorhaben mit einer leichten Erhöhung der erzeugten Verkehre um circa 480 Kfz-Fahrten/24 h zu rechnen ist. Der Schwerverkehr wird voraussichtlich um rund 373 Kfz-Fahrten/ 24h zurückgehen.

Bei dieser Betrachtung ist jedoch herauszustellen, dass sich der Prognose-Planfall 2035 (Verkehrsentwicklung bei Durchführung der Planung) auf das Jahr 2035 bezieht und der sogenannte Analysefall den Bestandsverkehr im Jahr 2016 wiedergibt.

Somit ist, um ein umfängliches Bild der verkehrlichen Veränderungen zu erlangen, der Prognose-Planfall 2035 ebenfalls mit dem sogenannten Prognose-Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung bis 2035 bei Nichtdurchführung der Planung, also wenn der Bebauungsplan Nr. 893 mit seinen aktuellen Nutzungen bestehen bleibt) zu vergleichen.

Darüberhinaus ist bis 2035 zu erwarten, dass das heute noch nicht realisierte Baurecht (50 %) des hier rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 893 ausgeschöpft werden wird. Heute sind erst ca. 50 % des Baurechts realisiert.

Um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, wurde daher ein Vergleich mit einem zweiten Prognose-Nullfall 2035a bei einer vollen Ausschöpfung des bestehenden Baurechts im Rahmen des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 893 durchgeführt.

Vergleich Prognose-Nullfall 2035:

Im Vergleich zum (wenn auch unwahrscheinlichen) Prognose-Nullfall 2035 ergibt sich zwar durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 (Prognose-Planfall) bis 2035 eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs. Jedoch erfolgt gleichzeitig eine Umverteilung des im Planungsgebiet entstehenden Verkehrs, durch die auf dem östlichen Teil der Allacher Straße, der Kirschstraße, dem nördlichen Teil der Esmarchstraße, der Franz-Nißl-Straße und dem östlichen Teil der Hintermeierstraße mit geringeren Verkehrsbelastungen zu rechnen ist.

Vergleich Prognose-Nullfall 2035a

Ein Vergleich mit dem realistischen Prognose-Nullfall 2035a zeigt, dass sich der zu erwartende Verkehr bis 2035 bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 um 3.570 Kfz-Fahrten/ 24h unter den gemäß Prognose-Nullfall 2035a zu erwartenden Zahlen liegt, beim Schwerverkehr ist zum Beispiel mit circa 1.000 Schwerverkehr-Fahrten/24 h weniger zu rechnen.

Durch die Entwicklung des Areals hin zu einer Wohnnutzung fallen die heute durch die gewerbliche Nutzung bedingten Verkehre weg. Dafür kommen neue, durch die Wohnnutzung bedingte Verkehre hinzu. Bei der Ermittlung der Belastung der einzelnen Straßen im Zuge der Umsetzung der Wohnnutzung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich zwischen einer gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung die Verkehre anders verteilen. Es ergeben sich für diese beiden unterschiedlichen Nutzungen unterschiedliche Ziele für die jeweiligen Verkehrsteilnehmer*innen, je nachdem ob es sich um eine*n Bewohner*in in einem Wohngebiet oder eine*n Angestellte*n in einem Gewerbegebiet handelt.

Um dem gerecht zu werden, wurden im Rahmen einer Kennzeichenerfassung die Verkehre, welche heute im Bestand die gewerblichen Nutzungen anfahren, ermittelt. In diesem Zuge wurde auch erfasst, von wo bzw. in welche Richtung die

einzelnen Fahrten in Verbindung mit dem Gewerbegebiet erfolgen. Somit konnte eine fiktive Verkehrsbelastung der einzelnen Straßen gänzlich ohne Nutzung im Planungsgebiet ermittelt werden. Zu dieser wurden die durch die Wohnbebauung erzeugten Verkehre hinzugerechnet, um den Prognose-Planfall zu erhalten.

Um dies straßengenau zu ermöglichen, mussten die insgesamt aus der zukünftigen Wohnnutzung zu erwartenden Verkehre vor dem Hintergrund der zu erwartenden Quellen oder Ziele der einzelnen Fahrten auf die jeweiligen Straßen aufgeteilt werden. Dies erfolgte auf Basis eines Auszugs aus dem städtischen Verkehrsmodell.

Aus der Überlagerung dieser straßenfein aufbereiteten verkehrlichen Wirkungen ergibt sich eine differenzierte Aussage der Verkehrsveränderung für einzelne Straßenabschnitte.

Für den Querschnitt der Allacher Straße auf Höhe der Eisenbahnüberführung geht das Verkehrsgutachten unter Annahme dieser Parameter als Auswirkung der Planung von Verkehrszahlen 2035 von rund 400 Kfz-Fahrten/24 h unterhalb der im Rahmen des Prognose-Nullfalls 2035 aus. Die im Prognose-Nullfall 2035a zu erwartende Belastung liegt ca. 1.900 Kfz-Fahrten/24h über den im Prognose-Planfall zu erwartenden Belastungen. Dabei ist zu beachten, dass sowohl im Prognose-Planfall, wie auch in beiden Nullfällen keine Schwerverkehre berücksichtigt sind, da diese nicht durch die Unterführung fahren können. Der Rückgang zwischen Prognose-Nullfall 2035 und Prognose-Planfall ergibt sich allein durch die Umverteilung der Verkehre, die sich wie weiter oben beschrieben aus den unterschiedlichen Zielen bzw. Quellen der Verkehre zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen ergeben.

Im Vergleich zur heutigen Situation (Analysefall) geht das Verkehrsgutachten in der Prognose 2035 aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung von einer Erhöhung der Fahrten an diesem Querschnitt aus (von circa 7.900 Kfz-Fahrten/24 h in der Analyse auf circa 8.700 Kfz-Fahrten/24 h im Prognose-Planfall 2035). Diese allgemeine Verkehrsbelastung geht unabhängig des hier gegenständlichen Vorhabens primär auf die bis 2035 weiter steigende Einwohnerzahl in München und der Metropolregion zurück.

Die Eversbuschstraße wird heute auf Höhe des Planungsgebietes täglich von circa 13.000 – 14.000 Kfz befahren. Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in München und im Umland wird im Prognose-Nullfall 2035 von einer Steigerung der Verkehrsmenge um circa 3.000 Fahrten auf 16.000 – 17.000 Fahrten ausgegangen.

Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 spielen auf der Eversbuschstraße keine spürbare Rolle, weil, wie oben beschrieben, eine vorhandene Nutzung mit einer Nutzung ersetzt wird, die Verkehr in der etwa gleichen Größenordnung erzeugt.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass es bei Bestehenbleiben der Gewerbebauten auf der Westseite der Kirschstraße weiterhin LKW-Verkehr geben werde.

Stellungnahme:

Die Gewerbeflächen westlich der Kirschstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und werden durch diesen nicht verdrängt. Der von diesen Gewerbeflächen weiterhin ausgehende Schwerverkehr wurde bei der Planung und in den erstellten Gutachten berücksichtigt.

Äußerung zur Allacher Unterführung

Es wurde vorgebracht, dass die Allacher Unterführung als Nadelöhr angesehen werde, und man sich die Frage stelle, wie der Verkehr mit dem höheren Verkehrsaufkommen dort laufen solle. Man wolle wissen, auf welchen Straßen die Anwohner*innen stadteinwärts fahren sollen. Dabei wurde auf die Zunahme des PKW-Verkehrs hingewiesen. Überall seien Tempo 30 Zonen und die Unterführung Allacher Straße sei heute schon ein Desaster an Verkehrszahlen.

Bzgl. der Verkehrszahlen werde um Erläuterung gebeten, wie es möglich sei, dass die Verkehrsplanung zu einer Reduzierung von 500 Fahrzeugen Schwerverkehr in der Unterführung Allacher Straße bei einer Durchfahrthöhe von nur 2,3 m Durchfahrthöhe komme. Bei der Verkehrsentwicklung zur Allacher Unterführung sei nicht zu sehen bzw. erkennbar, dass die Zunahme an Pkw`s, die im Gegensatz zu Lkw`s durch die Unterführung fahren können, bedacht werde.

Es wurde angezweifelt, dass die Verkehrsplanung ausgereift sei und deutlich zu optimistisch sei. Die nach Plan geringe Erhöhung der Verkehrszahlen bei 1.000 zusätzlichen Haushalten sei nicht glaubhaft. Der kleine Allacher Tunnel werde der Verkehrsbelastung nicht gerecht werden. Das führe dann öfters zu Unfällen im Tunnel und damit zu Verkehrsstau vom Kirschgelände über Allacher- und Eversbuschstraße bis zur Inselmühle.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass Bewohner*innen des südlichen Teils des Neubaugebietes nicht zu Fuß zum Einkaufen an den Oertelplatz gehen werden und dadurch Kfz-Verkehr Richtung Norden und Richtung Osten durch die Unterführung generiert werde.

Obwohl die Zahlen zur voraussichtlichen Verkehrsentwicklung auf einer Verkehrszählung zu Pandemiezeiten beruhten, zeigten diese, soweit bekannt, eine Zunahme von 1.000 Pkw/Tag auf der Allacher Straße. Die Aufrechnung des dafür wegfallenden Schwerverkehr werde für das Nadelöhr der Allacher Unterführung als sachlich falsch angesehen, da Schwerlast im Gegensatz zu Pkws dieses Nadelöhr nicht passieren könnten.

Wie bereits vielfach im Bezirksausschuss ange- und besprochen, sei die Verkehrssituation vor allem für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eine Zumutung. Es wurde geäußert, dass bei nur minimaler Zusatzbelastung ein weiterer Verdrängungswettbewerb und ein noch höheres Sicherheitsrisiko daraus resultieren. Ohne die Nutzung der Unterführung zu ändern, führe dies zu einem Verkehrschaos und -kollaps. Es werde daher eine Sperrung der Unterführung für den Kraftverkehr gefordert. Da es sich hier um einen Hauptzubringer zum Luise-Schroeder-Gymnasium und der Carl-Spitzweg-Realschule handele, wäre dies eine gute Lösung und führe gleichzeitig zu einer deutlichen Entspannung für den angrenzenden Verkehrsknotenpunkt an der Kreuzung Allacher Straße/Angerlohstraße/Manzostraße/Krautheimstraße.

Es wurde auch gefragt, ob es bereits Pläne gebe, die Unterführung an der Allacher Straße breiter zu gestalten.

Stellungnahme:

Auf die Eingangs ausführliche Erläuterung zum Verkehrsgutachten und die Ermittlung der Verkehrszahlen unter Punkt 1.5 wird verwiesen.

Insgesamt kann der zu erwartende Verkehr danach über das bestehende Straßennetz abgeleitet werden.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten kommt es auf dem Abschnitt der Allacher Straße östlich der Elly-Staegmeyr-Straße (Allacher Unterführung) mit Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu einer im Jahr 2035 um ca. 800 Fahrten/24h höheren Belastung als heute. Ohne Umsetzung der Planung und ohne weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet (Prognose-Nullfall 2035) würde die Verkehrsbelastung jedoch aufgrund der allgemeinen Verkehrsbelastung ca. 1.200 Kfz-Fahrten/24h über der heutigen Belastung liegen. Somit wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2146 die zukünftige Verkehrsbelastung im Jahr 2035 reduziert. Diese Reduktion ergibt sich aus der anderen Nutzung. Aufgrund unterschiedlicher Fahrtziele bzw. Quellen zwischen den Verkehren eines Gewerbegebiets und eines Wohngebiets, verschieben sich auch die Verkehrsbelastungen auf den einzelnen Straßen. Entsprechend des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München (vgl. Ziffer 1.5) fließt der zu erwartende Verkehr der neuen Wohnbebauung vermehrt nach Westen zur Eversbuschstraße ab.

Eine Sperrung der Unterführung ist nicht Teil der Verkehrsuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung für das Kirschgelände. Es gibt zudem derzeit keine Planungen, die Unterführung breiter zu gestalten.

Für die zukünftigen Bewohner*innen im südlichen Teil des Gebietes sind die Güter des täglichen Bedarfs fußläufig und mit dem Fahrrad auf kurzem Weg zu erreichen, so dass nicht zu befürchten ist, dass im Vergleich zur heutigen Nutzung zusätzlicher Kfz-Verkehr Richtung Norden und Richtung Osten durch die Unterführung generiert wird. Am neuen Quartiersplatz ist zudem eine Einzelhandelsfläche im Planungsgebiet vorgesehen.

Durch die Anlage des neuen bahnbegleitenden Radwegs im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ergibt sich eine wesentlich bessere Anbindung der Fuß- und Radwegeunterführung in Verlängerung der Hintermeierstraße. Hier besteht für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eine in jedem Fall sichere und autofreie Quermöglichkeit der Bahnlinie.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass ein funktionierendes Konzept für den Verkehrszu- und -abfluss sowie Parkmöglichkeiten fehlten. Es werde auf die angrenzenden, bereits heute schon nicht weiter aufnahmefähigen Straßen verwiesen. Die Allacher Straße sei bereits heute schon überlastet. Für Radfahrer*innen bestünden mit den regelmäßigen Staus keine sicheren Verkehrswege mehr. Die Straßen seien so eng zugепarkt, dass laufende Kinder von anderen Verkehrsteilnehmer*innen nicht mehr rechtzeitig erkannt werden.

Stellungnahme:

Das Erschließungskonzept ist durch die entsprechende Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Gutachten, die die Funktionsfähigkeit nachweisen, dargestellt. Das Straßensystem erlaubt ein sicheres Befahren durch Radfahrer*innen. Eventuelle Behinderungen durch parkende Autos sind im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes aufzugreifen und können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Zur vorgebrachten Überlastung der Allacher Straße wird auf die Ausführungen zuvor verwiesen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Nach derzeitigem Stand steht im öffentlichen Straßenraum zusätzlich nochmal ca. ein Stellplatz je 14 WE zur Verfügung.

Äußerung:

Es wurde vorgetragen, dass neben dem S-Bahn-Anschluss, der nur in Richtung Innenstadt führt, weitere öffentliche Anbindungen ins Umfeld fehlen würden. Ein geplanter U-Bahn-Anschluss sei in der Vergangenheit abgelehnt worden.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist durch die S-Bahn gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, darüber hinaus ist die Führung einer Buslinie durch das Planungsgebiet angedacht. Eine Erschließung mit der U-Bahn ist nicht vorgesehen.

Äußerung:

In der Franz-Nißl-Straße gäbe es regelmäßig Verkehrschaos (wegen einspuriger

Verschaltung); es wurde gefragt, welche Lösungen hier in Zukunft angedacht seien, da die Einkaufsfahrt von Untermenzinger*innen nach Allach zwangsläufig viel mit dem Auto erfolge.

Stellungnahme:

Im Bereich der Franz-Nißl-Straße kommt es zwar zu keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrsbelastung durch die Umsetzung der Wohnnutzung, jedoch wird der Anteil des Schwerverkehrs wesentlich reduziert, was zu einer Verbesserung der Situation führt.

Äußerung zur Willi-Wien-Straße:

Laut Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V16166) solle der motorisierte Individualverkehr über die bestehenden Straßen funktionieren:

„...Über die Esmarchstraße und die Allacher Straße im Westen sowie über die Franz-Nißl-Straße, Vesalius- und Georg-Reismüller-Straße im Norden erfolgt die Anbindung an das umliegende Hauptstraßennetz Eversbuschstraße und Ludwigsfelder Straße. Die Verlängerung der Allacher Straße nach Osten führt durch eine höhenbeschränkte Pkw-Unterführung zu dem Siedlungsgebiet östlich der Bahnstrecke. ...“

Die bisherige Vernachlässigung der Willi-Wien-Straße sei nicht nachvollziehbar. Dabei wurde bemängelt, dass die Willi-Wien-Straße in der gezeigten Verkehrsplanung überhaupt nicht aufgeführt sei.

Es wurde nach der konkreten Mehrbelastung in der Verkehrsplanung für die Willi-Wien-Straße gefragt und was zu der Hypothese veranlasse, dass der Verkehr komplett über die Allacher Straße und nicht über die Willi-Wien-Straße abgeführt werde.

Es werde außer Acht gelassen, dass schon heute durch die Willi-Wien-Straße ein erheblicher Verkehrszufluss und -abfluss in Richtung Von-Kahr-Straße stattfindet. Trotz der existierenden Beschränkung für LKW <7,5t würden heute schon viele LKWs aber noch viel mehr PKWs, denen der Weg via Eversbuschstraße und Allacher Straße zu weit/zu umständlich ist, durch die Willi-Wien-Straße fahren. Heute schon sei der Verkehr für die Anwohner trotz 30er-Zone nicht mehr zumutbar. Darüber hinaus werde jetzt schon oft auch die Zone 30 nicht eingehalten.

Es werde befürchtet, dass der Verkehr durch die Willi-Wien-Straße extrem zunehme, da jeder den kürzesten und schnellsten Weg nehme und diese auch ein wichtiger Schulweg für das Schulzentrum an der Pfarrer-Grimm-Straße sei. Sie sei daher extrem zu berücksichtigen.

In der öffentlichen Erörterung sei erwähnt worden, dass die Willi-Wien-Straße nicht weiter belastet werde, da heute nur Verkehr auf der Von-Kahr-Straße Richtung Westen abfließe. Bereits heute würden schon viele KFZs, die an der Ampel Ecke Zwiedienstraße/Von-Kahr-Straße drehen und nach Osten -

Richtung Innenstadt - fahren, über die Willi-Wien-Straße abkürzen. Die Annahme, dass Verkehr nur nach Westen abfließe, entspräche nicht der Realität. Darüber hinaus fände in der Willi-Wien-Straße durch den wegfallenden Schwerverkehr keine Entlastung statt, da diese heute bereits eine Beschränkung auf < 7,5t habe. Es werde daher gefragt, welche zusätzlichen Maßnahmen (Einbahnstraße, Spielstraße, Anliegerbeschränkung, etc.) für die Willi-Wien-Straße geplant würden, um sicherzustellen, dass nicht zukünftig eine erhebliche Mehrbelastung mit PKW-Verkehr in das neue Gebiet durch dieses Wohngebiet führt.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wurden auch mögliche Mehrbelastungen in der Willi-Wien-Straße untersucht. Heute ist hier eine Belastung von 1.900 Kfz-Fahrten/24h vorhanden. Durch die allgemeine Verkehrssteigerung ist auch ohne Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 von einer Belastung von 2.100 Kfz-Fahrten/24h auszugehen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ist mit keinen zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Auch hier ist bis zum Prognosejahr 2035 mit einer Belastung von 2.100 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen.

Entsprechend des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München (vgl. Ziffer 1.5) fließt der zu erwartende Verkehr der neuen Wohnbebauung vorrangig nach Westen zur Eversbuschstraße ab. Dies ist durch die Verkehrszunahme gegenüber der heutigen Situation auf diesen Straßen dokumentiert.

Am Anschluss der Willi-Wien-Straße an die von Von-Kahr-Straße ist ausschließlich ein Rechtsabbiegen möglich. Somit erscheint dieser Weg nur für Verkehrsströme Richtung Westen überhaupt sinnvoll. Durch die Belastung auf der Von-Kahr-Straße ist ein Wenden auf dieser nicht als gängige Lösung anzusehen.

Für die Willi-Wien-Straße wurde davon ausgegangen, dass die zukünftige Verkehrsbelastung aus dem Planungsgebiet etwa der Belastung aus dem heutigen Bestand entspricht. Dies ist dadurch begründet, dass die Verkehrserzeugung des Planungsgebiets von heute 4.600 Kfz-Fahrten/24h auf lediglich 5.100 Kfz-Fahrten/24h ansteigt. Der Anteil des auf die Willi-Wien-Straße entfallenden Anteils dieser zusätzlichen 500 Fahrten wird aufgrund der Restriktionen der Straße (Zone 30, Abbiegerestriktionen) so gering ausfallen, dass er im Gesamtkontext unterhalb der Prognosegenauigkeit liegen wird.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und der damit einhergehenden Veränderung von einem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet wird es zu einer signifikanten Reduzierung des Schwerverkehrs kommen.

Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist kein Belang, welcher im Rahmen der

Bauleitplanung behandelt werden kann.

Äußerung:

Es wurde die Frage gestellt, ob das Verkehrsgutachten öffentlich eingesehen werden könne.

Stellungnahme:

Das Verkehrsgutachten kann öffentlich eingesehen werden.
Die Gutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 sind im Internet eingestellt.

Äußerung:

Um die zusätzliche Belastung der umliegenden Straßen möglichst gering zu halten, sei eine für die Bewohner*innen möglichst komfortable Verbindung per Rad (und Bus) zu den S-Bahnhöfen, zum südlichen Eingang des EVER.S und der weiteren Umgebung essentiell.

Daher müsste ein durchgängiger Radweg westlich der geplanten Wohngebäude entlang der Bahn erstellt werden. So könnten die S-Bahnhöfe Allach und Untermenzing leicht per Rad erreicht und der Verkehr damit minimiert werden. Hier sei es sicher auch möglich, ausreichend Abstand zur schmalen „ökologischen Vernetzungszone“ an der Bahn zu halten.

Um die Attraktivität des Fahrrads für Kurzfahrten für die Bewohner*innen zu erhöhen, sollte die mit PKW zukünftig noch stärker belastete Allacher Unterführung um eine eigene Radspur (eigene Röhre) erweitert werden. Der Bezirksausschuss 23 hat vor einiger Zeit bereits eine eigene Fußgängerröhre neben der bestehenden Unterführung gefordert. Dies müsse um einen Rad- und Fußgängertunnel erweitert werden. Im digitalen Erörterungstermin sei vom Planungsreferat bereits angedeutet worden, dass die Allacher Unterführung diesbezüglich durchaus erweitert werden könnte.

Stellungnahme:

Die Anregung wurde in die weitere Planung aufgenommen. Es wurde ein durchgängiger Radweg und eine durchgängige Fußwegverbindung entlang der Gleise vorgesehen. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes führt diese zur Allacher Straße und kann als Route über die Ganzenmüllerstraße fortgesetzt werden, im nördlichen Bereich zur Unterführung an der Hintermeierstraße, dem südlichen Eingang des Einkaufszentrums bzw. zum nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg entlang des Einkaufszentrums zum Oertelplatz und dem S-Bahnhof Allach.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten kommt es auf dem Abschnitt der Allacher Straße östlich der Elly-Staegmeyr-Straße (Allacher Unterführung) durch die Planung zu keinen Verkehrssteigerungen. Planungen für eine Aufweitung der Unterführung oder eine „zweite Röhre“ gibt es derzeit nicht. Der Bebauungsplan steht dem aber nicht entgegen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden

die gegebenenfalls für eine „zweite Röhre“ benötigten Flächen nicht überbaut, so dass zukünftige Planungen für eine Erweiterung der Allacher Unterführung nicht durch eine Bebauung eingeschränkt werden.

Äußerung:

Es wurde gefragt, wie die vielen neu dort lebenden Menschen von einem Ort zum anderen gebracht werden sollen. Die öffentlichen Verkehrsmittel seien jetzt schon ein Fiasko. Wie sollen die Pkws geleitet werden.

Stellungnahme:

Die beiden S-Bahnstationen Allach im Norden und Untermenzing im Süden sind aus dem Planungsgebiet gut zu erreichen und die S-Bahn bietet in Zukunft ausreichend Kapazitäten, um die Bewohner*innen aufzunehmen. Darüber hinaus ist die Führung einer Buslinie durch das Planungsgebiet angedacht und auch die Anschlüsse an das übergeordnete Radnetz werden berücksichtigt.

Mit der Planung wird eine bestehende Nutzung überplant, die auch heute schon Verkehr in ähnlichen Umfang wie die geplante Nutzung auslöst.

Wie weiter oben aufgeführt, ist das bestehende Straßennetz in der Lage, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

Äußerung:

Es werde ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, denn solange Allach oder Untermenzing nicht an die U-Bahn angebunden sei, werden Bewohner*innen aller Bevölkerungsschichten die finanzielle Priorität auf die Haltung eines Autos legen.

Das Verhältnis von einem öffentlichen Stellplatz pro 10 Wohnungen werde für unzureichend gehalten. Viele Paare hätten (zwei) Pkw's und nur eine Garage, wo solle dann das zweite Auto stehen.

Stellungnahme:

Für die zukünftigen Bewohner*innen des Quartiers werden ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen auf den Baugrundstücken geschaffen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ist festgesetzt, dass auf dem Kirschgelände im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept maximal 80 % der nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, in der seit dem 03.01.2008 geltenden Fassung (MüABl. Sondernummer 1 vom 2. Januar 2008, S. 1 ff.) je Baugrundstück für Wohnen notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

Durch die S-Bahn Haltestellen Allach und Untermenzing in ca. 400 bzw. 600 m Entfernung zum Planungsgebiet ist der Bereich bereits heute sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Das Mobilitätskonzept und die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Stellplatzreduzierungen sind auf die heutige

Erschließungssituation abgestimmt. Das Mobilitätskonzept setzt die übergeordneten Planungsziele der Landeshauptstadt München hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität im Sinne der Verkehrswende hin zu einem stärkeren Gewicht des Umweltverbundes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden um. So soll auch die verkehrliche Situation weiter verbessert werden. Mit Sicherung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146, wie z. B. mehr Fahrradabstellplätze als nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) notwendig, und im städtebaulichen Vertrag, wie z. B. Bereitstellung von Car-Sharing und Lastenfahrrädern, stehen den Bewohner*innen zukünftig sehr gute Alternativen zum eigenen Kfz zur Verfügung. Mit Umsetzung dieser Bausteine erwartet die Landeshauptstadt München auch eine reduzierte Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen, die die festgesetzte Reduzierung rechtfertigt und nach fachlichen Maßstäben begründet.

Im Rahmen der Umsetzung der Einzelbauvorhaben ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München eine weitere Reduzierung der notwendigen Stellplätze möglich. Hierfür sind über die im Bebauungsplan gesicherten Maßnahmen hinaus weitergehende Mobilitätskonzepte umzusetzen.

Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum von einem Stellplatz je 10 Wohneinheiten ist ein Orientierungswert, von dem je nach Lage des Planungsgebietes, örtlicher Gegebenheiten (z. B. Erschließung durch den ÖPNV, Parkdruck in Nachbargebieten, Verfügbarkeit von notwendigen Flächen, usw.) abgewichen werden kann. Ein konkreter Schlüssel wird im jeweiligen Planungsverfahren festgelegt.

Vorgesehen sind diese Stellplätze vorwiegend für Besucher*innen und Nutzungen wie z. B. Sharingangebote, Kurzzeitparken (Bring- und Holverkehre, Be- und Entladen, KEP-Dienste) und Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Ziel der Landeshauptstadt München ist es, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und eine verstärkte Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu fördern. Dem folgend sollen nur so viele Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden, wie unbedingt notwendig sind.

Somit ist im „Kirschgelände“ geplant aufgrund der Nähe zum ÖPNV, zur Unterstützung einer umweltgerechten Verkehrsmittelwahl im Zielverkehr (die Besucher*innen sollen vorwiegend den Umweltverbund benutzen) und zugunsten weniger versiegelter Flächen sowie zusätzlicher Baumstandorte und Versickerungsflächen von einem Wert von einem Besucherstellplatz im öffentlichen Raum je zehn Wohneinheiten nach unten abzuweichen. Nach derzeitigen Planungsstand wird im öffentlichen Straßenraum ein Schlüssel von einem Stellplatz je 14 Wohneinheiten vorgesehen. Unter Berücksichtigung der im Mobilitätskonzept vorgesehen Maßnahmen ist dies ausreichend.

Ein Recht, sein Kfz wohnungsnah im öffentlichen Raum abstellen zu können, besteht nicht, es werden aber ausreichend Stellplätze auf Privatgrund geschaffen.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass die „Mobilitätskonzepte“ an der Realität vorbei gingen und teils nur als Alibi zu bezeichnen seien. Man laufe sehenden Auges in ein Stau- und Parkplatzproblem. Es wurde gefragt, warum nicht realistischer geplant und die Entlastung durch die „Mobilitätskonzepte“ als willkommener Bonus oder Puffer für die Zukunft, ohne diesen in die Planung schon fest einzurechnen, gesehen werde.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Verkehrserzeugung im Verkehrsgutachten wurden die Prognosen entsprechend dem derzeitigen Verhalten der Bevölkerung im Stadtbezirk angesetzt.

Dies entspricht dem vorgebrachten Wunsch nach einer realistischen Planung bzw. einer Planung auf Basis eines „Worst Case Szenarios“. Das Mobilitätskonzept setzt die übergeordneten Planungsziele der Landeshauptstadt München hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität im Sinne der Verkehrswende hin zu einem stärkeren Gewicht des Umweltverbundes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden um. So soll auch die verkehrliche Situation weiter verbessert werden. Soweit rechtlich möglich, wurden die entsprechenden Maßnahmen zur Mobilität durch Festsetzungen im Bebauungsplan und auch Regelungen im städtebaulichen Vertrag verankert.

1.6. Grünordnung/Naherholung

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass der Zuzug in den letzten Jahrzehnten und die Nachverdichtung die Bevölkerung belasteten. Naherholungsgebiete seien bereits jetzt schon überlaufen, obwohl die neu gebauten 750 Wohnungen im Diamaltgelände noch nicht bezogen seien und die Auswirkungen durch diese Nachverdichtung im Stadtteil noch gar nicht spürbar sei. Darüber hinaus sei es bereits jetzt an vielen Stellen eng.

Stellungnahme:

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird nicht nur Wohnraum geschaffen. Es entstehen auch ca. 24.450 m² öffentliche Grünfläche. Diese stellt neben den privaten Erholungsflächen den neuen Bewohner*innen ausreichend Flächen zur Naherholung zur Verfügung. Darüber hinaus steht die künftige öffentliche Grünfläche mit vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen allen Bewohner*innen des Viertels (Quartier und Umgebung) zur Verfügung und erhöht maßgeblich den öffentlich zugänglichen Grünflächenbestand im Viertel.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass eine möglichst dichte Bebauung und möglichst viel Grün sowie verkehrsgerecht und funktional nicht zusammenpassen würden. Es wurde angeregt, dass u. U. auf den Alleen-Charakter verzichtet werden sollte, wenn der Platz auf der Verkehrsfläche z. B. für Fahrradständer, Recycling-

Container, Parkplätze etc. zu knapp werden sollte.

Stellungnahme:

Die Belange der Grünplanung und des Verkehrs wurden abgestimmt und abgewogen. Im Rahmen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist Platz für eine angemessene Straße, ausreichend Stellplätze im Straßenraum sowie entsprechende Baumpflanzungen. Um auch Wertstoffinseln und Bushaltestellen unterbringen zu können, darf für diese der festgesetzte Baumabstand (Alleecharakter) unterbrochen werden. Die Anzahl der Bäume ist in der Satzung festgesetzt und muss im Bauvollzug berücksichtigt werden.

1.7. Gewerbe

Äußerung:

Durch die geplante Umstrukturierung des Kirschgeländes gehe einem Familienunternehmen das zentrale Standbein der Logistik verloren. Dieses bemühe sich seit Bekanntwerden der Planungen intensiv um einen Ersatzstandort, der bevorzugt innerhalb der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München gesucht werde. Aufgrund der Flächenknappheit konnten bisher allerdings keine geeigneten Flächen gefunden werden. Das Unternehmen sei bei der Suche nach einem Ersatzstandort dringend auf die Unterstützung der Landeshauptstadt München angewiesen.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass das (Familien-)Unternehmen wie auch die Arbeitsplätze im Bestand gefährdet seien.

Es werde um Auskunft über einen beabsichtigten Sozialplan gem. § 180 BauGB bzw. um Aufnahme in einen entsprechenden Sozialplan und Unterstützung gebeten.

Stellungnahme:

Die Wirtschaftsförderung des Referats für Arbeit und Wirtschaft unterstützt generell alle standortsuchenden Firmen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen. Dieses Betreuungsangebot steht auch allen Unternehmen, die von einer Absiedelung auf dem Kirschgelände betroffen sind, zur Verfügung. Die Wirtschaftsförderung unterstützt bei der Ausarbeitung von konkreten Standortvorschlägen auf der Basis der Flächenbedarfsprofile, wobei sowohl städtische Gewerbeflächen (inkl. Gewerbehofflächen) als auch private Flächenpotenziale einbezogen werden.

Die Vergabe von städtischen Gewerbebegrundstücken erfolgt in einem Auswahlverfahren im Rahmen des städtischen Gewerbeförderprogramms.

Aufgrund der seit langem bestehenden Gewerbeflächenknappheit und dem Mietpreisgefüge am privaten Immobilienmarkt muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl quantitativ wie qualitativ bei weitem das Angebot übersteigt und deshalb allenfalls für einzelne planungsbetroffene Firmen auf dem Kirschgelände eine Standortalternative im Stadtgebiet aufgezeigt werden kann.

Mittel- bis langfristig setzt die Landeshauptstadt München auf die vom Stadtrat

beschlossene Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms, das innerhalb der kommenden Jahre die Neuausweisung von bis zu 35 ha Gewerbefläche vorsieht.

Mit sämtlichen Gewerbemietler*innen im Planungsgebiet sind bzw. waren Mietverträge mit festen Laufzeiten abgeschlossen. Teilweise sind diese Mietverhältnisse durch Ablauf der Mietvertragsdauer schon beendet und die Mieter*innen bereits ausgezogen. Die übrigen Mietverträge mit gewerblichen Mieter*innen im Planungsgebiet enden in den Jahren 2023 – 2026, zum Teil sind einzelne Gebäude bereits leergezogen.

Die Realisierung des Bebauungsplans nimmt hierauf Rücksicht, indem Baubeginn bzw. die Baureihenfolge und Laufzeiten der Mietverträge aufeinander abgestimmt sind, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der mietvertraglich vereinbarten Nutzungen kommt.

Lediglich ein Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 01/2034 läuft noch über den geplanten Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 hinaus.

Für diesen liegt noch keine Aufhebungsvereinbarung vor. Seitens der Planungsbegünstigten wird mit der Mietpartei derzeit über die einvernehmliche Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses zu einem früheren Zeitpunkt verhandelt. In diesem Rahmen werden seitens der Planungsbegünstigten auch Alternativstandorte außerhalb des Planungsumgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 für eine Verlagerung der betroffenen Fläche der Mietpartei geprüft.

Für den Fall, dass keine einvernehmliche Lösung für ein Mietende vor der geplanten Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 gefunden werden kann, wird eine mit der Landeshauptstadt München abgestimmte Interimslösung umgesetzt. Diese ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 verbindlich geregelt.

Durch diese ist ein Verbleib dieser Mieterin/dieses Mieters bis zum Ende des bestehenden Mietvertrags und gleichzeitig eine Errichtung aller im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zulässigen Gebäude möglich. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter 2.2.8 der Begründung verwiesen.

Die Planungsbegünstigte wird dann nach Beendigung des Mietverhältnisses das Provisorium beseitigen und die Flächen in diesem Bereich gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 bis voraussichtlich Mitte 2035 endgültig herstellen.

Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Äußerung:

Es wurde gefragt, was mit den Gewerbemietverträgen, die noch längerfristig (über 2030 bzw. bis 2034) laufen, geschieht. Es bestehe zwischen der Eigentümerin und den Betrieben mit langen Mietverträgen entgegen den Aussagen keine Einigung. Es wurde vorgebracht, dass die Eigentümerin nicht

schonend mit ihren Mieter*innen umgehe und keine Einigung mit den Betrieben anstrebe. Es könne nicht sein, dass die Eigentümerin ihrer Pflicht nicht nachkomme und die Mieter*innen sich etwas Neues suchen müssten. Von diesem Vorgehen seien auch Arbeitsplätze abhängig.

Es bestand auch Interesse daran, ob und welche Auswirkungen die langen Mietverträge auf den Baubeginn hätten und ob die Eigentümerin ohne Einigung mit dem Bau beginnen dürfe.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die bestehenden Mietverhältnisse wird auf die Abwägung zum vorherigen Punkt sowie auf die Ausführungen unter 2.2.8. der Begründung verwiesen.

Solange Mietverträge bestehen, kann das Gewerbe weiter betrieben werden.

Äußerung:

Es wurde gefragt, ob das verbleibende Gewerbe die neuen Anwohner*innen nicht stören werde.

Stellungnahme:

Die Gewerbeflächen westlich der Kirschstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und werden durch diesen nicht verdrängt. Der von ihnen ausgehende Lärm und Schwerverkehr wurde bei der Planung und in den erstellten Gutachten berücksichtigt. Dem Gewerbe gegenüberliegend wurde die öffentliche Grünfläche angeordnet. So konnten die schutzbedürftigen Wohnnutzungen möglichst weit abgerückt werden. In der öffentlichen Grünfläche sind die gewerblichen Immissionen insbesondere nachts vertretbar, da diese in diesem Zeitraum nicht im Rahmen schutzbedürftiger Nutzungen genutzt wird. Für tagsüber besonders schutzbedürftige Nutzungen in der öffentlichen Grünfläche sind aufgrund der Größe dieser ausreichend Flächen in ruhigeren Bereichen vorhanden.

In WA 8 und WA 2 treten an den südlichen und westlichen Fassaden höhere gewerbliche Immissionswerte auf. In den übrigen Baugebieten und Teilbaugebieten treten weder tags noch nachts Überschreitungen der in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Pegel auf.

Für den von den Pegelüberschreitungen betroffenen Fassadenbereich von WA 8 sind spezielle passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (beim WA 8 im Falle eines größeren Umbaus), so dass Beeinträchtigungen des Wohnens und auch Ansprüche auf Einschränkung des Gewerbes ausgeschlossen sind.

In WA 2 verbleiben minimale Überschreitungen der Richtwerte von 1 dB(A). Schallschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm, d. h. ein Ausschluss von Immissionsorten ist entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm hier nicht verhältnismäßig. Im betroffenen Gebäudeteil soll eine Kita untergebracht werden. Diese wird im Zeitraum der Pegelüberschreitung nachts ohnehin nicht genutzt. Im Tagzeitraum ergeben sich aus der bestehenden gewerblichen Nutzung im westlichen Gewerbegebiet deutlich geringere tatsächliche Pegel als planungsrechtlich zulässig. Im Rahmen von Messungen wurde nachgewiesen,

dass bereits entlang der Kirschstraße der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass es zu wenig Ausweichflächen für Gewerbe gäbe. Das Projekt (Ausweichflächen) im Junkersgelände stocke und habe sehr viele Bewerber*innen. Hier müsse eine Lösung für alle Beteiligten gefunden werden.

Stellungnahme:

Auf die oben unter diesem Punkt gemachten Ausführungen bzgl. einer Unterstützung durch die Landeshauptstadt München wird verwiesen.

Äußerung:

Es wurde gefragt, ob die Landeshauptstadt München dem gesamten Areal am Kirschgelände einfach die gewerbliche Genehmigung entziehen bzw. eine Nutzungsänderung veranlassen könne, ohne dass eine Einigung zwischen Eigentümerin und Mieter*innen vorliege. In diesem Zusammenhang wurde auch danach gefragt, ob ein übergeordnetes öffentliches Interesse für dieses Bauvorhaben am Kirschgelände bestehe.

Stellungnahme:

Die Landeshauptstadt München kann im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit und durch ein Bebauungsplanverfahren ein Gebiet u. a. in der Art der Nutzung umstrukturieren. Im Hinblick auf den Umgang mit bestehenden Mietverträgen wird auf die Abwägung zu diesem Thema weiter oben verwiesen. Es besteht ein übergeordnetes städtisches Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, das die hier vorliegende Umstrukturierung begründet.

Äußerung:

Der Abriss eines Gewerbegebäudes östlich der Elly-Staegmeyr-Straße nach 20 Jahren sei Ressourcenverschwendung. Im Jahr 2011 sei noch die Notwendigkeit und die Bedeutung des Gewerbegebiets Kirschgelände im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans Oertelplatz bestätigt worden. Auch zu dieser Zeit habe es schon Wohnungsknappheit gegeben. Zwischenzeitlich wichen Gewerbetreibende in nicht dafür vorgesehene (Grün-)Flächen, bspw. Behr-Gelände, aus oder wandern aufgrund fehlender Gewerbeflächen ab.

Es werde gefordert, dass die Bebauung entlang der Bahnlinie weiterhin für Gewerbe genutzt werde. Als Vorteil werde angesehen, dass das Stadtleben über die ganze Woche (Arbeit und Wohnen) verteilt sei und es Entlastung im Verkehr (An- und Abfahrten Wohnung und Arbeiten) gäbe. Eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten sei im Planungskonzept der Landeshauptstadt München auch vorgesehen. Es könne nicht alles nur dem Wohnbedarf unterworfen werden. Es sei auch ein lebenswerter Stadtteil anzustreben. Dabei werde auf das

Stadtentwicklungsprogramm verwiesen, in dem stehe, „dabei gilt es klassische Gewerbeflächen für Produktions- und Handwerksbetriebe zu sichern“. Auch der regionale Planungsverband plädiere grundsätzlich für „Wohnen und Gewerbe an einem Ort, um möglichst kurze Wege zu haben“.

Stellungnahme:

Durch die sehr gute Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV ist dieses besonders für die Wohnbauentwicklung geeignet. Die bestehende Erschließungssituation und kleinteilige Wohnumgebung prädestiniert den Bereich nicht für eine Gewerbenutzung mit ihrem signifikanten Schwerverkehr. Somit soll in Abwägung aller Belange eine Wohnentwicklung ermöglicht werden.

Im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind untergeordnet weiterhin auch gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros, Läden etc.) möglich. In Teilen der möglichen Gebäude sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 im Hinblick auf eine Mischung im Gebiet auch Wohnnutzungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Ein Erhalt der Gewerbebebauung entlang der Bahn ist in einer Gesamtbetrachtung auch unter Berücksichtigung des geringen Baualters nicht sinnvoll: Um das neue Quartier ausreichend vor Immissionen von der Bahnstrecke zu schützen, ist eine durchgehende Bebauung entlang der Bahn erforderlich, andernfalls wären starke Restriktionen und bauliche Maßnahmen an den neuen Wohngebäuden westlich der Elly-Staegmeyr-Straße notwendig. Auch würden die Emissionen durch eine Gewerbebebauung entlang der Bahn eine Wohnnutzung auch westlich der Elly-Staegmeyr-Straße in Frage stellen.

1.8. Schule/Kita/Soziale Infrastruktur

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass der Stadtbezirk durch die vielen Neubaugebiete mit Sportmöglichkeiten deutlich unterversorgt sei; das Gelände müsse genutzt werden, um den hohen Bedarf für Schule und Vereine zu decken.

Es wurde gefragt, ob für die Grundschule eine Schwimmhalle geplant sei und ob es sich bei der geplanten Sporthalle um eine 3-fach Sporthalle handle.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die eine Dreifach-Sporthalle ermöglicht. Diese soll zur außerschulischen Nutzung dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung gestellt werden.

Nach derzeitigem Stand ist eine Schwimmhalle nicht vorgesehen.

Äußerung:

Es wurde gefragt, wie die Infrastruktur von ohnehin überlasteten weiterführenden Schulen, Sportvereinen und Freizeitflächen etc. mit einer solchen Steigerung (Grundschule und Kitas) Schritt halten solle.

Stellungnahme:

Die betreffende Mittelschule Franz-Nißl-Straße hat kurz- und mittelfristig ausreichend Kapazitäten. Im Jahr 2017 bekam die Mittelschule eine Pavillonanlage zur Entlastung. Daher wird die Bestandserweiterung der Mittelschule-Franz-Nißl-Straße (u. a. im 2. Schulbauprogramm) auch erst langfristig realisiert.

Die Landeshauptstadt München beteiligt sich zudem mit einem einmaligen Baukostenzuschuss am Schul- und Sporthallenbau Gymnasium Karlsfeld. Anteilig (d. h. zwei Züge) stehen dann den Münchner Schüler*innen voraussichtlich ab dem Schuljahr 2025-26 entsprechende Schul- und Sportkapazitäten zur Verfügung.

Ebenso ist vorgesehen, im Bebauungsplangebiet am Dreilingsweg ein weiteres Gymnasium u. a. auch zur Entlastung des Standorts an der Pfarrer-Grimm-Straße zu errichten. U.a. durch diese Projekte ist die zukünftige Infrastrukturentwicklung sichergestellt.

1.9. Sonstiges

Äußerung:

Es wurde gefragt, ob durch die durch Covid veränderten Arbeitsverhältnisse (Homeoffice im Umland) von einem geringeren Zuzug für München ausgegangen werde.

Stellungnahme:

Zu Beginn der Coronavirus-Pandemie wurde mit dem ersten Lockdown für die Monate März bis Mai 2020 ein schwächerer Zuzug aus dem Umland in die Landeshauptstadt beobachtet. Hingegen werden seit August 2020 sogar höhere Zuzugszahlen aus der Planungsregion München in die Landeshauptstadt München als in den Jahren zuvor registriert. Im März 2021 wurden 1.840 Zuzüge aus der Planungsregion in die Landeshauptstadt registriert, 2019 waren es 1.470 Zuzüge. Ein Zuzug in die Landeshauptstadt bleibt weiter attraktiv und ein Rückgang von Zuzügen aus dem Umland infolge veränderter Arbeitsverhältnisse ist derzeit nicht erkennbar.

Äußerung:

Es wurde vorgebracht, dass das Vorhaben als eher schwierig empfunden werde und man keine Nachverdichtung wolle.

Stellungnahme:

Aufgrund des Wohnraummangels ist die Landeshauptstadt München angehalten dringend neuen Wohnraum zu schaffen. Auf dem Kirschgelände wird ein bestehendes Gewerbegebiet in Wohnraumnutzung umgewandelt, womit eine Umnutzung des Gebietes und keine Nachverdichtung geplant ist, die mit der umgebenden Wohnbebauung grundsätzlich verträglicher einzustufen ist.

1.10. Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing hat sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Sitzung vom 13.04.2021 mit der Planung befasst und am 16.04.2021 die anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4)

Stellungnahme:

Bebauung

Bzgl. der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Wohnbebauung östlich der Bahn wird auf die Ausführungen unter den Punkten 1.1 (Allgemeines), 1.2 (Lärm) und 1.3 (Belichtung) verwiesen.

Soziales

Im Rahmen der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Nachbarschaftstreff rechtlich zulässig. Entsprechende Regelungen zwischen dem Sozialreferat und der Planungsbegünstigten können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ist die Planungsbegünstigte verpflichtet, 30 % geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Die Planung von Familienwohnungen, insbesondere auch die größeren Vier-Zimmer-Wohnungen für vier bis sechs Personen, aber auch Fünf-Zimmer-Wohnungen für sieben und mehr Personen ist im geförderten Mietwohnungsbau EOF durch den von den jeweiligen Bauherren verbindlich umzusetzenden Wohnungsaufteilungsschlüssel grundsätzlich abgesichert. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel wird regelmäßig mit dem Sozialreferat abgestimmt und entspricht jeweils dem aktuellen Bedarf in der EOF. Im München Modell Miete und München Modell Genossenschaft gibt es zwar keinen vorgegebenen Wohnungsschlüssel, aber den ausdrücklichen Hinweis im Infoblatt für die Bauherren, dass Wohnungstypen und -größen der EOF entsprechen sollen. Neben dem empfohlenen Bedarf an kleineren Mietwohnungen ergibt sich hierfür ein ca. 60 %iger Planungsschwerpunkt an Familienwohnungen ab drei Zimmern und mehr. Im geförderten Eigentumswohnungsbau (SoBoN, staatlich gefördert) unterliegt die Planung zwar grundsätzlich dem Vermarktungsrisiko des Bauherren, aber auch hier wird im Infoblatt für die Bauherren ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentumsförderung in besonderem Maße auf Haushalte mit Kindern ausgerichtet ist und die Nachfrage auf Wohnungen mit drei und mehr Zimmern liegt.

Schul- und Kitaversorgung

Im Hinblick auf die in der Stellungnahme enthaltene Bitte zu prüfen, ob nicht eine vierzügige Schule geplant werden müsse, ist folgendes festzustellen. Der Gesamtraum ist durch die Planung der beiden Schulen Kirschgelände (dreizügig)

und Theodor-Fischer Straße (fünfstufig) ausreichend abgedeckt. Ein darüber hinausgehender Bedarf kann nach den derzeitigen Prognosen nicht bestätigt werden. Das Baugebiet Hirmerei ist derzeit der Verbandsgrundschule in Karlsfeld zugeordnet.

Das Schulgebäude wird mit Räumlichkeiten für die ganztägige Betreuung aller Schüler*innen der Grundschule geplant. Die Belange älterer Kinder und Jugendlicher können bei den entsprechenden weiterführenden Schulen berücksichtigt werden.

Freizeit und Sport

Die Dreifach-Sporthalle und die Freisportanlagen sollen nach Schulende und an den Wochenenden für die Nutzung durch den Vereins- und Breitensport zur Verfügung gestellt werden.

Im Planungsgebiet werden in der Öffentlichen Grünfläche ausreichend Spielflächen für verschiedene Altersgruppen und in den Privaten Freiflächen wohnungsnah Spielplätze nach BayBO realisiert werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung eines Brunnens am Quartiersplatz und eines Wasserspiels im Bereich der Öffentlichen Grünfläche. Ob diese tatsächlich umgesetzt werden, obliegt dem Bauvollzug.

Eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Jugendtreff ist nicht vorgesehen. Ein Jugendtreff ist aber im Rahmen der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ rechtlich zulässig und kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zwischen Sozialreferat und Grundeigentümer verhandelt werden.

Autoverkehr

Im Verkehrsgutachten sind sowohl die bereits umgesetzten Projekte als auch alle bekannten zukünftigen Entwicklungen im Umfeld berücksichtigt.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten kommt es auf dem Abschnitt der Allacher Straße östlich der Elly-Staegmeyr-Straße (Allacher Unterführung) durch die Planung zu keinen über die allgemeine Verkehrssteigerungen hinausgehenden Verkehrssteigerungen. Im Prognose Nullfall 2035, ohne bauliche Veränderungen im Planungsgebiet, ist eine Verkehrsmenge in diesem Abschnitt der Allacher Straße (Unterführung) von 9.100 Kfz-Fahrten/24h prognostiziert. Mit Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 sind ausweislich des Verkehrsgutachtens 8.700 Kfz-Fahrten/24 h zu erwarten. Planungen für eine Aufweitung der Unterführung gibt es derzeit nicht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden aber die gegebenenfalls für eine zweite Röhre benötigten Flächen nicht überbaut, so dass zukünftige Planungen für eine Erweiterung der Unterführung Allacher Straße nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden.

Radverkehr

Die Anregung eines bahnparallelen Radweges wurde in die weitere Planung

aufgenommen. Es wird ein durchgängiger Radweg und eine durchgängige Fußwegverbindung entlang der Gleise vorgesehen, die großteils westlich entlang einer Lärmschutzwand geführt werden. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes führt diese zur Allacher Straße und kann über die Ganzenmüllerstraße fortgesetzt werden, im nördlichen Bereich zur Unterführung an der Hintermeierstraße, bzw. zum nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg entlang des Einkaufszentrums am Oertelplatz. Verbindungen vom Rad- und Fußweg in das Wohngebiet hinein sind vorgesehen.

Radstellplätze

Eine Prüfung zusätzlicher Bedarfe für Fahrradabstellplätze an den S-Bahnhöfen Allach und Untermenzing kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 erfolgen. Da diese aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.

Ökologie

Eine Dachbegrünung mit entsprechendem Substrataufbau ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht einer Fassadenbegrünung nicht entgegen. Aufgrund der tiefen Gebäude ist jedoch mit einem dichten Netz von Öffnungen an den Fassaden zu rechnen. Somit werden voraussichtlich nur untergeordnet größere Flächen für Fassadenbegrünung zur Verfügung stehen. Dem folgend soll dies dem Bauvollzug überlassen und auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf Baugrund und in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie unterbaufreie Standorte für Großbäume sind festgesetzt. Ebenso wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 20 cm und die Art der Begrünung festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wird als parkartig zu gestaltende und zu begrünende Fläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bestandsbäume werden, soweit dies das städtebauliche Konzept erlaubt, als zu erhalten festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen Fassadenbegrünung und die Anlage eines Feuchtbiotopes. Ein grundsätzlicher Ausschluss der Verwendung von Stein, Schotter oder Rindenmulch ist planungsrechtlich nicht möglich. Das zusätzliche Maß der Nutzung ist jedoch im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 abgestuft nach den unterschiedlichen Funktionen auf ein funktional notwendiges Minimum festgesetzt. Schottergärten oder ähnliches wären hier anzurechnen. Somit sind diese nicht in größerem Umfang und nur unter Verzicht auf andere essenzielle Nutzungen wie Zuwegungen oder Bebauung möglich. Dies ist nicht zu erwarten.

1.11. BUND Naturschutz in Bayern e. V (BUND)

Der BUND, als anerkannter Naturschutzbund gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG, stimmte mit Schreiben vom 13.04.2021 dem Vorhaben zu und bat um Berücksichtigung der folgenden Vorschläge und Einwände:

1. Grünplanung

Der BUND begrüße die Pläne zur Entsiegelung eines Gewerbegebietes und zur Schaffung neuer Grünflächen. Die Grünflächen müssten dabei auch ökologisch hochwertig gestaltet werden. Ein großer Anteil der Rasenfläche müsse als extensiv gepflegte, artenreich blühende Wiesen angelegt werden. Diese dienen dann Insekten als Nahrungsressource und Lebensraum. Derartige Flächen würden auch von den Bürger*innen äußerst positiv wahrgenommen und mittlerweile immer stärker gefordert werden.

Bei den neu geplanten Bäumen empfehle der BUND eine hohe Diversität an standortgerechten und heimischen Arten. Dabei sollten durchaus auch geeignete Nadelbäume in die Grünplanung mitaufgenommen werden. Eine artenreiche Baumbepflanzung unterstütze eine höhere Artenvielfalt an Insekten und die Kombination mit Nadelbäumen erhöhe zusätzlich die Artenvielfalt bei Vögeln. Des Weiteren sollten die Bäume oberirdisch wie unterirdisch den Raum bekommen, der es ihnen ermögliche uneingeschränkt zu wachsen. Auch müsse der Standort der Bäume langfristig gesichert sein.

Aus diesem Grund dürften Tiefgaragen auf keinen Fall unterhalb von privaten oder öffentlichen Grünflächen angelegt werden.

Neben einem umfangreichen Baumbestand empfehle der BUND einheimische Sträucher in den Entwurf mit aufzunehmen. Auch hier seien eine hohe Artenvielfalt sowie eine hohe Pflanzdichte einzuplanen. Von kurzgeschnittenen und monotonen Hecken sei generell abzusehen.

Die öffentlichen Grünflächen in München unterlägen einem immer höheren Nutzungsdruck. Deshalb sollten innerhalb der neugeplanten Grünflächen dicht bepflanzte und dadurch schwer zugängliche Bereiche als Rückzugsorte für Wildtiere eingerichtet werden. Von einer intensiven Pflege sei auf jeden Fall abzusehen.

Es werde zudem empfohlen, den Anteil an unversiegelter Fläche noch weiter zu erhöhen (s. Punkt 10. Stellplätze).

Des Weiteren solle sichergestellt werden, dass die oben genannten ökologischen Maßnahmen auch auf den privaten Grünflächen umgesetzt werden.

Stellungnahme:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine ökologisch hochwertige Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen im Rahmen des Bauvollzugs.

Durch die Schaffung/Änderung des Baurechts im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 gehen jedoch keine „ökologisch hochwertigen“ Flächen verloren, die im Rahmen eines Ausgleichs wieder herzustellen wären. Die Notwendigkeit einer „ökologisch hochwertigen Gestaltung“ ergibt sich lediglich aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zur Sicherung der örtlichen

Vorkommen der streng geschützten Tierart Zauneidechse in der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen an der Bahnlinie. Die Herstellung, Gestaltung und Pflege der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen wird über das PEK (Pflege- und Entwicklungskonzept) definiert, dessen Umsetzung im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Abgesehen von der Wald-Kiefer stehen keine anderen standortgerechten Nadelbaumarten für die Böden im Bereich des Kirsch-Geländes zur Verfügung. Die Festsetzung umfangreicher Neupflanzungen von Bäumen für die privaten Freiflächen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich des Quartiersplatzes bilden die Grundlage, um im Bauvollzug eine hohe Diversität an standortgerechten Bäumen realisieren zu können. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird das Baureferat Gartenbau den vorgebrachten Anforderungen an Diversität und Standortgerechtigkeit gemäß Vorgaben der Landeshauptstadt München nachkommen.

Festsetzungen zu unterbaufreien Bereichen, Mindestpflanzqualitäten und ausreichend großen Wurzelräumen sichern Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung der Bäume. Die Nicht-Unterbauung der kompletten öffentlichen Grünflächen sichert ebenso optimale Standortbedingungen für Baumpflanzungen.

Hinsichtlich der Strauchpflanzungen ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 eine hohe Pflanzdichte und Artenvielfalt im Bauvollzug.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen können die Anregungen hinsichtlich einheimischer Sträucher in der Planung und Umsetzung durch das Baureferat der Landeshauptstadt München aufgenommen werden.

Der Verzicht auf Schmitzhecken im Bereich kleinräumig gegliederter Freiflächen wie sie in den Baugebieten zu erwarten sind, ist keine grünplanerisch oder naturschutzfachlich sinnvolle Forderung, da sie voraussichtlich durch andere, künstliche Formen des Sichtschutzes ersetzt werden würden.

Die Festsetzung umfangreicher zu begrünender Flächen auf Baugrund sowie Öffentlicher Grünflächen ermöglichen die Integration von dicht bepflanzten und dadurch schwer zugänglichen Bereichen als Rückzugsorte für Wildtiere.

Zwingende Gründe für die Regelung zusätzlicher Entsiegelungen im Rahmen der Bebauungsplanung sind nicht erkennbar. Durch die Umwandlung der bisher als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzten Flächen in Wohngebiete und die Neuschaffung umfangreicher öffentlicher und privater Grünflächen wird der Versiegelungsgrad deutlich reduziert

2. Ökologische Vernetzungszone

Der BUND begrüße die Berücksichtigung und Aufwertung der Zauneidechsenhabitate entlang der Bahnstrecke. Dabei müsse sichergestellt werden, dass die Vernetzungszone für Hunde und Katzen unzugänglich gemacht werde.

Zudem werde empfohlen, die Vernetzungszone im Norden in das Gelände der Grundschule hinein zu erweitern und dort ebenfalls ein Habitat für die Zauneidechse zu schaffen. So hätten die Schüler*innen die Möglichkeit die Art kennenzulernen und aktiv an der Gestaltung des Habitats teilzunehmen. Die Lärmschutzwand könne so gestaltet werden, dass nur für die Zauneidechse eine Durchwanderungsmöglichkeit bestehe.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme wird gefordert, dass die ökologische Vernetzungszone für Katzen und Hunde unzugänglich gemacht wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine Einzäunung der ökologischen Vernetzungszone.

Die genannte Gestaltungsempfehlung für das Schulgelände könnte nur dann verbindlich geregelt werden, wenn dafür ein zwingender artenschutzrechtlicher Grund vorläge, der aber nach den vorliegenden Erkenntnissen hier nicht gegeben ist. Aus diesem Grund kann die Vernetzungszone nicht in die Gemeinbedarfsfläche Erziehung (GB Erziehung) erweitert werden.

3. Baumbestand

Bereits im Gebiet vorhandene Bäume müssten zum Erhalt festgesetzt und in die Grünplanung integriert werden. Vor allem die Gehölzgruppe im Süden des Gebietes müsse in seiner Gesamtheit erhalten bleiben.

Stellungnahme:

Der vorhandene Baumbestand nördlich der Allacher Straße wird, soweit mit dem städtebaulichen Konzept kompatibel, als zu erhalten festgesetzt.

4. Dachbegrünung

Der BUND empfehle die Festsetzung einer biodiversen Dachbegrünung. Bei der Dachbegrünung sei darauf zu achten, dass eine Mindestsubstratdicke von 20 cm erreicht werde. Dadurch könne auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser gespeichert werden. Des Weiteren sei eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat solle dabei heterogen ausgebracht werden, das hieße niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstünden einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits werde eine strukturelle Vielfalt gewährleistet (verschiedene Mikrohabitate). Diese fördere grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Des Weiteren empfehle der BUND die Dachbegrünungsfläche durch Totholzstämme, Wurzeln und Steine (z. B. Jurakalksteine aus örtlichen Kiesgruben) zu ergänzen. So entstünde, zusammen mit weiteren Habitatstrukturen, ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Weitere sinnvolle Elemente stellten sandige Abschnitte oder Hügel dar, die u. a. von bodenbrütenden Insekten (z. B. Wildbienen) genutzt würden. Als Sand böte sich ungewaschener Natursand mit einem für Insekten relevanten Feinanteil (0/5) an, der ebenfalls von örtlichen Kiesgruben bezogen werden könne. Abschließend

solle für die Ansaat eine artenreiche Mischung aus ausschließlich heimischen Gräsern und Kräutern verwendet werden. Die biodiverse Dachbegrünung müsse durch eine entsprechende Pflege erhalten werden.

Insgesamt führe die Anwendung all der oben genannten Elemente zu einer erhöhten Artenvielfalt und einer erhöhten ökologischen Funktionalität (Wasserspeicher, Mikrohabitate, Kühlung) der Dachbegrünung, was wiederum anderen Tierarten zu Gute käme.

Die Dachbegrünung solle zudem begehbar sein, damit die entstandene Vielfalt und Funktionalität wiederum durch die Bewohner*innen erlebt werden könne.

Stellungnahme:

Eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 20 cm sowie deren Erhalt wie auch begehbare gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt.

Angesichts der durch die Planung im Vergleich zum Bestand erzielbaren Entsiegelung von Flächen besteht die Notwendigkeit für zusätzliche artenschutzrelevanten Festsetzungen in Zusammenhang mit der Dachbegrünung jedoch nicht.

5. Glasfassaden

Der BUND fordere, Glasflächen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und zusätzlich konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festzusetzen. Als wirksam habe sich dabei flächig bedrucktes oder beklebtes Glas erwiesen. Reflexionsarmes Glas biete hingegen keinen ausreichenden Schutz und Vogelsilhouetten hätten sich als gänzlich wirkungslos erwiesen (siehe auch Merkblatt und Studie der Schweizerischen Vogelwarte Sempach/Birdlife Schweiz: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Stellungnahme:

Entsprechende Festsetzungen zum Vogelschlag wurden ergänzt.

6. Fassadenbegrünung

Der BUND empfehle, die Fassaden der neuen Gebäude zu begrünen. Auch hier sollten möglichst heimische Pflanzen verwendet werden. Eine Fassadenbegrünung trage dabei zur Kühlung der Gebäude bei und würde gleichzeitig eine architektonische Verknüpfung zu den Grünflächen schaffen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 stehe einer Fassadenbegrünung nicht entgegen. Aufgrund der tiefen Gebäude ist jedoch mit einem dichten Netz von Öffnungen an den Fassaden zu rechnen. Somit werden voraussichtlich nur untergeordnet größere Flächen für Fassadenbegrünung zur Verfügung stehen. Dem folgend soll dies dem Bauvollzug überlassen und auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

7. Fassadenquartiere

An den im Gebiet vorhandenen Gebäuden seien Fledermausquartiere vorgefunden worden. Der BUND fordere deshalb, frühzeitig (mehrere Jahre im Voraus) Ersatzquartiere bereitzustellen. Beim Bau der neuen Gebäude sollten zudem Fledermausquartiere in die Fassaden integriert werden. Zusätzlich böte es sich an, Quartiere für Vögel wie den Mauersegler zu integrieren.

Stellungnahme:

Es wurden mehrere Kartierungen der gebäudebrütenden Fledermäuse durchgeführt. Für Fledermäuse sind keine vorgezogenen Maßnahmen möglich, die den fachlichen Standards entsprechen würden, also mit ausreichender Sicherheit vor Beginn der Abbrucharbeiten funktionieren. Grund hierfür ist, dass kein Einverständnis Dritter erzielt werden konnte, künstliche Quartiere an geeigneten Bestandsgebäuden in der Umgebung anzubringen. Diese Maßnahme hätte rechtzeitig vor den Abbrucharbeiten für den erforderlichen Zeitraum (15 Jahre) durchgeführt werden müssen. Alternativen für vorgezogene Maßnahmen abseits von Bestandsgebäuden (Fledermausturm, künstliche Quartiere an Lärmschutzwänden) wurden geprüft, aber mangels ausreichender Wirksamkeit verworfen. Als Kompensationsmaßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes werden in Absprache mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen festgelegt und im städtebaulichen Vertrag geregelt:

Es sind elf in die Fassaden integrierte, wartungsfreie Quartiere in den ersten neuen Quartieren entlang der Bahn einzubauen, in den später folgenden Gebäuden dann nochmals fünf Quartiere (Maßnahme FCS-1).

Eine Kartierung aller gebäudebrütenden Vogelarten wurde ebenfalls vorgenommen und, soweit dafür eine artenschutzrechtliche Erfordernis besteht, entsprechende CEF-Maßnahmen (Ersatzquartiere) im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Es werden Brutplätze für Stare und Spatzen in Form von Nistkästen und Nistmöglichkeiten an den neuen Gebäuden vorgesehen.

8. Lichtverschmutzung

Tiere und auch Menschen seien auf die Unterschiede von Hell und Dunkel angewiesen und könnten sich der allgegenwärtigen Beleuchtung in der Stadt kaum entziehen. Der BUND fordere deshalb, dass durch eine fachlich fundierte, kompetente Lichtplanung eine gute, ökologisch verantwortbare Lichtqualität sichergestellt werde. Kommunen hätten nach § 9 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festzulegen.

Unter anderem lasse sich empfehlen, die Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen und voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Das Schutzglas solle flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel solle nicht aus der Lampe herausragen. Es seien nur warmweiße Lampen bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen habe. Die

Leuchtintensität solle dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme lasse sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren. Des Weiteren seien Himmels- oder Fassadenstrahler gesetzlich verboten (Art. 11a BayNatSchG und Art. 15 BayImSchG). Der BUND fordere, auf die Verwendung dieser Art der Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Grundsätzlich sollten sich die Maßnahmen am derzeitigen Stand der Wissenschaft orientieren. Für weitere Details siehe zum Beispiel:

https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf

Stellungnahme:

In der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 wird auf Grundlage des Artenschutzbeitrages festgesetzt, dass nur LED-Leuchtmittel als auch eine warm-weiße Lichtfarbe in den sensiblen Bereichen entlang der Artenschutzvernetzungszone und den öffentlichen Grünflächen Verwendung finden dürfen. Ebenso wird eine maximale Lichtfarbe festgelegt.

Hinsichtlich des technischen Aufbaus der Leuchte ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen.

Darüber hinausgehend werden im städtebaulichen Vertrag ergänzende Bestimmungen zur insektenfreundlichen Ausgestaltung der Leuchtmittel, zu Beleuchtungsdauer und Intensität im gesamten Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 festgelegt.

9. Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen könne einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordere der BUND die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstünden und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden könnten.

Stellungnahme:

Ein entsprechendes Gutachten liegt vor.

10. Stellplätze

Der BUND begrüße die planungsbedingte Reduktion des Schwerlastverkehrs. Allerdings sei der derzeit angestrebte Stellplatzschlüssel von 0,9 viel zu hoch. Mit einem derart hohen Stellplatzschlüssel könne die für den Klimaschutz dringend notwendige Verkehrswende nicht vorangetrieben werden. Im Gegenteil, der motorisierte Individualverkehr erhalte gegenüber Verkehrsmitteln des Umweltverbunds eine bevorzugte Stellung und werde weiterhin zunehmen.

Der BUND fordere deshalb, den Stellplatzschlüssel auf unter 0,2 zu senken („Autofreies Wohnen“). Des Weiteren werde um Prüfung gebeten, ob dadurch ein Rückbau der Elly-Staegmeyr-Straße möglich wäre. Die so gewonnene Fläche könnte dann ebenfalls als Grünfläche entwickelt werden.

Stellungnahme:

Ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,9 pflichtigen Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich bereits bei Anwendung des im Rahmen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07. 2017 (SoBoN) vorgegebenen Wohnungsmixes. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 und städtebaulichen Vertrag sind nun darüberhinausgehend die Elemente eines Mobilitätskonzepts verankert, welche eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 80 % der notwendigen Stellplatzanzahl nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ermöglicht und diese als Obergrenze festlegt. Dies ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 auch so festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht darüber hinaus immer die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept weiter zu senken.

Um die Bebauung in der Kirschstraße nicht durch die Verlagerung bestehender Verkehre in der Elly-Staegmayr-Straße mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, wurde ein Rückbau der Elly-Staegmayr-Straße im städtebaulichen Entwurf nicht vorgesehen.

Äußerung:

Es werde gehofft, dass eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den vom BUND vorgebrachten Einwendungen und Vorschlägen erfolge. Man stehe für Nachfragen gerne zur Verfügung.

Es werde um Zusendung eines Protokollauszugs des Beschlussbuches über die Behandlung der BUND-Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Beschlüsse des Stadtrats sind öffentlich zugänglich. Es erfolgt eine Zusendung der Beschlusszweitschrift.

1.12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV)

Der LBV hat mit Schreiben vom 25.03.2021 im Rahmen der Mitwirkung von Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Schutz und Förderung von Gebäude bewohnenden Tierarten (insbesondere Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Fledermäuse)

Der Haussperling (*Passer domesticus*) stehe in Bayern auf der Vorwarnliste. In München kämen Haussperlinge nur noch inselhaft vor. Aufgrund der lückenhaften Verbreitung könne der Haussperling für das Stadtgebiet München als potentiell gefährdet eingestuft werden, da ein Austausch der Einzelpopulationen kaum noch gewährleistet sei.

Im Planungsgebiet sei eine für Münchner Verhältnisse individuenstarke Population des Haussperlings gemeldet. Auch mehrere Vorkommen des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) seien dort dokumentiert worden. Die Gebäudestruktur der bestehenden Bebauung auf dem Gelände lasse zudem Quartiere und Brutplätze weiterer Gebäudebrüter wie Mauersegler (*Apus apus*) sowie Quartiere von Fledermäusen erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sei eine Erfassung und Begutachtung des vorliegenden Bestandes von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nötig. Bei Abbruchmaßnahmen seien Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, um Tötungen auszuschließen. Zum Erhalt der lokalen Populationen seien ausreichend Gebäudebrüterquartiere bereits im Vorfeld des Abbruchs zur Verfügung zu stellen, da der Zeitraum zwischen Abbruch und Neubebauung mit Ersatzquartieren für die betroffenen Arten ohne Zwischenquartiere nicht überbrückbar sei. Zusätzlich seien an den Neubauten ausreichend artgerecht nutzbare Ersatzquartiere für alle betroffenen, Gebäude bewohnenden Arten anzubieten. Damit die Ersatzquartiere auch von den betroffenen Arten aufgefunden würden und damit eine flächige Verbreitung, wie sie zurzeit bestehe, wieder erfolgen könne, sei ein Schlüssel, ähnlich dem auf städtischen Grundstücken gemäß ökologischem Kriterienkatalog angewandt, heranzuziehen.

Neben Ersatzquartieren müsse auch ein auskömmliches Nahrungshabitat für die betroffenen Arten hergestellt werden. Die Anlage größerer öffentlicher Grünflächen werde begrüßt. Die Bepflanzung solle, zur Erzielung ausreichender Qualität als Nahrungshabitat, mit einem hohen Anteil an heimischen Gehölzarten erfolgen. Möglichst nahe der Ersatzbrutplätze müssten dicht gewachsene, heimische Laubgehölzhecken als Schutzelemente vor allem für Haussperlinge angeboten werden, da ohne diese Schutzelemente die Ersatzquartiere von dieser Art nicht angenommen würden.

2. Schutz von Fassaden und Glasflächen gegen Vogelkollisionen

Zur Abschirmung von Lärm würden entlang der Bahnlinie Lärmschutzwände ausgeführt. Es sei zu erwarten, dass diese Lärmschutzwände ganz oder teilweise aus Glas erstellt würden. Wie eine Studie des Landesamts für Umwelt in München vor kurzem dargelegt habe, wiesen gläserne Lärmschutzwände ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel auf. Gläserne Lärmschutzwände führten zu Vogelkollisionen mit meist tödlichem Ausgang. Zum Schutz der heimischen Vogelwelt sei im Bebauungsplan zu verankern, dass bei Verwendung von Glas und Glasbauteilen dieser Art diese ausreichend (Meidefaktor von mindestens 90 % durch rasterhafte, flächendeckende Muster) gegen Vogelschlag gesichert würden: Auch auf andere bauliche Ausführungen, die zu Vogelkollisionen führen könnten (verglaste Loggien/Balkone/Windfänge, Wintergärten, Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten, verglaste Vorbauten, Glasfassaden) sei zum Schutz der heimischen Vogelwelt zu verzichten.

Es werde gebeten, diese Punkte in den Bebauungsplan im Zuge der Änderungen einzuarbeiten.

Stellungnahme:

Es wurden alle gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten inkl. der in der Stellungnahme genannten Arten kartiert. Die abgeleitet aus diesen Kartierergebnissen notwendigen FCS- und CEF-Maßnahmen (Ersatzquartiere) sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Auf die Ausführungen in der Begründung (4.5 und 6.3) und im Umweltbericht (8.2.2.2. sowie 8.5 und 8.8.2) wird verwiesen.

Die Umwandlung versiegelter Gewerbeflächen in eine öffentliche Grünfläche verbessert das Nahrungsangebot aller gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten im Gebiet.

Für die Lärmschutzwände entlang der Bahn ist eine Begrünung festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelkollision an Gebäuden sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 in der Satzung vorgesehen.

2. Stellungnahme einer Bürgerin/eines Bürgers außerhalb der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Außerhalb des Verfahrensschrittes der öffentlichen Darlegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine weitere Stellungnahme zum Kirschgelände vorgebracht.

Auch wenn diese Stellungnahme außerhalb dieses Verfahrensschrittes vorgetragen wurde, hat die Landeshauptstadt München davon Kenntnis erlangt und erachtet es als sachgerecht und zielführend, auf diese vorgebrachten Belange dennoch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens einzugehen und diese, soweit nicht bereits erfolgt, im Rahmen der Alternativenprüfung zu bewerten und abzuwägen.

Es sei auf einer BA-Sitzung mitgeteilt worden, dass im Kirschgelände ein neunstöckiges Hochhaus und einige hundert Wohnungen entstehen sollen. Das Hochhaus sei viel zu hoch. Die schlechte Verkehrslage werde mit der weiteren dichten Bebauung in Allach (Diamaltgelände im Westen) noch dramatischer. Es sei unverständlich, warum das Kirschgelände nicht zum Schulbau verwendet werde. Dieses sei ideal und in der Nähe des momentanen Schulzentrums Pfarrer-Grimm-Straße gelegen. Die Infrastruktur könnte individuell an die Kinder angepasst werden.

Die Landeshauptstadt München werde im Sinne einer Investition in die Zukunft aufgefordert, etwas härter gegen Investoren, die die Stadt und damit die Atmosphäre kaputt machen würden, vorzugehen.

Stellungnahme:

Auf die vorstehenden Ausführungen zur Bauhöhe unter Punkt 1.4 sowie zum Verkehr unter Punkt 1.5 wird verwiesen.

Hinsichtlich der geforderten Nutzung des Areals für den Schulbau sieht der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 bereits eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung vor, auf der eine dreizügige Grundschule mit Turnhalle und ein Haus für Kinder errichtet werden sollen.

Das geplante Wohnbaugebiet am Kirschgelände löst selbst Grundschulbedarf

aus, der wohnortnah, eben im Planungsgebiet, gedeckt werden wird. Flächen für zusätzliche weiterführende Schulen stehen in diesem Gebiet nicht zur Verfügung. Diese Thematik ist im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept für den Münchner Westen zu klären.

Bezüglich der geforderten Vorgehensweise gegenüber Investoren ist anzumerken, dass die Entscheidungen für Bebauungsplanentwicklungen vom Stadtrat getroffen werden und die dafür vorgesehenen gesetzlichen Verfahren gemäß BauGB durchgeführt werden, wobei alle zu berücksichtigenden Belange einfließen und abgewogen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch den Klimafahrplanbeschluss der Landeshauptstadt München weitreichende Maßnahmen zum Schutz des Klimas in die Wege geleitet worden sind, die durch Festsetzungen des Bebauungsplans und Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen für die Investoren verbindlich sind.

Durch die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens wird die bauliche Qualität gesichert. Das Quartier kann somit eine eigene, qualitätvolle „Atmosphäre“ entwickeln und somit zu einer Bereicherung für den gesamten Stadtteil werden.

3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.09.2021 mit 20.10.2021, das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.07.2022 mit 05.08.2022 durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahren gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

3.1. Bayerische Eisenbahngesellschaft

Die Bayerische Eisenbahngesellschaft teilte mit Schreiben vom 02.09.2021 und 11.07.2022 mit, dass sie als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern im Rahmen ihrer Zuständigkeit keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans habe. Allerdings weise sie darauf hin, dass in der Liste zu den Maßnahmen des Planfalls „Deutschlandtakt“ die Maßnahme „drittes Gleis Dachau – München Hbf an SPFV-Gleisen“ aufgeführt sei und die Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 dieser Maßnahme nicht entgegenstehen dürften.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 stehen den beschriebenen Maßnahmen nicht entgegen.

3.2. Eisenbahn-Bundesamt

Das Eisenbahn-Bundesamt als zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes nahm mit Schreiben vom 20.07.2022 vollumfänglich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 19.10.2021 Bezug. Da die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes vom Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 2146 berührt würden, sei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, dass bzgl. eines eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalts insbesondere für die Flurstücke 165/34 und 165/18, Gemarkung Untermenzing, eine Aussage der Deutschen Bahn AG notwendig sei. Es sei davon auszugehen, dass sich die Betriebsanlageneigenschaft der o. g. Flurstücke auf die Zugänglichkeit der Bahnanlagen beziehe und sich auf den Flurstücken Flucht- und Rettungswege der benachbarten Eisenbahnstrecke befänden. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für einen Geh- und Radweg in Verbindung mit § 10 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 stehe dem Charakter eines Flucht- und Rettungsweges prinzipiell nicht entgegen.

Aufgrund der Nachfrage im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB werde mitgeteilt, dass mit der beabsichtigten Vorgehensweise, die im nord-östlichen Umgriff des Planungsgebiets liegende, bahnrechtlich gewidmete Teilfläche des Flst. Nr. 165/18, Gemarkung Untermenzing, widmungskonform als Verkehrsfläche festzusetzen, ausnahmsweise Einverständnis unter der Voraussetzung bestehe, dass die Flucht- und Rettungswege der Eisenbahnbetriebsanlagen jederzeit begehbar und zugänglich blieben. Es werde darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Aussage, es sei sichergestellt, dass die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen und der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr nicht gefährdet würden, dies auch die Zugänglichkeit für erforderliche Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und sonst notwendige Maßnahmen zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahnbetriebsanlagen umfasse. Dies sei insbesondere auch im Hinblick auf die vorgesehene Lärmschutzwand nochmals zu überprüfen.

Fraglich sei dies allerdings für die Festsetzung einer Artenschutzzone. Der Charakter als Flucht- und Rettungsweg sei gegenüber dem Artenschutz vorrangig. Der Artenschutz müsse hinter diesen Charakter zurücktreten. Inwieweit ein Artenschutz hier noch sinnvoll und möglich sei, entziehe sich der Kenntnis des Eisenbahn-Bundesamtes.

Sofern auf diesen Flurstücken vorübergehende Grundinanspruchnahmen (z. B. für Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen) planfestgestellt gewesen wären, hätten sich diese mit Fertigstellung der Zugänglichkeiten bzw. der Ausbaustrecke erledigt. Daraus allein ließe sich keine Betriebsanlageneigenschaft herleiten. Des Weiteren seien die Immissionen (v. a. Lärm, Erschütterungen) aus dem Betrieb der bestehenden Eisenbahnstrecke im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln sowie zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Es sei sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Bauleitplanung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werde. Die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen werde vom Eisenbahn-Bundesamt nicht geprüft. Die Betreiber dieser Anlagen seien möglicher Weise betroffen. Es werde empfohlen, die Deutsche Bahn AG, am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf deren Behandlung unter 3.4 wird verwiesen.

Flst. Nr. 165/34 und Teilflächen des Flst. Nr. 165/18 wurden im Laufe des Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Nunmehr werden nur noch bahnbetrieblich gewidmete Teilflächen von Flst. Nr. 165/18 als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Somit kann der Bereich auch bei Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 weiterhin als Flucht- und Rettungsweg genutzt werden. Diese Festsetzung wird als widmungskonform erachtet. Sie stellt die Betriebsanlageneigenschaft sowie die Nutzung als Flucht- und Rettungsweg, wie dies auch die Stellungnahme des EBA konstatiert, nicht in Frage. Somit sind die in der Stellungnahme des EBA formulierten Bedingungen für ein ausnahmsweises Einverständnis der Überplanung dieser bahnbetrieblich gewidmeten Fläche erfüllt.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist hier, wie oben ausgeführt, die Zugänglichkeit der Eisenbahnbetriebsanlagen grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Südlich der gewidmeten Fläche Flst. Nr. 165/18 entlang der Gleistrasse ist bislang im Bestand keine Zugänglichkeit der Eisenbahnbetriebsanlagen zugunsten der Bahn gesichert. Direkt nördlich der Allacher Straße, am südlichen Ende des Bebauungsplans existiert ein planfestgestellter Rettungsweg, welcher auch dinglich zugunsten der Bahn im Grundbuch gesichert ist. Dieser wird im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 als eine dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt und somit im Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wird zudem etwa mittig zwischen Hintermeierstraße und Allacher Straße zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) erstmalig eine Zugangsmöglichkeit (Geh- und Fahrrecht) (inkl. Tor in der Lärmschutzwand) für den Katastrophenschutz festgesetzt.

Im Hinblick auf die Zugänglichkeit für erforderliche Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und sonst notwendige Maßnahmen der Bahn wird die Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 nicht verändert, bestehende Zugänge für die Bahn werden durch die vorgesehene Lärmschutzwand weder behindert noch eingeschränkt.

Es besteht darüber hinaus kein Anspruch, die Zugänglichkeit von Gleisanlagen über private Flächen bzw. das Planungsgebiet abgesehen von bereits bestehenden Rechten (nördlich Allacher Straße) im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu regeln. Wie bereits ausgeführt besteht heute nur im Norden im Bereich der Hintermeierstraße und im Süden unmittelbar nördlich der Allacher Straße eine Zugänglichkeit zum Gleiskörper. Ein direkter Zugang zu den Gleisen von der Elly-Staegmayr-Straße aus besteht nicht. Die Bahnstrecke ist in ihrem heutigen Zustand planfestgestellt. Somit ist davon auszugehen, dass diese auch heute entsprechend der in der

Stellungnahme ausgeführten Anforderungen betrieben werden kann.

Die in der Stellungnahme angesprochene Fläche Flst. Nr. 165/34 und Teilflächen des Flst. Nr. 165/18 wurden aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen und somit auch nicht mehr mit Festsetzungen für den Artenschutz belegt. Insoweit wurde den Bedenken des Eisenbahn-Bundesamtes Rechnung getragen.

Die südlich von Flst Nr. 165/18 gelegenen Flächen mit Festsetzungen für den Artenschutz (Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen) sind hingegen nicht bahnrechtlich gewidmet. Auf diesen besteht südöstlich von WA 4 (5), nördlich der Allacher Straße wie zuvor dargestellt ein planfestgestellter und grundbuchrechtlich gesicherter Flucht- und Rettungswegezgang der Bahn. Dieser Zugang im Süden und ein weiterer von der Planfeststellung unabhängiger Katastrophenschutzzugang zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) werden nun im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 für den Katastrophenschutz gesichert. Dies ist so mit dem Katastrophenschutz abgestimmt. Diese können entsprechend der Belange der Flucht und Rettung hergestellt werden.

Dass sich die Planfeststellung für vorübergehende Grundinanspruchnahmen für z. B. Baustraßen oder Baustelleneinrichtungsflächen mit Fertigstellung der Ausbaustrecke erledigt hat, wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Immissionen des Bahnverkehrs (v. a. Lärm und Erschütterungen) liegen entsprechende Gutachten vor. Sich aus diesen ergebende notwendige Maßnahmen und Rahmenbedingungen sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt.

Es ist sichergestellt, dass bei der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden.

3.3. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern teilte mit Schreiben vom 01.08.2022 mit, dass die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen aus ihrer Sicht nicht weiter von Belang seien.

Es werde nochmals auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 18.10.2021 verwiesen und die dort aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Mit der Überplanung des Gebietes würden derzeitige Gewerbeflächen für die innerstädtische, wirtschaftliche Entwicklung entzogen. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive brauche das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.

Die Schaffung kleinerer, bezahlbarer Gewerbeeinheiten im Quartier könne dazu beitragen, klein- und mittelständische Handwerksbetriebe zu halten bzw. anzusiedeln und erhöhe die Funktionsvielfalt. Es werde gebeten, ein besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten

Des Weiteren befänden sich im Plangebiet aktuell mehrere emittierende Gewer-

betriebe. Mit der Umnutzung der Fläche bestünde die Gefahr, dass diesen Betrieben der Standort entzogen werde. In diesem Zusammenhang werde auch auf die Belange bestehender und umliegender Betriebe aufmerksam gemacht. Wie in der Begründung genannt, entfielen damit Flächen für das Gewerbe.

Des Weiteren seien durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2021 die Planungen für einen neuen Standort für einen Gewerbehof als Alternative nicht weiterverfolgt worden. Dies werde sehr bedauert. Ein entsprechender Ausgleich der Flächen an anderer geeigneter Stelle sei dringend erforderlich, um eine wohnortnahe Versorgung auch durch Handwerksbetriebe gewährleisten zu können.

Es sei sicherzustellen, dass durch die weiteren Planungen keine Nachteile für die im Umgriff bereits bestehenden Unternehmen entstünden und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet seien.

Des Weiteren befänden sich angrenzend an das Plangebiet mehrere emittierende Gewerbebetriebe, die im Zuge der weiteren Planungen und heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften gestört oder sogar gefährdet werden dürfen.

Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Stellungnahme:

Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen wird durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (im Unterschied zu Reinen Wohngebieten) ermöglicht, da in Allgemeinen Wohngebieten, soweit dies emissionstechnisch möglich ist, kleine Gewerbeeinheiten möglich sind. Eine intensivere Mischung z. B. im Rahmen eines Mischgebiets ist vor dem Hintergrund des vordringlichen Wohnbedarfs nicht zielführend. Die Bezahlbarkeit richtet sich nach wirtschaftlichen Erwägungen. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden die in München üblichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Gewerbeflächen im Planungsgebiet stehen im Eigentum der Planungsbegünstigten. Die Absiedlung der Gewerbebetriebe im Planungsgebiet wurde zwischen Mieter*innen und Planungsbegünstigter bereits geregelt. Lediglich ein Mietverhältnis läuft aktuell noch über den für die Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 geplanten Zeitraum hinaus. Im städtebaulichen Vertrag wurden Maßnahmen geregelt, welche durch Interimsmaßnahmen einen Verbleib dieser Mieterin/dieses Mieters bis zum Ende des bestehenden Mietvertrags und gleichzeitig eine Errichtung aller Gebäude ermöglichen, sofern das Mietverhältnis nicht einvernehmlich eher beendet werden kann. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter 2.2.8 der Begründung verwiesen.

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe, insbesondere im Hinblick auf deren Emissionen (z. B. Lärm und Gerüche) wurden im Rahmen eines Lärm-

sowie eines Geruchsgutachten untersucht. Soweit erforderlich wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 aufgenommen. Es ist durch die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass die umliegenden Gewerbebetriebe gegenüber ihren heute zulässigen Emissionen nicht eingeschränkt werden. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wird angesichts der bereits heute direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete kritisch gesehen.

Ein Standort für einen neuen Gewerbehof als Alternative für entfallene Gewerbeflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Wegen der Lagegunst durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) u. a. S-Bahnhaltepunkt Allach und S-Bahnhaltepunkt Untermenzing soll im Planungsgebiet Wohnungsbau entwickelt und damit auf den dringenden Bedarf in München eingegangen werden. (vgl. Ziffer 2.2.7 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146).

Bezüglich der Forderung nach einem entsprechenden Ausgleich für den Entfall der Gewerbeflächen bzw. der Planung eines Gewerbehofes an geeigneter Stelle können derzeit folgende Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden: Die Landeshauptstadt München wird sich intensiv bemühen, einen geeigneten Standort für einen Gewerbehof im Münchner Westen/Nordwesten zu finden.

3.4. Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 21.10.2021

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, teilte mit Schreiben vom 21.10.2021 folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren mit:

Äußerung:

Eine Zustimmung zu o. g. Planung erfolge nur bei widmungskonformer Nutzung der betroffenen, bahnrechtlich gewidmeten Grundstücke Flst. Nr. 165/34 und Flst. Nr. 165/18 (Gemarkung: Untermenzing). Diese Zustimmung setze aber voraus, dass die bahnrechtliche Widmung tatsächlich durch das vorliegende Verfahren unberührt bleibe.

Das Flurstück 165/34 (Gemarkung: Untermenzing) enthielte Schutzabstände zu Bahnanlagen und müsse im Eigentum der DB AG verbleiben. Es dürfe nicht überplant werden. Die Flurstücke 165/34 und 165/18 (Gemarkung: Untermenzing) seien nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Daher müsse in diesem Fall das EBA an dem Verfahren beteiligt werden. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) habe an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Es werde gebeten, das Eisenbahn-Bundesamt gesondert am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme:

Das Flst. Nr. 165/34 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 herausgenommen und wird nicht überplant. Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Flst. Nr. 165/18 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier ist ein Radweg vorgesehen. Diese

Festsetzung stellt sicher, dass der Widmungszweck dieser Fläche (Flucht und Rettungsweg) auch weiterhin uneingeschränkt sichergestellt ist.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Auf die Abwägung zu dieser unter 3.2 wird verwiesen.

Äußerung:

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen müsse dauerhaft und uneingeschränkt gewährleistet sein. Dies gelte sowohl während als auch nach den Bauarbeiten. Ebenso müsse eine Parkmöglichkeit für DB Fahrzeuge dauerhaft und uneingeschränkt vorhanden sein.

Gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 sei eine Lärmschutzwand eingezeichnet, die den Zutritt wesentlich einschränke. Bei der Lärmschutzwand seien Türen für die Zugänglichkeiten der vorliegenden Bahnanlagen zur Instandhaltung vorzuhalten.

Weiterhin sei die angesetzte Dienstbarkeitsfläche (Nähe Wohnanlage WA 4) für den Katastrophenschutz gemäß Anhang Begründung Teil 2 auch für DB Fahrzeuge zuzulassen („DB Fahrzeuge Frei“). Das Befahren und Halten auf dieser Fläche sei zu gestatten.

Es werde darauf hingewiesen, dass hier ggf. Ausbuchtungen (zur Parkmöglichkeit) einzuplanen seien, um im Notfall den Einsatz nicht zu behindern.

Stellungnahme:

Heute besteht für die Bahn nur im Norden im Bereich der Hintermeierstraße und im Süden unmittelbar nördlich der Allacher Straße eine Zugänglichkeit zum Gleiskörper. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 auch künftig nicht beeinträchtigt. Weitere direkte Zugänge oder Zufahrten zu den Gleisen entlang der Gleise zwischen Hintermeierstraße im Norden und Allacher Straße im Süden oder von der Elly-Staegmayr-Straße aus bestehen heute nicht und sind auch nicht zugunsten der Bahn entsprechend dinglich gesichert.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wird nun erstmalig eine neue Zugänglichkeit zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) für den Katastrophenschutz gesichert.

DB-Fahrzeuge dürfen die zusätzliche Zufahrt zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) nutzen, so dies dem Katastrophenschutz dient. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird der DB grundbuchrechtlich eingeräumt.

Es besteht darüber hinaus kein Anspruch, die Zugänglichkeit von Gleisanlagen z. B. für Wartung und Instandhaltung über private Flächen bzw. das Planungsgebiet, abgesehen von bereits bestehenden Rechten, im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu regeln. Dies gilt auch für entsprechende Stellplätze im Bereich der Zugänglichkeit.

Wie bereits ausgeführt besteht heute nur im Norden im Bereich der

Hintermeierstraße und im Süden unmittelbar nördlich der Allacher Straße eine Zugänglichkeit zum Gleiskörper. Ein direkter Zugang zu den Gleisen von der Elly-Staegmayr-Straße aus besteht nicht

Die Bahnstrecke ist in ihrem heutigen Zustand ohne Zugänglichkeit von der Elly-Staegmeyr-Straße aus planfestgestellt. Somit ist davon auszugehen, dass diese auch heute im Sinne der in der Stellungnahme aufgeführten Anforderungen betrieben werden kann.

Die Unterbringung von entsprechenden, der DB vorbehaltenen Stellplätzen würde einen wesentlichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerin bedeuten. Dieser ist in Abwägung mit den Belangen der Deutschen Bahn zur Erleichterung der Wartung, insbesondere da diese bereits heute ohne entsprechende Stellplätze erfolgt, nicht gerechtfertigt. Darüber hinaus ist aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte ein Verzicht auf zusätzliche versiegelte Flächen, welche entsprechende Stellplätze darstellen würden, zugunsten von mehr Vegetationsbeständen angezeigt.

Eine Nutzung dieser Zufahrt zu Wartungszwecken würde eine wesentlich höhere Nutzungsintensität bedeuten. Diese Zufahrt verläuft durch die Erholungs- und Freiflächen der Baugebiete und soll auch primär zu diesen Zwecken genutzt werden. Eine regelmäßige Nutzung dieser Flächen, nicht nur im Katastrophenfall, würde diese angestrebte Erholungsnutzung in Frage stellen. Aufgrund der verdichteten Bebauung ist die Fläche jedoch für die Erholungsnutzung der Bewohner*innen unabdingbar.

Auch im Hinblick auf die Zufahrtsmöglichkeit zur Wartung ist festzustellen, dass diese bereits heute auch ohne entsprechende Zufahrt erfolgt.

Darüber hinaus stellt die Verbesserung der Wartungszugänglichkeit einer Bahnanlage keinen öffentlichen Belang im Rahmen der Bauleitplanung dar.

Eine Öffnung in der Lärmschutzwand im Bereich der Katastrophenschutzzufahrt ist per Festsetzung gesichert.

Äußerung:

Die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, DIN-Normen sowie den aktuell gültigen Richtlinien werde vorausgesetzt.

Die Sicherheit des Bahnbetriebs dürfe durch Blendwirkung, Reflexionen und anderen Sichteinschränkungen vor, während und nach der Baumaßnahme nicht beeinflusst werden.

Die Sicherheit des Bahnbetrieb dürfe im Allgemeinen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme:

Grundsätzlich steht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 dem nicht entgegen. Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug bzw. dem Betrieb. Dieser wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte wurden durch Zuleitung der Stellungnahme informiert.

Äußerung:

Aus den eingereichten Unterlagen gingen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es werde darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns - auch soweit sie nicht dinglich gesichert seien-, von der/vom Antragsteller*in und deren/dessen Rechtsnachfolger*in vollumfänglich zu berücksichtigen seien. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürften nicht ohne Genehmigung der/des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. der/des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Es werde gebeten, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Bestehe ein entsprechender Sachverhalt, so seien die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergäben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalte sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte sei vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürften ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme:

Es besteht aktuell lediglich eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit am südöstlichen Ende des Planungsgebiets. Diese wird unverändert in den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 übernommen. Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte wurden durch Zuleitung der Stellungnahme informiert.

Äußerung:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb seien der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf diese Belange ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine Veränderungen.

Äußerung:

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahndienen als Hinweis:

- Der Eisenbahnbetrieb dürfe weder behindert noch gefährdet werden.
- Für die Bepflanzung in der Nähe von Bahnanlagen sei die beigefügte Skizze

- „Anpflanzung an Bahnanlagen“ zu beachten.
- Mit Ausnahme eines Kanalnetzes in Verbindung mit Versickerung, wie aus dem dem Schreiben beigelegten Plan ersichtlich, befänden sich der Kenntnis der DB AG nach keine Abwasseranlagen auf der Fläche. Es werde darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie seien ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe könne nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme:

Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug bzw. dem Betrieb. Dieser wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte wurden durch Zuleitung der Stellungnahme informiert.

Die in den der Stellungnahme der DB beiliegenden Plänen dargestellten Leitungen liegen vollumfänglich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser muss grundsätzlich direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Diese liegen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 mindestens 14,5 m von den Flächen der DB entfernt. Auch der Radweg liegt mindestens zehn Meter von den Flächen der DB entfernt. In den Flächen dazwischen erfolgt laut Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine Versiegelung und somit auch keine Versickerung gesammelten Niederschlagswassers. Eine gleisnahe Versickerung ist somit sicher ausgeschlossen.

Äußerung:

Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwallen u. ä.) müsse deren Abstände zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen werde.

Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Lärmschutzwände liegen mindestens zehn Meter von Bahngrund entfernt. Erstellung, Inspektion, Wartung und Instandhaltung der Lärmschutzwände ist somit ohne Inanspruchnahme von DB Flächen möglich.

Äußerung:

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstünden, hafte der Planungsträger/Bauherr.

Es werde gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden und zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss übersendet zu bekommen.

Bauanträge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.

2146 seien erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zudem an die Planungsbegünstigte und städtischen Dienststellen weitergeleitet. Die DB wurde am weiteren Verfahren beteiligt und erhält zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss.

Schreiben vom 04.08.2022:

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, teilte mit Schreiben vom 04.08.2022 als Gesamtstellungnahme mit, dass gegen die Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise bestünden.

Äußerung:

Gegen die Festsetzung einer Teilfläche aus Flst. Nr. 165/18 als Straßenverkehrsfläche bestünden keine Einwände, da die Nutzung als Flucht- und Rettungsweg weiterhin gegeben sei.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung:

Die gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 vorgesehene Lärmschutzwand sei mit einem Durchgang auszustatten. Für Türen bzw. Tore seien die für die Feuerwehr und die DB üblichen Schlösser (Dreikant-, Vierkantschließung) zu verwenden.

Es werde erneut darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen dauerhaft und uneingeschränkt gewährleistet sein müsse. Dies gelte sowohl während als auch nach den Bauarbeiten.

Ebenso müsse eine Parkmöglichkeit für DB Fahrzeuge dauerhaft und uneingeschränkt vorhanden sein.

Die Zusicherung, dass ein Fahrt- bzw. Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis zugunsten von Personen, die in öffentlichem Auftrag zum Zwecke des Katastrophenschutzes handeln, an die DB AG zum Zwecke des Katastrophenschutzes weitergegeben werde, sei aus Sicht der DB AG nicht ausreichend.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen müsse auch im Falle von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen möglich sein. Die Zusicherung müsse weiter vertraglich geregelt sein. Dies könne in Form der Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG oder ersatzweise durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und der DB Netz AG erfolgen.

Stellungnahme:

Im Bereich zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) ist eine entsprechende Zugangsmöglichkeit in der Lärmschutzwand vorgesehen, die dem Katastrophenschutz dient.

Bei den Ausführungen zu den zu verwendenden Schlössern handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug, welcher zur Kenntnis genommen wird. Die Planungsbegünstigte wurde durch gesonderte Zuleitung der Hinweise informiert.

Bzgl. der weiteren Äußerungen zur dauerhaften und uneingeschränkten Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen und zu Parkmöglichkeiten (jeweils auch für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen) sowie zur Ausgestaltung dieser Zusicherung wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Schreiben vom 21.10.2021 verwiesen.

Äußerung:

Der Hinweis, dass öffentliche Parkmöglichkeiten in der Elly-Staegmeyr-Straße und der Hintermeierstraße vorhanden seien, werde zur Kenntnis genommen. Die Belange der DB AG würden dadurch jedoch nicht ausreichend berücksichtigt. Da die Parkplätze öffentlich seien und somit jeder das Recht habe dort zu parken, sei nicht gewährleistet, dass bei Bedarf ein oder mehrere erforderliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Des Weiteren sei der Weg zu den Bahnanlagen von den der Elly-Staegmeyr-Straße für Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund der Entfernung nicht zumutbar. Die Mitarbeiter hätten große schwere Maschinen zu tragen, die durchaus auch den öffentlichen Gehweg auf dieser Länge beschädigen könnten. Die erwähnten alternativen Zugänge über die Verlängerung der Hintermeierstraße (Distanz ca. 200 m zu Weichen), der Allacher Straße (Distanz ca. 100 m, kein Zugang zu Weichen) sowie dem sehr engen Weg (Breite ca. 2,30 m) östlich der Gleisanlagen, parallel zur Grandauerstraße verlaufend, seien aus folgenden Gründen nicht sinnvoll:

- Geräte äußerst schwer (Handstopfer z. B. ca. 30 kg)
- Distanz zu weit
- enge unbrauchbare Wege
- Sicherheit der Mitarbeiter müsse im Vordergrund stehen (Zugang von der östlichen Seite zu den Weichen auf der westlichen Seite sei nicht sinnvoll umsetzbar und beeinträchtige die Sicherheit wesentlich, UV-Sperrung notwendig, etc.)
- Entstörungen würden sich zeitlich deutlich verzögern.

Aus Sicht der DB AG wäre hier ein kürzerer Weg zwischen WA 4 (3) und WA 4 (4) zu bevorzugen.

Eine Parkmöglichkeit für zwei große Fahrzeuge wäre in einem insgesamt ca. 60 m langen Bereich rechts und links dieser Zuwegung zwischen Planbebauung und der Lärmschutzwand im Osten des Planungsgebiets wünschenswert.

Stellungnahme:

Die Zugänglichkeit ist nur für den Katastrophenschutz erforderlich. In diesem Zusammenhang sind keine gesonderten Stellplätze erforderlich.

Bisher bestand im Planungsgebiet keine über die genannten Zugänglichkeiten an der Hintermeier- und Allacher Straße hinausgehende Zugangsmöglichkeiten.

Auch in der Planfeststellung der Bahntrasse sind keine zusätzlichen Zugänge vorgesehen. Somit muss auch heute schon eine ausreichende Zugänglichkeit gewährleistet sein.

Für die Anlage neuer Zugangswege auf Privatgrund besteht somit unter Abwägung mit den Belangen der Eigentümerin/des Eigentümers keine ausreichende Ursächlichkeit. Dies gilt auch für die Anlage entsprechender Stellplätze. Diesbezüglich wird auf die obige Stellungnahme zum Schreiben vom 21.10.2021 verwiesen.

Der Weg zwischen Bahnanlage und Elly-Staegmayr-Straße ist an der, in der Stellungnahme vorgeschlagenen Stelle zwischen WA 4 (3) und WA 4 (4) länger (85 m) als im nun im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 für die Zugänglichkeit vorgesehen Bereich zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) (75 m). Somit kann die Forderung der DB nicht nachvollzogen werden. Eine Verschiebung der Zugänglichkeit weiter nach Süden erfolgt daher nicht.

Äußerung:

Bei Bepflanzungen sei grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssten, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen könnten (Freibereich zur Oberleitung 2,5 m zzgl. Wachstumszuschlag ca. drei Meter).

Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergäbe sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände seien durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) der/des Grundstückseigentümerin/Grundstückeigentümers werde hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen könnten, müssten diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behalte sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 sind entlang der Bahnfläche keine verorteten, zu pflanzenden Bäume oder Sträucher festgesetzt. Somit steht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 einer Einhaltung nicht entgegen. Im Übrigen handelt es sich um eine Stellungnahme zum Bauvollzug und zur Verkehrssicherheit, die zur Kenntnis genommen wird. Die betroffenen städtischen Dienststellen werden wie auch die Planungsbegünstigte informiert.

Äußerung:

Bei der Planung von Photovoltaikanlagen auf Dächern sei jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb dieser keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen könnten.

Stellungnahme:

Die Gebäude entlang der Bahn haben mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Erziehung eine Mindest- und Maximalhöhe von 19,10 m. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,4 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens, um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudeaußenkante abzurücken, im WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) jeweils in den östlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Bauraumteilen um das 1,1-fache. Schon durch diese Festsetzungen sind Blendungen durch PV-Anlagen auf Dächern ausgeschlossen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Die zuständigen städtischen Dienststellen werden wie auch die Planungsbegünstigte entsprechend informiert

Schreiben vom 21.10.2021 und 04.08.2022:

In beiden Verfahrensschritten wurden folgende Aussagen getroffen:

Äußerung:

Die Eisenbahnen seien nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen, die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten [§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)].

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürften der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Emissionen, wie z. B. Lärmemissionen durch den Gleisbetrieb, Instandhaltungstätigkeiten und/oder von investiven Maßnahmen, seien zu dulden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zum Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 sind u. a. die Emissionen des Bahnbetriebs im Hinblick auf Lärm, elektromagnetische Felder und Erschütterungen untersucht worden. Soweit dies zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig ist, wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor diesen Emissionen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 getroffen. Somit können die durch den Bahnverkehr entstehenden Emissionen geduldet und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Äußerung:

Es werde darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Einer Versickerung in Gleisnähe könne nicht zugestimmt werden.

Funktionsfähigkeit und Sicherheit von Bahnanlagen, insbesondere Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder TE) dürften nicht beeinträchtigt werden. Es seien ggf. verlegte Leitungen/Sparten zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser muss grundsätzlich direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Diese liegen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 mindestens 14,5 m von den Flächen der DB entfernt. Auch der Radweg liegt mindestens zehn Meter von den Flächen der DB entfernt. In den Flächen dazwischen erfolgt laut Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine Versiegelung und somit auch keine Versickerung gesammelten Niederschlagswassers. Eine gleisnahe Versickerung ist somit sicher ausgeschlossen.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit von Bahnanlagen, insbesondere Entwässerungsanlagen, werden nicht beeinträchtigt.

Äußerungen:

Abstandsflächen dürften gemäß Art. 6 BayBO auf öffentliche Verkehrsflächen bis zu deren Mitte gelegt werden. Als öffentliche Verkehrsflächen gälten gemäß Kommentierung Art. 6 BayBO nicht überbaute Grundstücksflächen von Bahnanlagen, sofern diese nicht nur genutzt würden, sondern auch dem öffentlichen Verkehr gewidmet seien. Hierbei sei keine Abstandsflächenübernahme der DB Netz AG erforderlich. Veränderungen der Bahnanlagen seien innerhalb der Abstandsflächen jederzeit zu ermöglichen und zulässig. Fielen Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, werde keiner Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen würden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht dem nicht entgegen bzw. berücksichtigt diese Anforderungen.

Äußerung:

Wege- und Leitungsrechte müssten uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssten zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben (hierzu zählten auch die Türen der Schallschutzwände, Zäune, etc.). Würden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so seien hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG einzureichen.

Stellungnahme:

Bereits bestehende Wege- und Leitungsrechte bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug bzw. dem Betrieb. Dieser wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte wurden durch Zuleitung der Stellungnahme informiert.

Äußerung:

Darüber hinaus werde auf die allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn hingewiesen

- Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke dürften nicht gefährdet oder gestört werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen habe nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Alle Sicherheitsabstände, die sich aus den Gesetzen (EBO, EVO etc.) ergäben, seien zwingend und ohne Ausnahme einzuhalten. Es werde hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten sei, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Bei Arbeiten im Gleisbereich sei eine Betriebs- und Baueinweisung erforderlich und ein technisch Berechtigter seitens des Antragstellers zu stellen.

Bei komplexen Vorhaben großen Umfangs mit Auswirkungen auf

Bahnanlagen, sei ein qualifizierter Bauüberwacher Bahn seitens des Antragstellers zu stellen.

Baubegleitende Aktivitäten durch den Fachdienst Fahrbahn seien möglichst auszuschließen.

- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) sei das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Werde ein Kran oder ähnliches eingesetzt, bedürfe dies einer schriftliche Kranvereinbarung. Diese sei mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung werde hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung sei bei der DB Netz AG inklusive eines maßstäblichen Lageplanes (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius einzureichen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sei ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Im Druckbereich der Gleise dürfe es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen.
- Setzungen des Oberbaus/Bahnanlagen seien infolge von Erschütterung und/oder anderen Einflüssen auszuschließen. Ggf. sei ein Beweissicherungsverfahren (begleitende messtechnische Überwachung) durchzuführen.
- Oberleitungsanlagen
Die Flächen befänden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der DB AG. Es werde ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung sei mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) seien bahnzuerden, ggf. müsste die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.
Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) sei ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.
Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung seien bahnzuerden, ggf. sei ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen seien ebenfalls bahnzuerden.
- Rein vorsorglich werde mitgeteilt, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürften. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze seien so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangten.
- Es werde darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von

DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden müsse.
Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich sei seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt worden. Sollte dies gewünscht werden, so sei rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB Immobilien zu richten. Ggf. seien im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Stellungnahme:

Es handelt sich um Hinweise zum Bauvollzug bzw. dem Betrieb. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte wurde durch Zuleitung der Stellungnahme informiert. Die der Gleisachse nächstgelegene Baugrenze (Bereich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung) liegt in einem Abstand von ca. 25 m zur nächsten Gleisachse. Somit ist ein baulicher Eingriff in den Druckbereich der Gleise durch entsprechende Anlagen ausgeschlossen. In Bezug auf temporäre Anlagen wie Kräne etc. handelt es sich wiederum um einen Hinweis zum Bauvollzug.

Auf den an die Grundstücke der DB angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs liegen keine dinglichen Sicherungen von Leitungen zu Gunsten der DB vor. Im Rahmen einer Kampfmittelvoruntersuchung durch ein Bodenradar wurde der gesamte Bereich untersucht. Zumindest Kabel wurden in diesem Rahmen nicht gefunden. Im Rahmen vorangegangener Grundstückstransaktionen mit der Deutschen Bahn bzw. deren Vorgänger-Institutionen wurden sämtliche vormaligen Leitungsrechte innerhalb des Planungsbereichs gelöscht. Sollten dennoch Kabel aufgefunden werden, wird geprüft werden, ob diese im Rahmen der Altlastensanierung bzw. Freimachung dieser Flächen auf die Flächen der DB verlegt werden können. Die Planungsbegünstigte wurde zudem bzgl. der Freimachungspflicht im städtebaulichen Vertrag auf den Hinweis der DB AG, dass mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden müsse, hingewiesen.

3.5. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom) teilte mit Schreiben vom 07.10.2021 mit, dass sie beauftragt und bevollmächtigt sei, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Äußerung:

Im dargestellten Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handle es sich um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollten, solange sich aktive Anschlüsse darauf befänden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, könnten diese

Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Stellungnahme:

Alle Gebäude mit Ausnahme des Wohngebäudes an der Ecke Esmarchstraße und Kirschstraße (WA 8) werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 abgebrochen. Somit handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wurde an die Planungsbegünstigte weitergeleitet.

Äußerung:

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

Lagepläne mit eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Telekom seien dem Schreiben beigefügt. Es sei zu beachten, dass die übersandten Lagepläne nur für Planungszwecke geeignet seien, ansonsten seien sie unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich werde gebeten, die dem Schreiben beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

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

Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

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

Für den Abbruch bestehender und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich mindestens vier Monate vorher schriftlich angezeigt würden.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen das zurzeit seitens der Telekom keine Änderung, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen bestehen. Auch die Lagepläne werden zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und wurden der Planungsbegünstigten weitergeleitet.

Äußerung:

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

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

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

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 werde gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert würden.

Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 getroffenen Festsetzungen stehen geeigneten und ausreichenden Trassen für die Telekommunikationsanlagen nicht entgegen. Eine konkrete Planung der Straßenquerschnitte erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Im Übrigen handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und wurden der Planungsbegünstigten und den betroffenen städtischen Dienststellen weitergeleitet.

Äußerung:

Diese Stellungnahme gelte sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um die Beteiligung am weiteren Verfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde am weiteren Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wurde an die für die Änderung des Flächennutzungsplanes zuständige Dienststelle weitergeleitet. Im Hinblick auf den Flächennutzungsplan wird auf die Abwägung im diesbezüglichen Verfahren verwiesen.

3.6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) teilte mit Schreiben vom 22.09.2021 bzgl. bodendenkmalpflegerischer Belange folgendes mit:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf liste in Pos. 2.2.4 zutreffend die bekannten und öffentlich dargestellten Bodendenkmäler im Umfeld des

überplanten Gebietes auf.

Unmittelbar nördlich angrenzend an den überplanten Bereich sei bis vor kurzem ein Bodendenkmal dargestellt gewesen, das wegen der tiefgreifenden Störungen der dortigen Flächen 2017 aus der Denkmalliste gestrichen worden sei (D-1-7834-0079, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters sowie verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit.).

Mit hoher Wahrscheinlichkeit sei im überplanten Bereich in bislang ungestörten Teilflächen von der Erhaltung zugehöriger Bodendenkmäler (Grabfund, zugehörige Siedlungsstrukturen) auszugehen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten seien, bedürften gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es werde deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: 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.

Das BLfD werde in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werde im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des BLfD begleitet; in den übrigen Fällen beauftrage das BLfD auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung könne auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Es werde darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, seien hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen solle grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung könne in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung sei oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das BLfD berate in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege seien der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ zu entnehmen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft,

Forschung und Kunst und des BLfD zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern seien dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 zu entnehmen. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof werde dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, könnten ggf. direkt an die/den für jeweils zuständige/n Gebietsreferentin/-en der Praktischen Denkmalpflege gerichtet werden.

Stellungnahme

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist zum einen bereits gesetzlich vorgeschrieben und könnte auch mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Begründung wie auch der Umweltbericht wurden aber hinsichtlich der in der Stellungnahme gegebenen Informationen, insbesondere hinsichtlich des Erfordernisses einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, ergänzt.

Die Belange des Denkmalschutzes können unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Vollzug ausreichend Berücksichtigung finden. Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wurde zur Kenntnis genommen und den betroffenen städtischen Dienststellen sowie der Planungsbegünstigten zugeleitet.

3.7. Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die Industrie- und Handelskammer teilte mit Schreiben vom 13.10.2021 und 10.08.2022 mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft die Umstrukturierung bzw. Neuordnung des Planungsgebiets nachvollziehbar sei, um damit der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

Allerdings gingen dabei leider wieder hochwertige Gewerbeflächen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt verloren, die dringend von der örtlichen Wirtschaft benötigt würden. Zudem sei zu bedauern, dass an den Plänen für eine Gewerbehofausweisung (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2019) nicht weiter festgehalten werde.

Es sei aufgrund der knappen Flächen für Gewerbe ein Ausgleich wichtig, um die Vielfalt der Wirtschaftsstruktur zu erhalten. Daher hätte ein adäquater Ausgleich des Verlustes an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet zu erfolgen. Es sei nicht ausreichend, dass man sich um einen Flächenausgleich und die Schaffung eines Gewerbehofes bemühe.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wegen der Lagegunst durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) u. a. S-Bahnhaltepunkt Allach und S-Bahnhaltepunkt Untermenzing soll an dieser Stelle Wohnungsbau entwickelt und damit auf den dringenden Bedarf in München eingegangen werden.

Ein Ausgleich hierfür in Form einer Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Soweit möglich wurden, insbesondere im Hinblick auf einen Standort für einen Gewerbehof Handlungsmöglichkeiten in der Begründung aufgezeigt, nämlich dass sich die Landeshauptstadt München intensiv bemühen wird, einen geeigneten Standort für einen Gewerbehof im Münchner Westen/Nordwesten zu finden.

4. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing hat sich mit der Planung befasst und am 06.08.2022 die anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5).

Stellungnahme:

Zu Mobilität und Stellplätze

Im Hinblick auf die formulierten Vorbehalte hinsichtlich der Überschreitung der in §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO enthaltenden Werte für das Maß der baulichen Nutzung und den daraus folgenden Befürchtungen, es sei nicht ausreichend Platz für die Errichtung der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung vorhanden, ist folgendes festzustellen. Bei den in § 17 BauNVO angegebenen Werten für Grund und Geschossfläche handelt es sich nicht um maximal zulässige, sondern nur um Orientierungswerte. Auch für die in §19 Abs. 4 BauNVO festgeschriebenen Werte sind bereits im Gesetzestext der BauNVO Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.

Im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wäre innerhalb der Baugebiete in den Tiefgaragen eine Unterbringung der gemäß Stellplatzsatzung – StPIS geforderten notwendigen Stellplätze auch ohne Reduzierung der zu errichtenden Stellplätze möglich. Dies würde ggf. stellenweise zu mehrgeschossigen Tiefgaragen führen. Eine Errichtung derselben wurde im Rahmen der Gutachten zum Grundwasser etc. untersucht und ist möglich. Die Flächen ohne Unterbauung, die für die Pflanzung hoher Bäume erforderlich sind, sollen aus ökologischen Gründen in der bisher vorgesehen Weise erhalten bleiben. Sie stehen einer Errichtung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen unter Berücksichtigung des Vorgenannten nicht entgegen.

Die Reduzierung der Stellplätze im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 erfolgt nicht, da diese anderweitig nicht möglich wären, sondern sie erfolgt vielmehr in Umsetzung der übergeordneten Mobilitätskonzeption der Landeshauptstadt München, welche eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und eine Stärkung des Umweltverbundes zum Ziel hat.

Mit Sicherung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146, wie z. B. mehr Fahrradabstellplätze als nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) notwendig, und im städtebaulichen Vertrag, wie z. B. Bereitstellung von Car-Sharing und Lastenfahrrädern, stehen den Bewohner*innen zukünftig sehr gute Alternativen zum eigenen Kfz zur Verfügung. Mit Umsetzung dieser Bausteine erwartet das

Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München auch eine reduzierte Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen, die die festgesetzte Reduzierung rechtfertigt und nach fachlichen Maßstäben begründet.

Durch die S-Bahn Haltestellen Allach und Untermenzing in ca. 400 bzw. 600 m Entfernung zum Planungsgebiet ist der Bereich bereits heute sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Das Mobilitätskonzept und die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Stellplatzreduzierungen sind auf die heutige Erschließungssituation abgestimmt. Zukünftige Verbesserungen des ÖPNV sind hierbei noch gar nicht zu Grunde gelegt und würden zu einer weiteren Verbesserung führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wird eine wesentlich von der heutigen Umgebung (insbesondere westlich und südlich) abweichende Wohnungszusammensetzung, insbesondere in Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen, entstehen. Somit können heutige Gepflogenheiten aus der direkten Umgebung nicht direkt auf die geplante Entwicklung übertragen werden. Die Erfahrungen der Landeshauptstadt München zeigen, dass bei ähnlich gelegenen Gebieten mit ähnlichen Mobilitätsangeboten ein PKW-Besatz von 80% der Stellplatzsatzung realistisch ist.

Im Hinblick auf die in der Stellungnahme vorgebrachte nötigenfalls durchzuführende geringfügige Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten, um eine Umsetzung der Stellplätze zu ermöglichen, ist folgendes festzustellen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird nur die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich im Vollzug. Hier ist auch die notwendige Anzahl der Stellplätze nachzuweisen. Eine Verringerung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Reduzierung der Geschossfläche kommt aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum nicht in Betracht und ist auch nicht notwendig.

Denn auch bei einer Erhöhung der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit (WE) könnten diese, wie weiter oben ausgeführt, in den Tiefgaragen untergebracht werden. Auswirkungen auf den Nachweis der Grünflächen wären nicht zu befürchten. Es ist aber – wie zuvor dargelegt – gerade städtebauliches Ziel, mittels der festgesetzten Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze die übergeordnete Mobilitätskonzeption der Landeshauptstadt München herbeizuführen.

Dass eine über die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 hinausgehende, mögliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels über weitere Mobilitätskonzepte auf Ebene des Bauvollzugs aus Sicht des Bezirksausschusses völlig inkompatibel mit der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist, wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber den Bauvollzug und nicht das Bebauungsplanverfahren.

Auch die in der Planung abgebildete Zahl von einem Besuchsstellplatz je 14 WE bzw. ein Fahrradabstellplatz je 10 WE ergibt sich aus Erfahrungswerten bei vergleichbaren Projekten. Ein übermäßiger Parkdruck in der Umgebung ist nicht

zu erwarten, da für die zukünftigen Bewohner*innen ausreichend Stellplätze auf Privatgrund errichtet werden.

Um eventuelle Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu kontrollieren und die Wirksamkeit des Mobilitätskonzeptes zu überprüfen, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ein Monitoring der Mobilitätsbausteine vereinbart. Das Monitoring bietet die Möglichkeit, die Situation zu beobachten und frühzeitig zu reagieren und gegenzusteuern, sofern ungewollte Effekte auftreten.

Eine Einbeziehung weiterer Flächen, insbesondere der Allacher Straße und der Bahnunterführung in Verlängerung dieser in den Umgriff ist nicht erfolgt, da im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine planungsrechtlichen Maßnahmen veranlasst sind. Eine Anpassung bzw. Erweiterung der Unterführung ist für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 nicht zwingend erforderlich. Weiter wäre auch im Rahmen der heutigen planungsrechtlichen Situation eine entsprechende Anpassung der Unterführung bereits zulässig. Soweit hierfür im westlichen Vorfeld der Allacher Unterführung Möglichkeiten eröffnet werden mussten, sind diese in der Satzung geregelt (öffentliche Verkehrsfläche). Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht einer zweiten Röhre neben der heute bestehenden Bahnunterführung nicht entgegen.

Der Feststellung in der Stellungnahme des Bezirksausschusses, die Erschließung sei mangelhaft, kann auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die insgesamt zu erwartende Verkehrsmenge durch die Planung gegenüber der heute im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 893 zulässigen gewerblichen Nutzung sinkt. Die zukünftig zu erwartenden Verkehre können ausweislich der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens auch ohne einen Ausbau der Esmarchstraße leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Detailplanung der Bushaltestellen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes wie die konkrete Anbindung zukünftiger Buslinien ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146. Innerhalb des Planungsumgriffs sind in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Bushaltestellen möglich. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses zu den aus seiner Sicht sinnvollen Bushaltestellen sowie der Linienführung wurde an die MVG weitergegeben. Die vom Bezirksausschuss erwähnte deutliche Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Stadtbezirks durch zwei U-Bahn-Linien ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Die Verkehrsgutachten wurden auf Basis der heutigen ÖPNV-Erschließung erstellt.

Klima- und Umweltschutz

Regelungen zu den Ersatzquartieren sind im Städtebaulichen Vertrag enthalten. Somit sind diese unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 verbindlich umzusetzen. Zusätzliche Festsetzungen sind

nicht erforderlich.

Der Antrag des Bezirksausschusses zum Animal Aided Design vom 08.03.2022 wird unter Ziffer B) 2. gesondert behandelt.

Im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die notwendige Anzahl an Nistgelegenheiten für Fledermäuse und Vögel ermittelt. Die Herstellung dieser Anzahl von Nistgelegenheiten ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Biotopvernetzung nach Süden oder eine Veränderung der Bahnunterführung an der Allacher Straße sind nicht Bestandteil des Verfahrens. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht einer Verbesserung der Biotopvernetzung im Rahmen entsprechender Maßnahmen jedoch nicht entgegen. Die bestehende Lärmschutzwand im Bereich der Unterführung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und ist hier somit nicht verfahrensgegenständlich. Regelungen hierzu können daher nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Vorab wird festgestellt, dass es sich bei der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen nicht um eine Fläche für CEF-Maßnahmen handelt. Im Übrigen wird zum Anliegen des Bezirksausschusses ausgeführt, dass die Lärmschutzwände im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 so dimensioniert sind, dass sie die Lärmschutzwände auf Seiten der Bahn berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Lärmschutzwände auf den Flächen der DB auch eine schützende Funktion für Flächen außerhalb des Planungsumgriffs.

Eine Verhandlung mit der DB über den ggf. möglichen Rückbau der Lärmschutzwände auf den Flächen der DB kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch den Bezirksausschuss angestoßen werden. Dies ist jedoch bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 nur möglich, soweit dies keine unzulässigen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bezirksausschuss das durch den Planungsbegünstigten angedachte Recycling des Bauschutts begrüßt. Der Hinweis zum Bauvollzug bezüglich der Wiederaufbereitung des Materials im Planungsgebiets wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und wurde der Planungsbegünstigten zugeleitet.

Grünflächenplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht der vorgebrachten Anregung zur Pflanzung von Kirschbäumen im Planungsgebiet nicht entgegen. Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Die konkrete Umsetzung der öffentlichen Grünfläche obliegt dem Baureferat Gartenbau der Landeshauptstadt München.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht Gestaltung von Staudenbereichen entsprechend der Anregungen der Stellungnahme nicht

entgegen. Im Rahmen des Klimawandels ist jedoch darauf zu achten, dass die verwendete Pflanzensammensetzung auch eine entsprechende Klimaresilienz aufweist.

Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug.

Die Hinweise zum Bauvollzug wurden betroffenen städtischen Dienststellen und die Planungsbegünstigte weitergeleitet.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs- mit Grund und Boden sowie des hohen Siedlungsdrucks in München ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans - mit Grünordnung Nr. 2146 eine relativ hohe Dichte zulässig. Dies führt zu einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke für Erholungszwecke. In diesem Zusammenhang ist die verpflichtende Festsetzung von Extensivwiesen nicht sinnvoll.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht jedoch deren Anlage nicht entgegen.

Die Planungsbegünstigte wurde durch gesonderte Zuleitung des Hinweises informiert.

Ein grundsätzlicher Ausschluß der Verwendung von Stein, Schotter oder Rindenmulch ist planungsrechtlich nicht möglich. Das zusätzliche Maß der Nutzung ist jedoch im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 abgestuft nach den unterschiedlichen Funktionen auf ein funktional notwendiges Minimum festgesetzt. Schottergärten oder ähnliches wären hier anzurechnen. Somit sind diese nur unter Verzicht auf andere essenzielle Nutzungen wie Zuwegungen oder Bebauung möglich. Dies ist nicht zu erwarten.

Wasserflächen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht der Anlage entsprechender Wasserflächen in den zentralen Grünflächen nicht entgegen. Die konkrete Planung der öffentlichen Grünfläche ist jedoch nicht Teil des hier gegenständlichen Verfahrens und obliegt dem Baureferat Gartenbau. Somit handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wurde dem Baureferat Gartenbau sowie den sonstigen betroffenen städtischen Dienststellen und der Planungsbegünstigten zugeleitet.

Sport, Freizeit und Gesundheit

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erlaubt die Unterbringung eines Fitness-Centers. Der Planungsbegünstigten wurde die entsprechende Stellungnahme des Bezirksausschusses zugeleitet.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht der Errichtung einer Boulebahn, mehrerer Tischtennisplatten, von Trinkbrunnen sowie Spiel- und Freizeitangeboten für alle unterschiedlichen Altersgruppen nicht entgegen. Die konkrete Planung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Teil des hier gegenständlichen Verfahrens und obliegt dem Baureferat Gartenbau. Somit handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wurde dem

Baureferat Gartenbau sowie den sonstigen betroffenen städtischen Dienststellen und der Planungsbegünstigten zugeleitet.

Wertstoffsammelstellen

Die konkrete Planung der Elly-Staegmeyer-Straße, in welcher im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 Spielraum für Wertstoffsammelinseln vorgesehen ist, obliegt dem Baureferat Tiefbau. Da hier jedoch eine Buslinie vorgesehen ist, können aus funktionalen Gründen in Straßen voraussichtlich keine Unterflurcontainer untergebracht werden.

Bildung

Die entsprechenden Bauzeitenpläne für die Realisierung der Wohnungsbauten sowie der Kitas und der Grundschule wurden immer im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt. Nach derzeitigem Stand ist die Versorgung mit sozialer Infrastruktur im Einklang mit dem sonstigen Baufortschritt. Bezüglich der integrierten Kitas ist deren rechtzeitige Fertigstellung in Abhängigkeit zum Baufortschritt bzw. zum Bezug der ersten Wohnungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

Die diesbezügliche Stellungnahme des Bezirksausschusses wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Referat für Bildung und Sport weitergeleitet.

Die Bereitstellung geförderter und bezahlbarer Wohnungen im Quartier kann planungsrechtlich nicht geregelt werden. Entsprechend den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung werden im Planungsgebiet geförderte Wohnungen erstellt werden. Über die Verteilung kann im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine Aussage getroffen werden. Diese erfolgt in den Bindungsverträgen zum geförderten Wohnungsbau.

B) Anträge und Empfehlungen

1. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01020 vom 08.02.2021

Mit Antrag vom 08.02.2021 hat die Stadtratsfraktion der Ökologisch-Demokratischen Partei und Freie Wähler beantragt, dass die Verwaltung im Zuge der Neuplanung des Allacher Kirschgeländes einen durchgängigen Radweg berücksichtigt. Bei den Verkehrsflächen soll von der Allacher Straße bis zur Hintermeierstraße entlang der westlichen Seite der Bahnstrecke ein Radweg entstehen und damit den S-Bahnhof Allach mit dem S-Bahnhof Untermenzing verbinden und weiter in die Stadt führen (Anlage 5).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 01020 vom 08.02.2021 in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat wie folgt Stellung:

Planungsziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 ist unter anderem, die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr zu erhöhen. Ausgehend von diesem Ziel wird das vorhandene, umliegende Fuß- und Radwegenetz berücksichtigt und im Planungsgebiet aufgenommen, ergänzt und

fortgeführt. Dies beinhaltet unter anderem auch den geforderten und im Planungskonzept verankerten durchgehenden Radweg entlang der Bahnlinie von der Allacher Straße im Süden des Planungsgebietes bis zum bestehenden Radweg auf Höhe der Hintermeierstraße im Norden.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden die Flächen entsprechend den Ausführungen unter Punkt 4.3.11. Fuß- und Radwegeverbindungen als Verkehrsflächen festgesetzt.

Fazit:

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01020 Stadtratsfraktion der Ökologisch-Demokratischen Partei und Freie Wähler wird entsprochen.

2. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03548 vom 08.03.2022

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 23 Allach-Untermenzing hat am 08.03.2022 einstimmig die Annahme des Antrags der Ökologisch-Demokratischen Partei im Bezirksausschuss 23 angenommen (Anlage 6).

Gegenstand des Antrags ist nach Möglichkeit die Einbeziehung der Kriterien von Animal Aided Design (ADD) zur Erhaltung der Biodiversität in den Bebauungsplan des Kirschgeländes:

1. Gebäudebrütermanagement
2. Freiflächengestaltung
3. Optimierung und Erhaltung vielfältiger Lebensräume
4. Absicherung von Glas- und Glasbauteilen gegen Vogelkollision
5. Beleuchtung/Lichtverschmutzung
6. Artenschutzorientiertes Pflegemanagement

Das Bebauungsplanverfahren solle nicht verzögert werden

Am 04.04.2022 sowie am 15.11.2022 wurden Zwischennachrichten mit Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses erteilt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Dem Antrag zu Animal Aided Design (AAD) wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 folgendermaßen Rechnung getragen:

1. Gebäudebrütermanagement

Gemäß Artenschutzbeitrag sind Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 durchzuführen. Die Durchführung wird über den Städtebaulichen Vertrag geregelt. Hinsichtlich Lage, Ausgestaltung und Wartung/Kontrolle enthält der Artenschutzbeitrag Vorschläge. Folgende Nistkästen werden vorgesehen:

- Ersatzquartiere für Fledermäuse: es werden im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 insgesamt 16 Ersatzquartiere geschaffen
- Ersatzquartiere für Haussperlinge ca. 45-50 Stück

- Ersatzquartiere für Stare 6 Stück

Im Städtebaulichen Vertrag wird zudem eine ökologische Baubegleitung festgelegt, die eine ggf. notwendige Anpassung der Maßnahmen sowie die Verortung und Ausgestaltung der Ersatzquartiere für Gebäudebrüter regelt.

2. Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden öffentliche Grünflächen und zu begrünende Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen und Flächen auf Baugrundstücken sind mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen zu begrünen. Bei den zu begründenden Flächen auf den Baugrundstücken wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren Qualität festgesetzt.

Somit werden die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um dem Aspekt der Freiflächengestaltung für AAD im Rahmen der Planung und Herstellung der Freiflächen Rechnung tragen zu können.

3. Optimierung und Erhalt vielfältiger Lebensräume

Dem Aspekt kann folgendermaßen im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 Rechnung getragen werden:

Mit der Festsetzung von großzügigen Öffentlichen Grünflächen und zu begründenden Flächen der Baugrundstücke werden die Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der Planung und Herstellung der Freiflächen vielfältige Lebensräume wie z. B. Insektenhilfen oder Igelbehausungen zu schaffen. Die Planung und Herstellung der Freiflächen ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 schafft lediglich die Voraussetzungen für möglichst vielfältige Umsetzungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Planung und Herstellung der vielfältigen Freiflächen gibt es die Möglichkeit, die Anlage eines Feuchtbiotopes zu integrieren. Für den Vernetzungskorridor entlang der Bahn werden im Rahmen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes Verstecke für Eidechsen vorgesehen. Die Herstellung des Verbundkorridors sowie die Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes wird über den Städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

Extensive Dachbegrünung wird mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm auf allen Dächern, intensive Dachbegrünung im Bereich der Dachgärten mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm festgesetzt.

Fassadenbegrünung wird im Gestaltungsleitfaden vorgesehen, welcher Anlage des Städtebaulichen Vertrages ist.

4. Absicherung von Glas und Glasbauteilen gegen Vogelkollision

In der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 werden auf Grundlage des Artenschutzbeitrages folgende Maßnahmen festgesetzt:

In den Baugebieten sind bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern zur Minimierung der Kollisionsgefahr den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen zu wählen.

Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke

oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

5. Beleuchtung, Lichtverschmutzung

In der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 wird auf Grundlage des Artenschutzbeitrages festgesetzt, dass nur Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur in den sensiblen Bereichen entlang der Artenschutzvernetzungszone und den öffentlichen Grünflächen Verwendung finden dürfen. Ebenso wird eine maximale Lichtfarbe (≤ 3000 Kelvin) festgelegt.

Hinsichtlich des technischen Aufbaus der Leuchte ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen.

Das Baureferat der Landeshauptstadt München Abteilung Tiefbau (BauT), welches für die Planung und den Bauvollzug zuständig ist, hat zu den weiteren Aspekten wie folgt Stellung genommen:

BauT verwendet LED-Leuchten, die eine gezielte Lichtlenkung haben, wodurch angrenzende Flächen dunkel bleiben. In sensiblen Bereichen wie z. B. Grünanlagen kommen LED-Lampen mit 2700 Kelvin zum Einsatz. Aufgrund von Sicherheitsaspekten (mangelnde Gesichtsfeldererkennung), Vandalismusgefahr und technischen und wirtschaftlichen Aspekten werden von BauT keine Pollerleuchten mehr eingesetzt. Hinsichtlich der Solarleuchten wird darauf hingewiesen, dass auf dem gegenwärtigen Stand der Technik keine dauerhafte normgerechte Beleuchtung z. B. in dunklen Wintermonaten sichergestellt werden kann und bei Vorhandensein eines Versorgungsnetzes die Investitions- und Unterhaltskosten unwirtschaftlich sind. Jedoch wird der Markt beobachtet und Produkte getestet.

6. Artenschutzorientiertes Pflegemanagement

Die Pflege der Grünflächen und Biotope ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Fazit:

Aus vorgenannten Gründen kann dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03548 vom 08.03.2022 nur in Teilen gefolgt werden.

3. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04679 vom 08.11.2022

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 23 Allach-Untermenzing hat am 08.11.2022 einstimmig die Annahme des Antrags des Bündnis 90 Die Grünen im Bezirksausschuss 23 beschlossen (Anlage 8).

Die Landeshauptstadt München wird gebeten, bei der Planung der öffentlichen Grünanlagen im Kirschgelände, Bereiche für „Urban Gardening“ vorzusehen. Nach Möglichkeit sollte diese auch auf die privaten Flächen ausgedehnt werden.

Am 15.11.2022 wurde eine Zwischennachricht mit Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses erteilt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Die öffentlichen Grünflächen im Kirschgelände sind allgemein zugänglich und auf vielfältige Weise nutzbar. Hier sollen unterschiedlichste Nutzungsformen in einem sozialen Miteinander ermöglicht werden können.

Die Modifizierung der Orientierungswerte für die Grünflächenversorgung bei neuen Baugebieten im Jahr 2017 hat dazu geführt, dass gegenüber früheren Planungen weniger öffentliche Grünflächen bezogen auf die Einwohner*innen neu geschaffen werden.

Dies betrifft auch das Kirschgelände. Die Nutzung von Teilen dieser Grünflächen exklusiv für Zwecke des urbanen Gärtnerns würde ggf. andere Nutzer*innengruppen einschränken und insofern das verfügbare Angebot an öffentlichen Grünflächen insgesamt reduzieren.

In Anbetracht dieser Aspekte und des bereits bestehenden überaus hohen Nutzungsdruckes auf die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Bereich des Kirschgeländes ist die Verpachtung für Urban Gardening-Projekte, welche nur relativ wenigen Nutzer*innen zugutekommen wird, jedoch der Allgemeinheit die bereits knappen öffentlichen Flächen entziehen würde, nicht zielführend.

Die ebenerdig privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sind in großen Teilen mit den gemäß BayBO zu erstellenden Kinderspielplätzen belegt. Die verbleibenden Flächen dienen den jeweiligen Bewohner*innen als Erholungsfläche und können nicht einer bestimmten Nutzer*innengruppe zur Verfügung gestellt werden.

Formen des Urbanen Gärtnerns auf den gemeinschaftlich nutzbaren privaten Dachgartenflächen steht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 jedoch nicht entgegen.

Die eigentliche Nutzung der Flächen und damit die unterschiedlichen Formen der Gemeinschaftsgärten entstehen erst durch die Initiative von interessierten Gruppen und werden durch diese langfristig getragen.

Fazit:

Aus vorgenannten Gründen kann dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04679 vom 08.11.2022 nicht gefolgt werden.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 1 des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Stellungnahme außerhalb des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 2 nicht entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 3 des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe A Punkt 4 des Vortrages entsprochen werden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 für den Bereich Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich) - Plan vom 01.12.2022 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst öffentlich auszulegen, wenn alle notwendigen Verträge, insbesondere der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung), rechtswirksam abgeschlossen sind, die (vertraglich) vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden, die Auflassungsvormerkungen, die dinglichen Rechte sowie die Grundschuld jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung der Notarin/des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar/der Notarin aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, dem Stadtrat auf Grundlage des Verkehrs- und des Mobilitätskonzeptes die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Umsetzung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 zur Entscheidung vorzulegen.

10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01020 der Fraktion ÖDP/FW vom 08.02.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / B 03548 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.03.2022 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
12. Der Antrag Nr. 20–26 / B 04679 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing vom 08.11.2022 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
13. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146
der Landeshauptstadt München

Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich),
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),
Allacher Straße (nördlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)

vom ...

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 01.12.2022, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am <Datum> und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 893 (MüABl. 1973 Nr. 1) sowie Teiländerung (MüABl. 2011 Nr. 6 Seite 70) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2146 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Es werden acht Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sowie eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 besteht aus den Teilbaugebieten WA 1 (1) und WA 1 (2). Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 besteht aus den Teilbaugebieten WA 4 (1), WA 4 (2), WA 4 (3), WA 4 (4) und WA 4 (5). Das Allgemeine Wohngebiet WA 6 besteht aus den Teilbaugebieten WA 6 (1) und WA 6 (2).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche Erziehung dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit 3 Kinderkrippengruppen und 3 Kindergartengruppen und für eine Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung

einschließlich Sporthalle und Freisportanlagen (beides auch für außerschulische Nutzungen) sowie diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Stellplätzen. Zulässig sind auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

(4) Kindertageseinrichtungen (Kitas)

- a) In WA 2 ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.180 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit 3 Kinderkrippengruppen und 3 Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 1) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.110 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.
- b) Im östlichen Teil von WA 4 (5) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.030 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit 2 Kinderkrippengruppen und 3 Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 2) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 990 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.
- c) Im nördlichsten Bauraum von WA 6 (1) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.030 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit 2 Kinderkrippengruppen und 3 Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 3) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 990 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

(5) Nichtwohnnutzungen

- a) In WA 3 sind im Erdgeschoss, innerhalb der in Abb.1 mit a) bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche auf einer Geschossfläche von 100 m² nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- b) In WA 5 sind im Erdgeschoss, innerhalb der in Abb.1 mit b) bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche auf einer Geschossfläche von 1.200 m² nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- c) In WA 4 (3) sind im Erdgeschoss, innerhalb der in Abb.1 mit c) bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche auf einer Geschossfläche von 150 m² nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- d) In WA 4 (4) sind im Erdgeschoss, innerhalb der in Abb.1 mit d) bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche auf einer Geschossfläche von 200 m² nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- e) In WA 7 sind im Erdgeschoss innerhalb der in Abb.1 mit e) bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche auf einer Geschossfläche von 100 m² nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig.



Abb.1
Nichtwohnnutzungen – ohne Maßstab,
Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch die unter § 3 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen insgesamt wie folgt in den einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten überschritten werden:

in WA 1 (1)	um 50 m ² ,
in WA 1 (2)	um 240 m ² ,
in WA 2	um 60 m ² ,
in WA 3	um 390 m ² ,
in WA 4 (1)	um 440 m ² ,
in WA 4 (2)	um 330 m ² ,
in WA 4 (3)	um 230 m ² ,
in WA 4 (4)	um 310 m ² ,
in WA 4 (5)	um 160 m ² ,
in WA 5	um 380 m ² ,
in WA 6 (1)	um 250 m ² ,
in WA 6 (2)	um 300 m ² ,
in WA 7	um 270 m ² .
- (3) Die Überschreitungen nach § 3 Abs. 2 sind ausschließlich für folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Abstellräume für Kinderwägen und Mobilitätshilfen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper integriert sind,
 - b) Abstellräume für Fahrräder, wenn diese in den Baukörper integriert sind,
 - c) Tiefgaragenrampen für Kfz und Fahrräder,
 - d) aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume oder zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppe),
 - e) für die Feuerwehr notwendige und für das interne Wegenetz erforderliche Durchfahrten und Durchgänge.
- (4) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Gemeinschaftsräume für die Bewohner*innen der entsprechenden Gebiete wie folgt in den einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten überschritten werden:

in WA 1 (2)	um 30 m ² ,
in WA 3	um 60 m ² ,
in WA 4	um insgesamt 150 m ² ,
in WA 5, WA 6, WA 7	um insgesamt 150 m ² .
- (5) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Treppenräume, die ausschließlich der Erschließung von Gemeinschaftsdachgärten dienen, und jeweils einem Abstellraum von bis zu 10 m² je entsprechendem Treppenraum auf der Ebene der Gemeinschaftsdachgärten in den einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten

wie folgt überschritten werden:

in WA 1 (2)	um 55 m ² ,
in WA 3	um 270 m ² ,
in WA 4 (1)	um 120 m ² ,
in WA 4 (2)	um 105 m ² ,
in WA 4 (3)	um 105 m ² ,
in WA 4 (4)	um 120 m ² ,
in WA 4 (5)	um 45 m ² ,
in WA 5	um 240 m ² ,
in WA 6 (1)	um 120 m ² ,
in WA 6 (2)	um 60 m ² ,
in WA 7	um 60 m ² .

- (6) Bei Wohnungen im WA 8, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung durch Planzeichen „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, darf die zulässige Geschossfläche für Maßnahmen nach § 15 Abs. 7 um bis zu 6 m² je Wohnung überschritten werden.

- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 8 darf bei einer Ausführung der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach § 15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen, die im jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugbiet zulässige Geschossfläche wie folgt überschritten werden:

im WA 1 (1)	um 50 m ² ,
im WA 1 (2)	um 110 m ² ,
im WA 2	um 60 m ² ,
im WA 3	um 340 m ² ,
im WA 4 (1)	um 200 m ² ,
im WA 4 (2)	um 230 m ² ,
im WA 4 (3)	um 170 m ² ,
im WA 4 (4)	um 240 m ² ,
im WA 4 (5)	um 190 m ² ,
im WA 5	um 350 m ² ,
im WA 6 (1)	um 210 m ² ,
im WA 6 (2)	um 210 m ² ,
im WA 7	um 150 m ² ,
im WA 8	um 50 m ² .

- (8) Die gemäß Plan zulässigen Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

im WA 1 (1)	um 300 m ² ,
im WA 1 (2)	um 280 m ² ,
im WA 2	um 320 m ² ,
im WA 3	um 550 m ² ,
im WA 4 (1)	um 950 m ² ,
im WA 4 (2)	um 1.300 m ² ,
im WA 4 (3)	um 1.050 m ² ,
im WA 4 (4)	um 890 m ² ,
im WA 4 (5)	um 650 m ² .

im WA 5	um 1.450 m ² ,
im WA 6 (1)	um 880 m ² ,
im WA 6 (2)	um 1.250 m ² ,
im WA 7	um 480 m ² ,
im WA 8	um 130 m ² .

- (9) Die gemäß Plan zulässigen Grundflächen dürfen zusätzlich zu § 3 Abs. 8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) insbesondere Tiefgaragen wie folgt überschritten werden:

im WA 1 (1)	um 300 m ² ,
im WA 1 (2)	um 360 m ² ,
im WA 2	um 60 m ² ,
im WA 3	um 1.350 m ² ,
im WA 4 (1)	um 1.200 m ² ,
im WA 4 (2)	um 820 m ² ,
im WA 4 (3)	um 800 m ² ,
im WA 4 (4)	um 1.100 m ² ,
im WA 4 (5)	um 1.080 m ² ,
im WA 5	um 840 m ² ,
im WA 6 (1)	um 1.000 m ² ,
im WA 6 (2)	um 1.300 m ² ,
im WA 7	um 580 m ² ,
im WA 8	um 610 m ² .

- (10) Zusätzlich zu § 3 Abs. 8 dürfen in den hinweislich im Plan dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen die für die jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiete zulässigen Grundflächen durch Terrassen je hinweislich dargestellter Außenspielfläche um bis zu 400 m² und durch Nebenanlagen um bis zu 50 m² überschritten werden.
- (11) Zusätzlich zu § 3 Abs. 8 darf die jeweils gemäß Plan zulässige Grundfläche im WA 1 bis einschließlich WA 6 durch die Geländeoberfläche in der Höhe nicht überragende Einbringschächte für Trafos um bis zu 20 m² je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet überschritten werden.
- (12) Zusätzlich zu § 3 Abs. 8 darf die gemäß Plan zulässige Grundfläche in allen Allgemeinen Wohngebieten durch Brunnenanlagen zur gemeinschaftlichen energetischen Nutzung des Grundwassers, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 m² je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet überschritten werden. Diese Brunnenanlagen müssen jedoch außerhalb der in Abb. 3 rot gekennzeichneten Bereiche liegen.
- (13) Zusätzlich zu § 3 Abs. 8 darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 in den mit einem Geh- und Fahrrecht (Beschränkter Personenkreis), einem Geh- und Radfahrrecht, einem Geh-, Radfahr- und Fahrrecht (beschränkter Personenkreis) sowie jeweils einem Gehrecht belegten Flächen westlich der jeweiligen Bauräume, die zulässige Grundfläche durch öffentliche Wege und Feuerwehruzufahrten überschritten werden.
- (14) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 8 darf bei einer Ausführung

der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach § 15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen, die im jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiet zulässige Grundfläche wie folgt überschritten werden:

im WA 1 (1)	um 15 m ² ,
im WA 1 (2)	um 30 m ² ,
im WA 2	um 20 m ² ,
im WA 3	um 55 m ² ,
im WA 4 (1)	um 35 m ² ,
im WA 4 (2)	um 45 m ² ,
im WA 4 (3)	um 35 m ² ,
im WA 4 (4)	um 45 m ² ,
im WA 4 (5)	um 40 m ²
im WA 5	um 60 m ² ,
im WA 6 (1)	um 50 m ² ,
im WA 6 (2)	um 55 m ² ,
im WA 7	um 35 m ² ,
im WA 8	um 15 m ² .

§ 4

Bauform, überbaubare Grundstücksfläche, Terrassen und Balkone

- (1) In WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) jeweils in den östlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Bauraumteilen ist die Bebauung in der festgesetzten Höhe durchgehend und ohne Lücken zu errichten. Die festgesetzte Wandhöhe darf um bis zu 0,5 m überschritten werden. Ausgenommen von der lückenlosen Bebauung sind in der Planzeichnung festgesetzte Durchgänge und -fahrten bis zu einer Breite von maximal 5 m und einer Höhe von maximal 3,5 m. Abweichend muss der Durchgang zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) eine Breite von mindestens 10 m und eine Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen.
- (2) Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien
 - a) Entlang der in der nachfolgenden Darstellung Abb. 2 mit grünen Linien markierten Bereiche dürfen die Baugrenzen in den Obergeschossen durch Balkone um bis zu 2,0 m, durch Erker um bis zu 1,0 m, jedoch auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden. Dabei müssen die in der Planzeichnung festgesetzten bzw. zulässigen Wandhöhen durch diese Elemente um mindestens 2,0 m unterschritten werden.
 - b) Entlang der in der Darstellung Abb. 2 mit rosa Linien markierten Bereiche dürfen die Baugrenzen in den Obergeschossen durch Balkone um bis zu 1,2 m, durch Erker um bis zu 1,0 m, jedoch insgesamt auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden. Dabei müssen die in der Planzeichnung festgesetzten bzw. zulässigen Wandhöhen durch diese Elemente um mindestens 2,0 m unterschritten werden.
 - c) Entlang der in der Darstellung Abb. 2 mit blau Linien markierten Bereiche dürfen die Baugrenzen und Baulinien in den Obergeschossen durch Balkone und Erker um bis zu 0,8 m, jedoch auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden. Dabei müssen die in der Planzeichnung festgesetzten bzw.

- zulässigen Wandhöhen durch diese Elemente um mindestens 2,0 m unterschritten werden.
- d) Die einzelnen Elemente, welche eine Überschreitung nach a) bis c) in Anspruch nehmen, dürfen jeweils eine Länge von 7,0 m nicht überschreiten.
 - e) In den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) darf innerhalb der Bereiche mit zulässigen Wandhöhen von 4,0 m bzw. 5,5 m die Höhenabgrenzungslinien durch Balkone um bis zu 5,0 m Tiefe überschritten werden. Die Balkone müssen dabei innerhalb der Baugrenzen zum Liegen kommen.
 - f) Die Baugrenzen dürfen in WA 1 bis einschließlich WA 6 durch Einbringschächte für unterirdische Trafoanlagen um bis zu 3 m auf einer Breite von je maximal 3 m überschritten werden. Die Einbringschächte dürfen die Geländeoberfläche dabei nicht überragen und nicht innerhalb der in Abb. 3 rot markierten Bereiche, den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen oder den öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.
 - g) Die Baugrenzen in WA 2, WA 6 und WA 8 dürfen durch Terrassen um 2,0 m überschritten werden. Die Terrassen dürfen dabei nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
 - h) In den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden.
 - i) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Licht- und Lüftungschächte um bis zu 1,0 m ist in allen Baugebieten und Teilbaugebieten, so die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht berührt werden, zulässig. Diese dürfen nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes einnehmen.
 - j) Im Bereich von Hauseingängen und Tiefgaragenzufahrten darf in den untersten zwei Vollgeschossen von den Baulinien auf einer Breite von jeweils bis zu 7,0 m zurückgewichen werden.
- (3) An der Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche Erziehung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hintermeierstraße sind Lärmschutzwände und Ballfangzäune auch außerhalb des Bauraums zulässig, sofern die Regelungen zu Abstandsflächen des Art. 6 BayBO eingehalten sind.



Abb.2
Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien – ohne Maßstab,
Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

§ 5

Höhenentwicklung

- (1) Die festsetzten bzw. zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

WA 1 (1) und WA 1 (2)	508,8 m über Normalhöhennull (NHN2016)
WA 2	509,1 m ü. NHN2016
WA 3	509,5 m ü. NHN2016
WA 4 (1)	509,3 m ü. NHN2016
WA 4 (2)	509,1 m ü. NHN2016
WA 4 (3)	509,6 m ü. NHN2016
WA 4 (4)	510,0 m ü. NHN2016
WA 4 (5)	510,3 m ü. NHN2016
WA 5	509,5 m ü. NHN2016
WA 6 (1)	510,2 m ü. NHN2016
WA 6 (2)	510,5 m ü. NHN2016
WA 7	510,3 m ü. NHN2016
WA 8	509,2 m ü. NHN2016
Gemeinbedarfsfläche Erziehung	509,0 m ü. NHN2016

- (2) Die festgesetzte Wandhöhe von 19,1 m der Lärmschutzwände zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2), WA 4 (2) und WA 4 (3), WA 4 (3) und WA 4 (4) sowie WA 4 (4) und WA 4 (5) bezieht sich für das jeweils gesamte Teilstück der Lärmschutzwand auf den niedrigeren Höhenbezugspunkt nach Abs. 1 der beiden betreffenden Teilbaugebiete.

- (3) Die im Plan festgesetzten bzw. zulässigen Wandhöhen dürfen im Bereich von Dachflächen, die der Freizeit und Erholung dienen, zum Zwecke der Absturzsicherung überschritten werden, soweit die Maßnahme zur Absturzsicherung transparent oder als zu mindestens 60 % offene Geländerkonstruktion ausgeführt wird und von der Dachkante um ihre Höhe über der realisierten Wandhöhe zurückspringt. Die Überschreitung ist nur bis zu einer Maximalhöhe von 0,60 m zulässig, im WA 1 (2) bis zu einer Maximalhöhe von 1,1 m zulässig.

§ 6

Abstandsflächen

- (1) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.
- (2) Abweichend von § 6 Abs. 1 sind in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung folgende Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten:
- zu WA 4 (1) 0,5 H
 - zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der Elly-Staegmeyr-Straße 0,5 H
 - zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der Hintermeierstraße 1,0 H
 - zur Mitte der östlich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 0,65 H
 - zur Mitte der öffentlichen Grünfläche 0,5 H.

- (3) Aufenthaltsräume müssen über mindestens ein Fenster belichtet sein, wobei
 - a) zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad oder
 - b) vor ihm eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H einzuhalten ist.

§ 7

Dachform, Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen ist WA 8, hier sind auch Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Absätze 3, 4, 5, 7, 8, 9 und 10 finden im WA 8 bei Sattel- und Walmdächern keine Anwendung.
- (2) Technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, sofern sie der Nutzung in dem jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiet dienen.
- (3) Technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind unbeschadet des § 8 dieser Satzung zulässig, soweit sie
 - a) je Dach insgesamt eine Fläche von 15 %, in WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) jeweils in den östlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Bauraumteilen in Zusammenhang mit Anlagen für die kontrollierte Wohnraumlüftung 30 %, der von ihnen überlagerten Grundfläche nicht überschreiten und
 - b) eine Höhe von 1,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
 - c) eine Höhe von 2,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, wenn die Abweichung von b) aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
- (4) Technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. In den östlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Bauraumteilen in WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) sind sie an den östlichen Baugrenzen mindestens um das 1,1-fache des oben genannten Maßes von der Gebäudeaußenkante abzurücken.
- (5) Technische Anlagen auf dem Dach, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind vollständig seitlich einzuhausen und nach Maßgabe des § 21 Abs. 9 zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind: Ansaug-, Abluftrohre, Antennen und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Begrünung der technischen Zweckbestimmung widerspricht.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig, und nur, wenn sie dem Nutzungszweck des jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiets dienen.
- (7) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Bei extensiver Dachbegrünung muss die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke einschließlich Drainschicht 20 cm betragen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und in den Bereichen der Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 unter Einhaltung der Rahmenbedingungen nach § 8 Abs. 2.

- (8) Abweichend von Abs. 7 sind Dachflächen, welche direkt an Wohnungen angrenzen und über diese erschlossen werden, je Wohnung auf mindestens 60 % ihrer Fläche intensiv zu begrünen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht einschließlich Drainschicht von mindestens 40 cm zu versehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % dieser Dachflächen, jedoch maximal 20 m² je Wohnung eine Belagsfläche zulässig. Die Belagsflächen sind in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern.
- (9) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach sind mit einer extensiven 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. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Größe von maximal 50 % der nach Abs. 7 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Dabei ist auf einer Dachfläche, die im Größenumfang der Fläche der jeweiligen Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie entspricht, die Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 40 cm einschließlich Drainschicht vorzusehen.
- (10) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,4 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudeaußenkante abzurücken, im WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) jeweils in den östlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Bauraumteilen um das 1,1-fache.

§ 8

Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten (GDG) ist auf mindestens 60 % der Fläche eines Gemeinschaftsdachgartens eine intensive Begrünung (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 40 cm einschließlich Drainschicht vorzusehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % der Fläche des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens eine Belagsfläche zulässig. Die befestigten Flächen sind dabei in die Pflanzflächen zu entwässern.
- (2) Innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind zusätzlich zu den technischen Anlagen und Dachaufbauten nach § 7 Abs. 2 bis 5 folgende Dachaufbauten unter Einhaltung von § 7 Abs. 4 zulässig:
- a) Pergolen. Diese sind nur in den im Plan hinweislich dargestellten gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten bis zu einer Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe und nur außerhalb der intensiv zu begrünenden Flächen zulässig. Sie dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kombiniert werden so die Gesamthöhe 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht übersteigt.
 - b) Treppenhäuser und Aufzugsschächte, die einen Gemeinschaftsdachgarten barrierefrei erschließen. Sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,0 m

über der realisierten Wandhöhe überschreiten.

- c) Ein Abstellraum pro Treppenraum, der einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, von bis zu 10 m². Der Abstellraum darf die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,0 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten

§ 9

Fahrradabstellplätze

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 7 ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) für Wohnnutzungen je Bau- und Teilbaugebiet ein Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 7 die Regelungen der FabS unberührt.
- (2) Die gemäß Abs. 1 notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Davon sind maximal 55 % der Gesamtzahl aller je Bau- bzw. Teilbaugebiet gemäß Abs. 1 herzustellenden Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss zulässig.
- (3) Die Fahrradabstellplätze von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kindertageseinrichtungen dürfen abweichend von § 9 Abs. 2 vollumfänglich oberirdisch außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen angeordnet werden.
- (4) Soweit die Rampen zu Fahrradabstellplätzen im Untergeschoss als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden, dürfen abweichend von Abs. 2 bis zu 75 % der Gesamtzahl der Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss nachgewiesen werden.
- (5) In WA 1 bis einschließlich WA 7 sind unbeschadet Abs. 3 weitere über die Vorgaben nach § 9 Abs. 1 hinausgehende Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauseingängen in untergeordneter Anzahl (4 Fahrradabstellplätze je Hauseingang) zulässig, sofern die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 10

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) In den Baugebieten WA 1 mit WA 7 ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 2, 3 sowie 7 je Bau- bzw. Teilbaugebiet ergebenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Ein Ausgleich bzw. eine Verschiebung der Stellplätze zwischen den einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten ist zulässig, sofern die für jedes Bauvorhaben nach Abs. 2 und 3 notwendigen Stellplätze sichergestellt werden können. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS), in der jeweils geltenden Fassung unberührt.
- (2) Von den nach Art. 47 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der StPIS, in der seit dem 03.01.2008 geltenden Fassung (MüABl. Sondernummer 1 vom

2. Januar 2008, S. 1 ff.) je Bau- bzw. Teilbaugebiet für Wohnen notwendigen Stellplätze müssen jeweils 80 % real hergestellt werden. Abweichungen im Sinne des § 2 Abs. 2 der StPIS, insbesondere in Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten, bleiben davon unberührt.

- (3) Für Nichtwohnnutzungen im Sinne des Art. 47 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1 und Anlage 1 Nrn. 2 bis 11 der StPIS bleiben die Regelungen der StPIS unberührt.
- (4) Stellplätze nach Abs. 1 bis 3 sind nur in Tiefgaragen zulässig. Die Absätze 5 und 6 bleiben unberührt.
- (5) Abweichend von Abs. 4 sind im WA 8 ausnahmsweise drei oberirdische Stellplätze zulässig, wenn dies der weiteren Nutzung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung genehmigten Bausubstanz dient.
- (6) Abweichend von Abs. 4 sind in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung oberirdisch zulässig.
- (7) Abweichend von den Regelungen der Abs. 1 bis 3 sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.

§ 11

Tiefgaragen und Unterbauungen, Unterbauung der Straßenverkehrsfläche Elly-Staegmeyr-Straße, Zufahrten

- (1) Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in den Baugebieten nur innerhalb der Bauräume und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Von den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen darf in den Innenhöfen in der Lage geringfügig abgewichen werden, soweit die Größe der Aussparungen in diesen Flächen bezogen auf den einzelnen Innenhof unverändert bleibt und die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen unter Maßgabe der Festsetzungen in § 21 umgesetzt werden können.
- (3) Im Bereich des im Plan festgesetzten Strömungskanals dürfen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Höhenkote von 505,6 m ü. NHN2016 nicht unterschreiten.
- (4) In der Straßenverkehrsfläche Elly-Staegmeyr-Straße dürfen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Höhenkoten von 505,6 m ü. NHN2016 nicht unterschreiten.
- (5) Abweichend von Abs. 3 und 4 darf eine tiefere Höhenkote für Unterbauungen erreicht werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen.
- (6) Die Tiefgaragenzu- und ausfahrten sowie die Zu- und Ausgänge sind ausgenommen in

WA 8 und der Gemeinbedarfsfläche Erziehung in die Gebäude zu integrieren.

- (7) Die Entlüftung von Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und mittels baulicher oder technischer Vorkehrungen über das Dach der Gebäude zu führen; dort ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zu Gemeinschaftsdachgärten und anderen nutzbaren Dachterrassen einzuhalten. Satz 1 gilt nicht für das Bestandsgebäude WA 8.
- (8) Zuluftöffnungen für die Tiefgaragenlüftung außerhalb von Gebäuden sind nur als ebenerdige Gitter bis zu einer Fläche von je 4 m² oder in Freiraumelemente bis zu einer Höhe von 50 cm integriert und nur außerhalb der in nachfolgender Abb. 3 rot gekennzeichneten Bereiche zulässig. Ein Ausströmen von Gasen aus diesen Öffnungen ist durch geeignete technische Mittel (z. B. Klappen) zu verhindern. Sie sind nur außerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freiflächen für Kindertageseinrichtungen zulässig.
- (9) Die Decken von Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,60 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (10) Bei der Pflanzung von mittelgroßen Bäumen über Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind diese im Bereich der Pflanzung um mindestens 1,00 m, bei großen Bäumen mindestens um 1,50 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau in derselben Höhe zu überdecken.
- (11) Entlang der Straßenverkehrsfläche der Allacher Straße sind Zu- und Ausfahrten zu Baugrundstücken ausgeschlossen.



Abb. 3 Grafik: Bereiche ohne Zuluftöffnungen für die Tiefgaragenlüftung – ohne Maßstab, Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

§ 12

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

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen FB an der nördlichen Grenze des WA 4 (2) wird ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zugunsten von Personen, die in öffentlichem Auftrag zum Zwecke des Katastrophenschutzes handeln, und zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Ausfahrt zur Pflege der entlang der Bahn verlaufenden Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.
- (5) Für die in WA 4 (2), WA 4 (3), WA 4 (4), WA 4 (5) und WA 5 im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen FB ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Feuerwehranfahrt festgesetzt. Dies gilt auch für die südliche, ausschließlich von WA 5 zugängliche mit FB gekennzeichnete Fläche im WA 6 (1).
- (6) Für die in WA 4 (4) und WA 4 (5) im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Pflege der Freiflächen und der Anlieferung der Kindertageseinrichtung in WA 4 (5) festgesetzt.
- (7) Für die in WA 6 (1) und WA 5 im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Pflege der Freiflächen und der Anlieferung der Kindertageseinrichtung in WA 6 (1) festgesetzt.
- (8) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen GB innerhalb der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen wird jeweils ein Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis zugunsten von Personen, die in öffentlichem Auftrag zum Zwecke des Katastrophenschutzes handeln, festgesetzt. Innerhalb der Fläche GB nordöstlich WA 4 (2) ist in der dort festgesetzten Lärmschutzwand für den Katastrophenschutz ein Durchgang mit einem Lichtraumprofil mit einer Breite von 1,60 m und einer Höhe von 2,20 m so zu realisieren, dass die schalltechnische Wirkung der Lärmschutzwand außer im Katastrophenfall nicht beeinträchtigt wird.
- (9) Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (10) Es ist zulässig Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es ihren vorgegebenen Zweck sowie festgesetzte Bepflanzung gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

§ 13

Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit in Abs. 2 nicht abweichend geregelt, nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
- a) für einen höhengleichen Anschluss der Bau- bzw. Teilbaugebiete an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der hergestellten öffentlichen Grünflächen,
 - b) maximal 0,5 m zur Anhebung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf ein einheitliches Höhenniveau,
 - c) maximal 0,5 m zur Anhebung und Gestaltung von Freiflächen im WA 2, WA 6 und WA 8,
 - d) kleinflächig zur Gestaltung bzw. Modellierung von Kinderspielplätzen,
 - e) auf den Außenspielflächen der Kitas,
 - f) im Bereich von Bäumen über Tiefgaragen bis zu 0,5 m,
 - g) Abgrabungen bis 0,3 m zur Ausbildung von Versickerungsmulden.

§ 14

Nebenanlagen, Müllabstellflächen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen WA 8, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und von Fahrradstellplätzen in den Bauräumen in Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen abweichend von Abs. 1 auch außerhalb der Bauräume und von Gebäuden angeordnet werden.
- (3) Die in WA 3, WA 4 (1), WA 4 (5), WA 5, WA 6 (1), WA 6 (2) und WA 7 mit M festgesetzten Flächen für Müll dienen als Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und dem Baumschutz vereinbar sind.

§ 15

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, vorzusehen. Dabei ist der bauliche Schallschutz auch unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel $L_{A_{fmax}}$ des Güterverkehrs zu bemessen. Der höhere Schallschutz ist maßgebend.

- (2) In den gemäß Abb. 4 rot dargestellten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel $\leq 59/49$ dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Abweichend von Satz 1 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Abweichend von Satz 2 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

In begründeten Einzelfällen (insbesondere in Eckbereichen) können die in Satz 2 und 3 genannten Schutzmaßnahmen ausnahmsweise bei Wohnungen zugelassen werden, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

- (3) In den im Plan festgesetzten und in Abb. 4 blau markierten Bereichen sind drei Schallschutzwände LSW 1, LSW 2, LSW 3 mit 3,0 m Höhe (Wände, Wälle oder Kombinationen) durchgehend und ohne Zwischenräume mit der festgesetzten Höhe und Länge sowie bahnseitig hochabsorbierend ($D_{\text{Ref}} = 8$ dB Absorptionsverlust für Reflexionen an Oberfläche der Schallschutzanlage) zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens $R_w = 24$ dB betragen:

LSW 1	Höhe $h = 3,0$ m über Gelände	Länge $l = 134,5$ m
LSW 2	Höhe $h = 3,0$ m über Gelände	Länge $l = 297,5$ m
LSW 3	Höhe $h = 3,0$ m über Gelände	Länge $l = 74,0$ m

Von der Lage und Höhe der festgesetzten Schallschutzwände LSW 1, LSW 2 und LSW 3 kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind sowie ein ausreichender Schallschutz (Verkehrslärm-Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) tagsüber auf den dahinterliegenden Freiflächen und auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche Erziehung) gewährleistet ist.

Bei den Wänden an der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist jeweils die Bezugshöhe nach § 5 Abs. 1 des nächstgelegenen Teilbaugebiets heranzuziehen. Bei der Gemeinbedarfsfläche Erziehung ist die Bezugshöhe nach § 5 Abs. 1 für die Gemeinbedarfsfläche Erziehung heranzuziehen.

- (4) In den gemäß Abbildung 4 orange markierten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht bei Wohnungen bzw. bei Schulen sind zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Schulen im Sinne der DIN 4109 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht bei Wohnungen bzw. bei Schulen nicht überschritten wird, belüftet werden kann.



Abb. 4

Grafik: Bereiche mit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

Quelle: © Möhler + Partner Ingenieure AG/LHM

- (5) Die Nutzungsaufnahme innerhalb der Bebauungen in den Bauräumen der Teilbaugebiete WA 4 (1) bis WA 4 (5) ist nur zulässig, sofern je Teilbaugebiet die abschirmende Wirkung für die zur Nutzung vorgesehenen Bauteile durch die Bebauung entlang der Bahnstrecke oder eine technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahme im notwendigen Maß vorhanden ist (z. B. temporäre Schallschutzwand).
- (6) Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (7) In der Gemeinbedarfsfläche Erziehung und im WA 8 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Gebäudeteilen, die zu den im Plan als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzten Bereichen orientiert sind, schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Schulen und Wohnungen nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren offenbaren bzw. lüftungstechnisch notwendigen Fenster dieser Aufenthaltsräume die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.
- (8) Die Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung darf erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwand LSW 1 nach Absatz 3 in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung vollständig hergestellt ist oder wenn bei einer teilweisen Herstellung nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz der Gemeinbedarfsfläche Erziehung gewährleistet ist.
- (9) Die Nutzung in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) darf erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwände LSW 2 und LSW 3 nach Absatz 3 in der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und in WA 4 (5) hergestellt sind oder wenn bei teilweiser Errichtung nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz der im jeweiligen Teilbaugebiet dahinterliegenden Freiflächen sichergestellt ist.
- (10) Die Anordnung von schützenswerten Außenwohn- und Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) ist in den Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) (in der Abb. 4 rot und orange markiert) nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs bzw. Freibereichs) eingehalten wird oder durch Schallkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.
- (11) Im WA 8 sind bei geringfügigen Umbauten im Bestand die Absätze 4 und 7 nicht anzuwenden.

§ 16

Erschütterungen

- (1) In den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) sowie in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Falle der Errichtung einer nachts schutzbedürftigen Nutzung (z. B. Hausmeisterwohnung o. Ä.) und in den baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (z. B. Tiefgaragen/- ein- und ausfahrten, Nebengebäuden, Fahrwege usw., die ggf. auch in anderen Baufeldern liegen) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (2) In den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5), in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Falle der Errichtung einer nachts schutzbedürftigen Nutzung (z. B. Hausmeisterwohnung o. Ä.) und in den baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (z. B. Tiefgaragen/-ein- und ausfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw., die ggf. auch in anderen Baufeldern liegen) sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden bzw. Körperschallübertragungen eingehalten werden.
Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von $L_{Afm} \leq 35/25$ dB Tag/Nacht und einen mittleren Maximalpegel von $L_{Afm} \leq 45/35$ dB Tag/Nacht einhalten.
- (3) Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Falle der Errichtung einer nachts schutzbedürftigen Nutzung (z. B. Hausmeisterwohnung o. Ä.) und in den baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (z. B. Tiefgaragen/-ein- und ausfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw., die ggf. auch in anderen Baufeldern liegen) schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die vorgegebenen Anforderungen (Absätze 1 und 2) an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 eingehalten werden.

§ 17

Energie

- (1) In den jeweiligen Baugebieten und Teilbaugebieten sind Photovoltaikpaneele mindestens in dem Umfang der untenstehenden Auflistungen auf den Dächern zu installieren. Die angegebenen Flächen beziehen sich jeweils auf die Projektion der Paneele in der Dachaufsicht.

WA 1 (1)	110 m ²
WA 1 (2)	200 m ²
WA 2	80 m ²
WA 3	180 m ²
WA 4 (1)	300 m ²

WA 4 (2)	200 m ²
WA 4 (3)	200 m ²
WA 4 (4)	360 m ²
WA 4 (5)	240 m ²
WA 5	170 m ²
WA 6 (1)	360 m ²
WA 6 (2)	350 m ²
WA 7	160 m ²

- (2) Abweichend von den übrigen Festsetzungen sind im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Esmarchstraße, der Kirschstraße, der Allacher Straße und der Hintermeierstraße sowie den Innenhofbereichen nach Abb. 3 Brunnenanlagen und zu deren Betrieb notwendige Leitungen zur gemeinschaftlichen energetischen Nutzung des Grundwassers, durch die die Flächen lediglich unterbaut werden, zulässig. Zum Betrieb der Brunnenanlagen notwendige Leitungen sind auch in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

§ 18

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind abweichend des Absatzes 1 zulässig
- a) für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen,
 - b) auf der Gemeinbedarfsfläche Erziehung,
 - c) an den Wohnungsgärten und Terrassen nach Maßgabe der Grünordnung auf Baugrundstücken
 - d) im WA 8 und an dessen Grenze unmittelbar angrenzend auf der öffentlichen Grünfläche,
 - e) als Zäune entlang der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen.
- (3) Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ihre Höhe wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf maximal 1,2 m bezogen auf das Niveau des eingefriedeten Bereiches beschränkt.
- (4) Einfriedungen von Kindertageseinrichtungen und der Gemeinbedarfsfläche Erziehung sind abweichend von Abs. 3 bis zu einer Höhe von 1,5 m und ohne Bodenfreiheit zulässig.
- (5) In den öffentlichen Grünflächen sind Ballfangzäune für Ballsportplätze nicht zulässig.

§ 19

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- (4) Im Bereich der nach § 2 Abs. 5 festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe der Anlage von 60 cm zulässig.
- (5) Mit Ausnahme der nach § 2 Abs. 5 festgesetzten Bereiche für Nichtwohnnutzungen ist maximal eine Werbeanlage je Gewerbe-, Handelsbetrieb bzw. freiberuflicher Betriebsstätte zulässig. Diese darf eine Fläche von 0,5 m² nicht übersteigen.
- (6) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hineinwirken.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (8) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (9) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (10) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.

§ 20

Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Fahrradstellplätze sowie Flächen zum Aufstellen von Müllcontainern am Abholtag sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für nicht bebaute Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (4) Die im Plan als parkartig zu gestaltenden und zu begrünenden festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen, bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Für alle Altersgruppen sind Kinderspielplätze zu integrieren.

- (5) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 25-30 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 16-18 cm Stammumfang.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsoberflächen ist eine durchwurzelbare spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².
- (7) Vorhandener Baumbestand auf den Baugrundstücken in entsprechender Qualität kann auf die gemäß den Festsetzungen zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.
- (8) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit dies funktional möglich ist, sind Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Feuerwehrzufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (9) Die Lärmschutzwände LSW 1, LSW 2 und LSW 3 im Bereich der Artenschutzvernetzungszone sind einseitig flächendeckend auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 21

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Wohnungsgärten sind nur in WA 2, WA 6 (1), WA 6 (2) und WA 8, nur entlang der Fassade der Wohngebäude und nur mit einer Tiefe von maximal 3 m zulässig. An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Wohnungsgärten ausgeschlossen.
- (2) Die Wohnungsgärten einschließlich Terrassengärten in WA 2, WA 6 (1) und WA 6 (2) dürfen 25 % der jeweiligen nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (exklusive hinweislich dargestellten Kita-Außenspielflächen) nicht überschreiten. Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen ist zulässig. Zusätzlich können zur Innenseite der Wohnungsgärten bis zu 1,2 m hohe sockellose offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm angeordnet werden.
- (3) Die im Plan als zu begrünen festgesetzten Bereiche sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (4) Vor Erdgeschossfassaden mit Aufenthaltsräumen zu Wohnzwecken ist ein mindestens 2 m tiefer Pflanzbereich anzuordnen. Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

- (5) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis einschließlich WA 7 gilt:
Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestandsgehölze und per Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen können darauf angerechnet werden. Große Laubbäume müssen einen Anteil von mindestens 25 % haben und sind überwiegend in nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.
- (6) Der Anteil an kleinen Bäumen darf 25 % nicht überschreiten.
- (7) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen haben durch große Bäume zu erfolgen. Von ihrer eingezeichneten Lage kann bis zu 10 m abgewichen werden. Der Abstand der Stämme der Bäume zur nächsten realisierten Gebäudefassade darf dabei jedoch 8 m nicht unterschreiten. Eine Unterbauung ist auf 24 m² je Baum nicht zulässig. Der Stamm muss einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Kante der nächsten Unterbauung einhalten.
- (8) Die nach Art 7. Abs. 3 Satz 1 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebieten nachzuweisen.
- (9) Die seitlichen Einhausungen von Dachaufbauten gemäß § 7 Abs. 5 sind flächendeckend mit ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bereich der Innenhöfe werden abgesehen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Fahrrechte und den notwendigen Anlieferzufahrten von Kindertageseinrichtungen schwerlastbefahrbar Wege ausgeschlossen.

§ 22

Grünordnung auf Dienstbarkeitsflächen

Die Dienstbarkeitsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht sowie mit einem Geh-, Radfahr- und Fahrrecht (beschränkter Personenkreis) im südlichen Bereich des WA 5 (Quartiersplatz) sind unter Beachtung funktionaler Erfordernisse (insbesondere Feuerwehrezufahrt und Anlieferzone) als öffentlich nutzbarer Quartiersplatz zu gestalten. Das Aufstellen von Paketabholstationen und raumwirksamen Nebenanlagen ist nicht zulässig. Es sind mindestens 18 mittelgroße oder große Bäume zu pflanzen. Abweichend von deren Festsetzung durch Planzeichen und § 21 Abs. 5, kann der Abstand zur Fassade auf bis zu 6 m reduziert werden.

§ 23

Grünordnung an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

- (1) In der öffentlichen Verkehrsfläche der Elly-Staegmeyr-Straße sind beidseitig der Fahrbahn große Bäume in einem Baumgraben von jeweils mindestens 3 m Breite zu pflanzen. Es sind mindestens 69 Bäume auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Elly-Staegmeyr-Straße zu pflanzen. Der Regelabstand der Bäume beträgt 8 bis 10 m. Diese Baumgräben bzw. der Baumabstand darf durch Bushaltestellen und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer unterbrochen werden. Angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche Erziehung ist statt der alleearartigen Anordnung der Bäume eine Anordnung in Gruppen zulässig.

- (2) Die in Nord-Süd-Richtung sowie westlich entlang der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen verlaufende Straßenverkehrsfläche dient primär als Fuß- und Radweg. Temporär kann diese Fläche auch zur Erschließung der östlich gelegenen Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen deren Pflege bzw. zur Erschließung der östlich gelegenen Lärmschutzwand im Rahmen deren Unterhalt genutzt werden.

§ 24

Grünordnung auf der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist als Trockenlebensraumkomplex aus Rohbodenstandorten mit Initialvegetation, Magerrasen, thermophilen Ruderalfluren, Säumen und Strauchgruppen herzustellen und zu pflegen. Für die Zielart Zauneidechse sind entsprechende Habitatbausteine (Winterquartiere, Sonnenplätze und Eiablageplätze) zu integrieren.

Zum Schutz der angrenzenden Freiflächen sind Lärmschutzanlagen in Kombination mit Modellierungen mit Unterbrechungen als Durchlässe für Kleinsäuger zulässig.

§ 25

Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) In den Baugebieten sind bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern zur Minimierung der Kollisionsgefahr den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen. Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen und insbesondere an der parallel der Bahnlinie verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem technischen Aufbau der Leuchte ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel (darf 70° nicht überschreiten) auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 26 Entwässerung

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, zum Beispiel in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. Ausgenommen davon sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bereiche mit Altlasten. Ausnahmsweise ist in beengten Bereichen eine Versickerung über Rigolen zulässig.

- (2) In WA 2, WA 4 (1), WA 4 (3), WA 4 (4), WA 6 (1) und WA 6 (2) sind mindestens 25% des jeweiligen auf dem Baugrundstück anfallenden Regenwassers über eine Muldenentwässerung zu versickern. Als Bemessungsgrundlage ist das 5-jährige Regenereignis mit 60-minütiger Dauer nach KOSTRA-DWD 2010R anzunehmen.

§ 27

In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Anlass und Ziel der Planung	103
2.	Ausgangssituation	104
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse	104
2.2.	Rechtliche Ausgangslage	104
2.3.	Städtebauliche Ausgangssituation im Planungsgebiet sowie im Umfeld	110
2.4.	Verkehrliche Ausgangssituation	112
2.5.	Infrastruktur	113
2.6.	Vorbelastungen	114
2.7.	Grünplanerische Ausgangssituation	117
3.	Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)	121
4.	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung	122
4.1.	Planungsziele	122
4.2.	Planungskonzept	122
4.3.	Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146	129
4.4.	Grünordnung	202
4.5.	Artenschutz	210
4.6.	Entwässerung	212
4.7.	Stadtklima	213
4.8.	Gender Mainstreaming	215
5.	Wesentliche Auswirkungen	216
5.1.	Städtebau und Grünordnung	216
5.2.	Umwelt	216
5.3.	Verkehr und Immissionen	217
6.	Maßnahmen	217
6.1	Gestaltungsleitfaden und Charta zu Klimaschutz und -anpassungen	217
6.2	Herstellung von Dienstbarkeiten	217
6.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	218
7.	Sozialgerechte Bodennutzung/städtebaulicher Vertrag/finanzielle Auswirkungen	218
8.	Umweltbericht	221
8.1.	Einleitung	221
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	226
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	275
8.4.	Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	276
8.5.	Europäischer Artenschutz	276
8.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	282
8.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	283
8.8.	Zusätzliche Angaben	284
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfass	288
9.	Daten zum Bebauungsplan	293

1. Anlass und Ziel der Planung

Östlich der Kirschstraße, östlich und südlich der Esmarchstraße, südlich der Hintermeierstraße, westlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen und nördlich der Allacher Straße besteht ein Gewerbegebiet, das sogenannte „Kirschgelände“.

Dieses Gebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz (S-Bahnhaltepunkt Allach sowie Einzelhandel) und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Des Weiteren kann auf diese Weise der vorhandene, die Umgebung belastende gewerbliche Schwerverkehr reduziert werden. Die Eigentümerin der Flächen ist an einer entsprechenden Umstrukturierung interessiert und hat diese angeregt.

Für die Entwicklung des Gebietes sind Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 durchzuführen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ein Teil des gültigen Bebauungsplans Nr. 893 verdrängt.

Am 23.10.2019 hat die Vollversammlung des Stadtrats den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf dem Kirschgelände in München Allach-Untermenzing und die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs beschlossen.

Das Preisgericht empfahl am 26.06.2020 den Auslobenden, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit des Büros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH (München) mit Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner (München) der weiteren Planung des Projektes zu Grunde zu legen.

Das Wettbewerbsergebnis des ersten Preises wurde an die im Verfahren aufgetretenen öffentlichen und privaten Belange angepasst. Der daraus entstandene Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses wurde wegen aktueller planerischer Erfordernisse um eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 165/18, Gemarkung Untermenzing, im Nord-Osten des Planungsgebietes erweitert. Weiter wurde der Geltungsbereich aus formalen Gründen, um die Straßenverkehrsflächen übersichtlich darstellen zu können, durch die umliegenden, im städtischen Eigentum befindlichen Straßen Allacher Straße, Kirschstraße, Esmarchstraße und Hintermeierstraße erweitert. Auch der nun als WA 8 festgesetzte, bereits mit einem Wohngebäude bebaute Bereich an der Einmündung der Kirschstraße in die Esmarchstraße wurde in den Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 aufgenommen. Dieser Bereich wurde durch die Überplanung der übrigen durch den Bebauungsplan Nr. 893 geregelten Flächen hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung planungsbedürftig. Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 893 nahezu vollumfänglich vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 abgedeckt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing beidseits der Elly-Staegmeyr-Straße, östlich der Kirschstraße sowie der Esmarchstraße, westlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen zwischen Hintermeierstraße bzw. Esmarchstraße im Norden und Allacher Straße im Süden. Es hat eine Fläche von insgesamt ca. 13,9 ha.

Es befindet sich einschließlich der öffentlich gewidmeten Elly-Staegmeyr-Straße größtenteils in privatem Eigentum einer mitwirkungsbereiten Eigentümerin. Die Fläche des WA 8 befindet sich im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft und soll bestandsorientiert im Gesamtzusammenhang überplant werden. Dort liegt eine reine Wohnnutzung vor. Alle anderen schon bestehenden Straßen im Planungsgebiet werden aus formalen Gründen miteinbezogen und befinden sich schon in städtischem Eigentum. Die bahnrrechtlich gewidmete Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 165/18, Gemarkung Untermenzing, im Nord-Osten des Planungsumgriffes mit einer Fläche von ca. 69 m² befindet sich in Privateigentum. Die vorgesehene Festsetzung auf dieser Fläche (Verkehrsfläche) ist widmungskonform, denn oberirdische Bahnanlagen sind hier nicht vorhanden, unterirdische Bahnanlagen werden nicht beeinträchtigt.

2.2. Rechtliche Ausgangslage

2.2.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet entspricht im Wesentlichen dem Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 893 vom 21.11.1972 (in Kraft getreten am 10.01.1973, MüABl. Nr. 1) sowie Teiländerung vom 02.02.2011 (in Kraft getreten am 28.02.2011, MüABl. Nr. 6).

Südwestlich der Kreuzung Hintermeier- und Esmarchstraße sowie südwestlich und nördlich der Einmündung der Kirschstraße in die Esmarchstraße greift der Bebauungsplan Nr. 893 mit festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Privatgrundstücke, welche heute zu Wohnzwecken genutzt werden, ein. Diese Bereiche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 nicht enthalten und für die Nutzung der bereits hergestellten Straßen auch nicht notwendig. Die südlich der Esmarchstraße gelegenen Teilstücke dieser Flächen sind zudem im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. A208 enthalten. Ebenfalls nicht im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 enthalten ist eine Teilfläche des Flst. Nr. 165 (Bahnlinie München-Treuchtlingen), welche im Bebauungsplan Nr. 893 enthalten ist. Diese Fläche ist Teil der Bahnlinie München-Treuchtlingen und ist für deren Betrieb erforderlich.

Diese im Bebauungsplan Nr. 893 enthaltenen, im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 nun jedoch nicht überplanten Flächen können heute somit bereits nicht mehr im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 893 entwickelt werden. Dem folgend wird für diese Flächen nach Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 der Bebauungsplan Nr. 893 funktionslos. Er soll im Nachgang zum hier gegenständlichen Verfahren aufgehoben werden.

Darüber hinaus wurden die südlichen Teile der Allacher Straße, die heute noch nicht planungsrechtlich festgesetzt sind, mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Bebauungsplan Nr. 893 ist u. a. als Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen Bereich, östlich der Esmarchstraße und im Einmündungsbereich der Kirschstraße auf die Esmarchstraße sind Mischgebiete festgesetzt.

Für die Mischgebietsflächen ist im Bebauungsplan Nr. 893 eine Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,1 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Bereich der Gewerbegebiete sind Geschossflächenzahlen von 1,5, im zentralen Bereich (Kurve der Elly-Staegmeyer-Straße) von 1,7 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, im zentralen Bereich 0,7. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 14.100 m² (inkl. der Wohnbebauung südöstlich der Kreuzung Esmarchstraße und Kirschstraße) in den Mischgebietsflächen sowie von ca. 156.200 m² in den Gewerbegebietsflächen.

In den Mischgebieten sind maximal drei bzw. vier Vollgeschosse zulässig. In den Gewerbegebieten ist eine maximale Traufhöhe von zehn Metern zulässig. In der Kurve der Elly-Staegmeyer-Straße (zentraler Bereich) ist eine Bebauung mit maximal 27 m Traufhöhe zulässig.

Mit Satzung zur Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 893 vom 17.02.2011 (in Kraft getreten am 28.02.2011, MüABl. 2011 S.70) wurde der Bebauungsplan Nr. 893 hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung geändert. Es wurden Einzelhandelsbetriebe vorbehaltlich einiger Ausnahmen ausgeschlossen.

Mit Satzung des neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 893 im Bereich des Planungsumgriffes verdrängt werden.

Die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 165/18 im Nord-Osten des Planungsgebiets wurde wegen aktueller planerischer Erfordernisse (Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für einen entlang der Bahn durchgehenden Geh- und Radweg) in die Planung miteinbezogen. Dieses Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 893, ist bahnrechtlich gewidmet und als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung ist wegen der bahnrechtlichen Widmung und auch wegen der geringen Grundstücksgröße nicht möglich.

2.2.2. Regionalplan

Gemäß Regionalplan ist das Planungsgebiet als Bereich dargestellt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

2.2.3. Perspektive München

Die Stadtentwicklungskonzeption Perspektive München bildet die Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt

München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04420 vom 02.02.2022). In den strategischen Leitlinien sind die übergeordneten Ziele der Landeshauptstadt München dargelegt, die in den Fachleitlinien und Fachkonzepten weiter vertieft und ausdifferenziert werden. Darüber hinaus bündelt, konkretisiert und visualisiert der Stadtentwicklungsplan STEP 2040 (aktuell in Entwurfsfassung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03346 vom 28.07.2021) als zentraler und programmatischer Bestandteil der Perspektive München, die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Mit den Handlungsräumen wurde zudem ein weiterer Planungsansatz eingeführt, der die strategische und die operative Ebene in den besonders dynamischen und fachübergreifenden Schwerpunktgebieten der Münchner Stadtentwicklung besser miteinander verbindet (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592 vom 24.10.2018). Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich zwar nicht in einem der neun Handlungsräume, jedoch wird das Gebiet in Allach-Untermenzing als potentieller Handlungsraum beobachtet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V16382 vom 27.11.2019).

2.2.4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Im geltenden FNP mit integrierter Landschaftsplanung ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet, im Nordwesten als Mischgebiet und im Süden entlang der Allacher Straße als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Nahezu der gesamte Bereich des dargestellten Gewerbegebietes ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Südwesten entlang der Kirschstraße und im Norden entlang der Hintermeierstraße sind kleine Bereiche aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet mit der Schraffur „Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ überlagert.

Im Osten entlang der Bahnlinie verläuft eine „Übergeordnete Grünbeziehung“. Entlang der Hintermeierstraße ist eine „Örtliche Grünverbindung“ dargestellt.



Abb. A

Ausschnitt des derzeit geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München - ohne Maßstab, Quelle: Landeshauptstadt München

2.2.5. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München. Insbesondere liegt das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV).

2.2.6. Mobilitätsstrategie 2035

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt wird. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z. B. in der Teilstrategie öffentlicher Verkehr dessen Anteil bis 2025 auf 30 % steigen. Für neue Stadtquartiere und die Sanierung bestehender Siedlungsbereiche sollen beispielsweise innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen. Zukunftsfähige Planungen sollen sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. zugunsten der Angebote des Umweltverbands (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen zu gewährleisten, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

2.2.7. Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München sind im Planungsgebiet keine Zentrumsqualitäten gekennzeichnet. Es ist lediglich an der Elly-Staegmeyr-Straße ein „sonstiger Standort“ (ehemals teil-/nicht integrierte Standorte) verzeichnet. Der nördlich außerhalb des Planungsumgriffs gelegene Bereich um den Oertelplatz ist als Quartierszentrum dargestellt. Hier sind auch mehrere Lebensmittelmärkte >300 m² Verkaufsfläche vermerkt.

2.2.8. Umstrukturierung der Gewerbeflächen im Planungsgebiet

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes wird folgendes ausgeführt:

„Im Bereich des Gewerbegebiets „Kirschgelände“ sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche mit Schwerpunkt Wohnen sowie untergeordnet verdichtetem klassischen Gewerbe geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auch der Gewerbehof Allach weiterverfolgt (vgl. „Beschluss zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms“ vom 06.02.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 0995).“

Im Beschluss zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogrammes vom 06.02.2018 wird zum Planungsgebiet ausgeführt: „Das Gewerbegebiet Kirschgelände soll auf Wunsch der Eigentümerin in ein Wohngebiet umstrukturiert werden. Um den

Entfall der gewerblichen Nutzungen teilweise zu kompensieren und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen und Produkten zu verbessern, eignet sich der Standort auch für eine verdichtete Gewerbehofstruktur, um die Urbanität vor Ort zu verbessern. In den planerischen Überlegungen im Umstrukturierungsbereich sollte daher ein entsprechender Standort vorgesehen werden. Je nach Lage könnte dieser Gewerbehof auch einen aktiven Emissionsschutz für das Wohnen darstellen.“

Die oben genannten Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms und des Münchner Gewerbehofprogramms für dieses Planungsgebiet wurden durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 2146 vom 23.10.2019 geändert und werden nicht mehr weiterverfolgt. Die Landeshauptstadt München wird sich intensiv bemühen, einen geeigneten Standort für einen Gewerbehof im Münchner Westen/Nordwesten zu finden.

Wegen der Lagegunst durch den ÖPNV (u. a. S-Bahnhaltepunkt Allach und S-Bahnhaltepunkt Untermenzing) soll an dieser Stelle Wohnungsbau entwickelt und damit auf den dringenden Bedarf in München eingegangen werden.

Mit Ausnahme einer Mieterin/eines Mieters bestehen derzeit nach Angaben der Eigentümerin im Planungsgebiet ausschließlich Mietverhältnisse, welche in den Jahren 2023 – 2026 vor der geplanten Realisierung des jeweiligen Teilabschnitts des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 enden.

Lediglich für einen Mietvertrag mit einer Laufzeit bis in das Jahr 2034 liegt noch keine Aufhebungsvereinbarung vor. Seitens der Planungsbegünstigten wird derzeit über die einvernehmliche Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses zu einem früheren Zeitpunkt verhandelt. Im Rahmen dieser Verhandlungen werden seitens der Planungsbegünstigten auch Alternativstandorte für eine Verlagerung der betroffenen Fläche der Mieterin/des Mieters geprüft.

Für den Fall, dass diese Verhandlungen nicht das gewünschte Ziel erreichen und das Mietverhältnis (ggf. bis 01/2034) fortbesteht, wird eine bauliche Interimslösung umgesetzt werden, welche bereits jetzt im städtebaulichen Vertrag verankert ist.

Das vorgenannte Mietverhältnis beansprucht Flächen, die unter einem kleinen Teil der künftigen öffentlichen Grünfläche und der Kita-Außenspielfläche im WA 2 liegen, so dass deren zeitnahe endgültige Herstellung bei Fortbestehen des Mietverhältnisses nicht möglich wäre. Bei der baulichen Interimslösung soll der oberirdische Teil des betreffenden Gebäudes (die Mietpartei befindet sich im Untergeschoss) abgebrochen und die Zufahrtsrampe an die Kirschstraße verlegt werden. In diesem Zuge ist es möglich, die an dieser Stelle im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 geplante öffentliche Grünfläche auf Erdgeschosebene zumindest provisorisch herzustellen und bis zum Ende des Mietverhältnisses zu nutzen.

Weiter wird durch das Gebäude ein Teil einer geplanten Kita-Außenspielfläche im WA 2 überlagert. Dieser Teil soll provisorisch über Flächen des benachbarten WA 3 ausgeglichen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Kita als betriebsfähig anerkannt wird.

Mit dieser Interimslösung wird somit das Mietverhältnis bzw. dessen Nutzung bis zu dessen Beendigung nicht durch die Realisierung des Bebauungsplans beeinträchtigt, gleichzeitig kann der Bebauungsplan realisiert werden und im Bereich der

Interimslösung die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen (Außenspielfläche Kita, öffentliche Grünfläche) als Provisorium zeitnah bereit gestellt werden.

Die Planungsbegünstigte wird dann nach Beendigung des Mietverhältnisses das Provisorium im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Außenspielfläche der Kita beseitigen und die Flächen in diesem Bereich gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 endgültig herstellen.

2.2.9. Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Planungsbereiches keine Einzeldenkmäler, geschützte Ensemble oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets war jedoch vormals das Bodendenkmal (D-1-7834-0079) verzeichnet, welches 2017 aufgrund tiefgreifender Störungen aus der Denkmalliste gestrichen wurde. Dabei handelte es sich um Reihengräber des frühen Mittelalters sowie verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und römischen Kaiserzeit. Somit ist mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsbereich in bisher ungestörten Teilflächen von der Erhaltung zugehöriger Bodendenkmäler auszugehen.

Etwa 40 m nordöstlich des Planungsgebietes, durch Gleistrasse und Gewerbegebiet überbaut, befindet sich ein Bodendenkmal (D1-7834-0102 Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit/frühe Latenezeit).

Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich südwestlich des Planungsgebiets an der Allacher Straße (D-1-784-0161; Körpergräber des frühen Mittelalters).

Dem folgend ist für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.2.10. Dienstbarkeiten

Im Bereich der nördlichen Elly-Staegmeyr-Straße sowie in den Bereichen, die derzeit bebaut sind und absehbar auch wieder zu Bauflächen werden, besteht ein Leitungsrecht für einen Entwässerungskanal zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Darüber hinaus ist auch die Errichtung eines Grundwasserbeobachtungsbrunnens seitens der Landeshauptstadt München zulässig.

Im bisherigen Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße besteht ein Leitungsrecht für eine Gasleitung zu Gunsten der Landeshauptstadt München.

Nördlich parallel der Allacher Straße bestehen im Bereich der Unterführung unter der Bahnlinie Dienstbarkeiten für einen Kanal und eine Wasserleitung zu Gunsten der Landeshauptstadt München.

Im Planungsgebiet bestehen an drei Stellen Dienstbarkeiten für Trafostationen zu Gunsten der Landeshauptstadt München bzw. der Stadtwerke München (SWM).

Die Dienstbarkeiten werden vor Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 soweit notwendig an das neue Bebauungsplankonzept angepasst oder aufgehoben.

Zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft besteht gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 20.07.2001 im südöstlichen Umgriffsbereich nördlich der Unterführung der Allacher Straße auf einer Teilfläche das Recht, einen Flucht- und Rettungsweg an der Eisenbahnstrecke München-Treuchtlingen auszubauen und bestimmungsgemäß zu verwenden. Dies ist im Erschließungskonzept der späteren Planung zu berücksichtigen.

Die o. g. Planfeststellung bezog sich auch auf den östlichen Randbereich des jetzigen Planungsgebietes.

Die damaligen Regelungen für diesen Bereich z. B. Baustelleneinrichtungen und Ähnliches haben keine aktuelle Bedeutung mehr und stehen den jetzigen Festsetzungen nicht entgegen.

2.3. Städtebauliche Ausgangssituation im Planungsgebiet sowie im Umfeld

2.3.1. Nutzung und baulicher Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 893 festgesetzten Art der Nutzung als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt. Das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 893 zulässige Baurecht ist jedoch nur zu ca. 50 % ausgeschöpft. Die Flächen zwischen Elly-Staegmeyer-Straße und Bahntrasse sowie der südliche Bereich zwischen Elly-Staegmeyer-Straße und Kirschstraße sind mit großflächigen Hallenbauten in Verbindung mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bebaut. In der Kurve der Elly-Staegmeyer-Straße besteht ein profilüberragendes, siebengeschossiges Bürogebäude.

Zwischen Hintermeierstraße und Elly-Staegmeyer-Straße befindet sich im östlichen Bereich gegenüber der Einmündung der Lautenschlägerstraße ein Hallengebäude mit viergeschossigem Bürogebäude. Dieses Bürogebäude wird heute in Teilen als Asylunterkunft genutzt. Weiter westlich entlang der Esmarchstraße befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, welches im nördlichen Teil eine Kindertageseinrichtung (Kita) und ein Boardinghouse sowie im südlichen Bereich Wohnungen und Büronutzungen beherbergt.

Bei der Umstrukturierung müssen keine Gebäude erhalten werden. Ausgenommen davon ist die bestehende Bebauung an der Einmündung der Kirschstraße/Esmarchstraße (dreigeschossiges L-förmiges Wohngebäude mit Satteldach). Diese bleibt durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen weiterhin zulässig und wird in das städtebauliche Konzept integriert.

2.3.2. Nutzung und baulicher Bestand der näheren Umgebung

Die Bereiche südlich des Planungsgebietes jenseits der Allacher Straße sowie westlich entlang der Konrad-Beyerle-Straße und Ippenbergerstraße sind durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt. Es herrschen Einfamilien-, Reihen- und

Doppelhäuser vor. Vereinzelt bestehen auch kleinerer Geschosswohnungsbauten.

Nordwestlich und nördlich des Planungsgebiets bis zur Lautenschlägerstraße befinden sich weitere heterogen mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern bebaute Flächen.

Östlich der Lautenschlägerstraße wurden im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) ein Einkaufszentrum, Geschosswohnungsbau und eine Kita entwickelt.

Östlich entlang der gesamten Länge des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke München-Treuchtlingen. Teilweise wird diese Bahnstrecke in anderen Planungen (z. B. Bebauungsplan Nr. 893) auch mit Bahnstrecke München-Ingolstadt bezeichnet. Jenseits dieser schließt weitere Wohnbebauung an.

Nordöstlich jenseits der Bahntrasse befindet sich ein industriell genutztes Werksgelände.

Westlich der Kirschstraße bis zur Theodor-Kitt-Straße in den rückwärtigen Bereichen der Esmarch- und Konrad-Beyerle-Straße bestehen Gewerbebetriebe.

2.3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist von einer kleinteiligen Bebauung umgeben. Im Westen jenseits der Kirschstraße schließen Gewerbeflächen mit Hallenbauten an. Im Nordosten wurde ein Einkaufszentrum in Verbindung mit Geschosswohnungsbau und einer Kita realisiert. Die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Bahnstrecke München-Treuchtlingen verläuft in Nord-Süd-Richtung und wirkt als starke Zäsur. Der Bereich östlich der Bahnstrecke ist im Norden industriell, weiter südlich von kleinteiligen Wohngebieten geprägt.

Aus dem Planungsgebiet selbst sind keine gestalterischen Vorbedingungen für die künftige Bebauung abzulesen. Ortsbildprägender Baumbestand ist im Südosten nördlich der Allacher Straße vorhanden.



Abb. B
Luftbild mit Planungsgebiet
Quelle: © GeoInfoWeb Landeshauptstadt München

2.4. Verkehrliche Ausgangssituation

2.4.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa die nördliche Hälfte des Planungsgebietes liegt im Einzugsbereich (600 m Luftlinie) des S-Bahnhaltepunkts Allach. Der S-Bahnhaltepunkt Untermenzing liegt etwa 500 m entfernt von der südlichen Grenze des Planungsgebietes.

2.4.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird durch die Kirschstraße, die Esmarchstraße, die Hintermeierstraße sowie die Allacher Straße verkehrlich erschlossen. Intern erfolgt die Erschließung hauptsächlich von der Elly-Staegmeyr-Straße aus. Über die

Esmarchstraße und die Allacher Straße im Westen sowie über die Franz-Nißl-Straße, Vesalius- und Georg-Reismüller-Straße im Norden erfolgt die Anbindung an das umliegende Hauptstraßennetz Eversbuschstraße und Ludwigsfelder Straße. Die Verlängerung der Allacher Straße nach Osten führt durch eine höhenbeschränkte Pkw-Unterführung zu dem Siedlungsgebiet östlich der Bahnstrecke.

Der durch die aktuelle gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes verursachte Schwerverkehr führt zu einer starken Belastung der Umgebung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das gewerbliche Baurecht im Planungsgebiet aktuell nicht vollumfänglich ausgeschöpft ist.

2.4.3. Fuß- und Radwegverbindungen

Abgesehen von den straßenbegleitenden Fußwegen bestehen im Planungsgebiet heute keine weiteren Fuß- und Radwege.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft von der Fuß- und Radwegunterführung Hintermeier-/Karl-Gayer-Straße entlang der Bahnstrecke ein gemeinsamer Fuß- und Radweg nach Norden zum Oertelplatz.

Die hier befindliche höhenfreie Querung der Bahnstrecke sowie auch die am südlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Unterführung der Bahnstrecke in östlicher Verlängerung der Allacher Straße sind im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München als Fahrradnebenrouten ausgewiesen.

2.5. Infrastruktur

2.5.1. Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen (Kita)

In der Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Möglichkeit, Bedarfe aus einer künftigen Wohnbauplanung aufzufangen. Die im Planungsgebiet entstehenden Bedarfe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu decken.

Grundschulen

Südwestlich des Planungsgebiets an der Pfarrer-Grimm-Straße befindet sich eine Grundschule. Diese, wie auch die übrigen Grundschulen in der Umgebung, können die Bedarfe einer künftigen Wohnbauplanung jedoch nicht aufnehmen.

Sportstätten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Sportstätten vorhanden. In der näheren Umgebung bestehen Sportstätten ausschließlich in Zusammenhang mit Schulen. Diese können keine weiteren Bedarfe aufnehmen.

2.5.2. Technische Infrastruktur

Im nördlichen Teil der Elly-Staegmeyr-Straße verläuft ein städtischer Abwasserkanal. Dieser quert die heutigen Baugrundstücke östlich der Elly-Staegmeyr-Straße und die Bahnlinie München-Treuchtlingen. Er muss erhalten, eine künftige Über- und Unterbauung vermieden sowie dessen Zugänglichkeit für die Münchner

Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet werden. Er kann in seinen Anschlusspunkten an der Esmarchstraße und der Bahnstrecke im Osten nicht verändert werden. Im Übrigen ist eine kleinräumige Verlegung innerhalb des Planungsgebietes bei Bedarf und in Absprache mit der MSE durch die Planungsbegünstigte auf eigene Kosten möglich.

Ein weiterer öffentlicher Kanal liegt in der Allacher Straße, dieser tangiert unmittelbar nordwestlich der Bahnunterführung der Allacher Straße die vorgesehene Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und liegt im Übrigen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Auch dieser Kanal muss erhalten bleiben und kann in seiner Lage nicht verändert werden.

Parallel zu diesem Kanal verläuft zudem eine übergeordnete Wasserversorgungsleitung der Landeshauptstadt München unter der Bahn hindurch. Diese muss belassen bleiben.

Im Bereich der Einmündung der Elly-Staegmeyr-Straße in die Esmarchstraße auf heutigem Privatgrund befindet sich eine Grundwassermessstelle der MSE. Eine weitere, aktuell jedoch zerstörte Grundwassermessstelle befindet sich im Bereich der östlich gelegenen Wendeanlage der Hintermeierstraße.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Fernwärme.

Östlich der Kirschstraße gegenüber der Einmündung der Konrad-Beyerle-Straße, nordöstlich der Kreuzung Allacher Straße und Elly-Staegmeyr-Straße sowie südöstlich der Kreuzung Esmarchstraße und Elly-Staegmeyr-Straße befinden sich Trafostationen. Diese versorgen neben dem Planungsgebiet auch weitere Bereiche und müssen erhalten werden. Sie können jedoch in ihrer Lage verschoben werden.

In der Allacher Straße verläuft eine Gasleitung. Östlich der Einmündung befindet sich auf öffentlichem Straßengrund eine Gasdruckregelstation.

In der Elly-Staegmeyr-Straße verläuft im südlichen Bereich, von der Allacher Straße kommend, eine Gasleitung. Diese sollte kurzfristig zur Erhöhung der Netzqualität bis zur Esmarchstraße verlängert und an das dort befindliche Gasnetz angeschlossen werden. Nun hat sich jedoch eine alternative Möglichkeit für eine Netzvermaschung ergeben, so dass auf eine Vermaschung in der Elly-Staegmeyr-Straße verzichtet werden kann.

2.5.3. Versorgung

500 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Gebiet um den Oertelplatz mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen. Neben den in der Vesaliusstraße bestehenden Einrichtungen sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) weitere umfangreiche Einzelhandelsflächen entstanden.

2.6. Vorbelastungen

2.6.1. Altlasten

Das gesamte Planungsgebiet wird mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes

an der südöstlichen Ecke Esmarchstraße/Kirschstraße gewerblich genutzt. Daher wurde für diese Bereiche eine Erkundung der Altlastensituation sowohl im Hinblick auf den Gebäudebestand als auch auf den Boden durchgeführt. Es wurden stellenweise Kontaminationen festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nutzungsspezifische Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar und können je nach geplanter Nutzung im Vollzug durchgeführt werden.

2.6.2. Kampfmittel

Es wurden anhand von historischen Unterlagen Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass mehrere Kriegsbefliegungen stattfanden und das Untersuchungsgebiet direkt betroffen war. Neben Bombenkratern aus Luftangriffen im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind auf den Luftbildern auch Splitterschutzgräben, Laufgräben, Einmannbunker und Flakstellungen erkennbar. Dies ist ein Hinweis auf Artilleriemunition. Daher muss im gesamten Geltungsbereich von einem erhöhten Risiko für Kriegsalasten ausgegangen werden. Entsprechend besteht ein weiterer Erkundungsbedarf. Nach derzeitigem Sachstand bestehen keine Einschränkungen für eine künftige Planung.

2.6.3. Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen im Planungsgebiet wurden gutachterlich untersucht. Durch die umgebenden und ggf. durch das Planungsgebiet führenden Straßen wirkt im Prognose-Nullfall für 2035 Verkehrslärm (bis 65 dB(A) tags/59 dB(A) nachts) ein. Auf das gesamte Planungsgebiet wirken durch die direkt östlich verlaufende Bahnstrecke München-Treuchtlingen hohe Verkehrslärmimmissionen (bis 71 dB(A) tags/66 dB(A) nachts) entlang der Bahntrasse ein.

2.6.4. Gewerbelärm

Im Planungsgebiet ist mit relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen. Denn westlich der Kirschstraße liegen gewerblich genutzte Flächen, nördlich der Hintermeierstraße grenzt das Sondergebiet Versorgungszentrum am Oertelplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a) mit einer Lieferzone und Tiefgaragenzufahrt an und nordöstlich der Bahnstrecke liegen industriell genutzte Flächen.

Die Realisierung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen ist jedoch einerseits durch Abstandsvergrößerung aber auch mit anderen geeigneten Maßnahmen (wie festverglaste Loggien, Prallscheiben, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengangschließungen etc.) möglich.

2.6.5. Tieffrequente Geräusche

Das Auftreten tieffrequenter Geräusche, insbesondere durch eine ca. einen Kilometer nordöstlich gelegene Panzerteststrecke, wurde gutachterlich untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keine relevanten tieffrequenten Geräusche im Planungsgebiet durch die Panzerteststrecke zu erwarten sind.

2.6.6. Elektrische und magnetische Felder, Elektromog

Das Auftreten elektrischer und magnetischer Felder in Zusammenhang mit der

Bahnstrecke wurde gutachterlich untersucht. Bei einem Abstand der zukünftigen Bebauung von mindestens 17 m zur nächstgelegenen Oberleitung der Bahn sind Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern nicht notwendig.

2.6.7. Erschütterungen

Die im Planungsgebiet auftretenden Erschütterungen durch die Bahn sowie der dadurch auftretende sekundäre Luftschall wurden im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung beurteilt. Ab einem Abstand einer Wohnbebauung und ähnlich schutzwürdiger Nutzungen von mindestens 38 m bei konventioneller Bauweise und 120 m bei anderen Bauweisen zu den östlich des Planungsgebietes verlaufenden Gleisen können relevante Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall sicher ausgeschlossen werden.

2.6.8. Gerüche

Westlich der Kirschstraße, dem Planungsgebiet gegenüberliegend befindet sich eine Bäckerei. Deren Geruchseinflüsse auf das Planungsgebiet wurden im Rahmen einer geruchstechnischen Untersuchung rechnerisch prognostiziert und nach den entsprechenden Regelwerken beurteilt. Weitere mögliche geruchsrelevante Betriebe (Lackiererei, Kompostieranlagen) befinden sich nach den Ergebnissen dieser Untersuchung in einem zu großen Abstand zum Planungsgebiet, so dass von diesen Betrieben keine relevante Geruchsbelästigung ausgeht.

Im Hinblick auf die Bäckerei kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: Das Planungsgebiet ist keinen relevanten Geruchshäufigkeiten ausgesetzt. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze (Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche) treten die höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten durch die Bäckerei auf. Hier betragen die Geruchshäufigkeiten bis zu 2 %. Die Immissionswerte des Anhang 7 der TA Luft von 10 % für Wohn- und Mischgebiete werden an der gesamten Planbebauung zuverlässig eingehalten. Es treten somit keine Konflikte durch erhöhte Geruchsstundenhäufigkeiten auf. Es bestehen keine Einschränkungen für die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen.

2.6.9. Lufthygiene

Gemäß einer Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU), enthalten in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München, ist von keiner Grenzwertüberschreitung des NO₂-Jahresmittelwertes im Planungsumgriff im Bezugsjahr 2020 auszugehen. Die derzeit gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gültigen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im Stadtgebiet München seit 2012 und damit auch im hier betroffenen Planungsgebiet eingehalten.

Es erfolgt der Hinweis, dass sich die derzeit gültigen Grenzwerte für Feinstaub gemäß 39. BImSchV gemäß den neuen Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (Herbst 2021) in näherer Zukunft verschärfen könnten. Ob die von der WHO vorgeschlagenen Richtwerte im Planungsgebiet eingehalten

werden können, wurde auf Basis der Planung (s. Punkt 4.3.17) untersucht.

2.7. Grünplanerische Ausgangssituation

2.7.1. Naturhaushalt

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums der Schotterfluren der Münchner Ebene. Das Gelände ist nahezu eben und steigt geringfügig von ca. 509 m ü. NHN2016 im Norden (Hintermeierstraße) auf ca. 510 m ü. NHN2016 im Süden (Allacher Straße) an. Im Südosten geht die Allacher Straße an der Bahnunterführung in Tieflage über. Hier besteht eine Böschung.

Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Wert des höchsten Hochwassers des Grundwassers 1940 (HHW 1940 Höchstgrundwasserstand) liegt im Norden bei 505,5 m ü. NHN2016 und im Süden bei 507,1 m ü. NHN2016. Interpoliert auf das Gelände sind bei HHW 1940 Grundwasserhöchststände von ca. 2,70 m bis 3,40 m unter dem Geländeniveau anzusetzen.

Boden/Versiegelung

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte ist der Bodentyp eine Ackerpararendzina auf carbonatreichem Schotter, der durch die Nutzung als Gewerbegebiet allerdings stark anthropogen überformt ist. Unter den teilweise vorhandenen Auffüllungen liegt überwiegend eine sandige, schwach schluffige Kiesschicht.

Die Versiegelung im Planungsgebiet ist durch die intensive Nutzung als Gewerbegebiet mit überwiegend großen Hallen und Erschließungsflächen hoch. Die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung sind somit derzeit nicht gegeben. Unversiegelte Flächen finden sich vereinzelt im Straßenbegleitgrün entlang der Elly-Staegmeyr-Straße und teilweise als Puffer zwischen den einzelnen Grundstücken. Zusammenhängende unversiegelte Grünflächen sind ausschließlich als Streifen entlang der Bahnstrecke und als baumüberstandene Fläche im südöstlichen Planungsgebiet vorhanden.

Klima

Aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die bioklimatische Situation des Planungsgebietes gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München als weniger günstig bis ungünstig eingestuft. Die nächtliche Abkühlung ist als mäßig zu beurteilen. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes herrschen im gesamtstädtischen Vergleich gute kleinklimatische Bedingungen vor, da im Süden und Westen gut durchgrünte, kleinteilig bebaute Wohngebiete mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad angrenzen. Auch östlich der Bahnstrecke befinden sich Wohngebiete, die im Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme der umliegenden Kaltluftentstehungsgebiete liegen.

Vegetation

Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist die potentielle natürliche Vegetation der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse sind diese Vegetationsformen nicht mehr vorhanden.

Bedeutende Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet selbst kaum vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend geprägt durch den hohen Versiegelungsgrad und dem damit einhergehenden Platzmangel für eine gute Entwicklung. Die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Hainbuche, Traubenkirsche und Winterlinde herrschen vor. Die Vitalität ist jedoch größtenteils eingeschränkt. Im Südosten des Planungsgebietes nördlich der Allacher Straße befindet sich eine erhaltenswerte Gehölzgruppe aus überwiegend Laubbäumen, die in direktem Zusammenhang mit den im östlichen Bereich nördlich und südlich angrenzenden Biotopen (Teilflächen der Biotop-Nr. M-0257-005 Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie) steht. Das Gerüst dieser Gehölzgruppe wird durch Bergahorn gebildet; Eschen, Hainbuchen und Spitzahorn ergänzen dieses. Im Unterwuchs finden sich zahlreiche Sträucher wie Hartriegel, Hasel, Mehlsbeere und Silberweide. Weiterer Baumbestand ist vereinzelt entlang der Kirschstraße (überwiegend Vogelkirsche) und der Elly-Staegmeyer-Straße vorhanden.

Das Planungsgebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der mangelnden Durchgrünung eine eher geringe Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten auf.

2.7.2. Fauna, Habitate, Arten- und Biotopschutzprogramm

Biotopflächen

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (M-0257-005). Es handelt sich um „Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie“, definiert als wärmeliebende Säume und Ruderalfluren, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache.

Biotopbeschreibung:

Besonders im Kontakt zum Gleiskörper stehen lockere, grasreiche Ruderalfluren mit Glatthafer, Knäuelgras, flachem Rispengras und weniger konkurrenzstarken Ruderalarten wie Einjährigem Feinstrahl, Wilder Möhre oder Natternkopf. Seltener sind hier Vorkommen von Saumgesellschaften warm-trockener Ausbildung, häufiger sind Vorkommen von Bunte Kronwicke, Wirbeldost, Johanniskraut, Odermennig, Zypressen-Wolfsmilch und Hauhechel.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nicht im Umgriff.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Fläche mit hohem Aufwertungspotenzial für die naturgebundene Erholung dargestellt. Vor allem die Flächen entlang der Bahnstrecke sind Grünverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung, hier im Speziellen mit dem Schwerpunkt Erlebnis und Erfahrung von Trockenlebensräumen. Die als Trockengebietskomplex dargestellten Flächen (ABSP-Nr. 218) sind als regional

bedeutsamer Lebensraum definiert. Es handelt sich um Gehölzstrukturen, Ruderalflur bzw. Altgrasbestände an der Bahnstrecke München-Treuchtlingen und somit um potentiellen Lebensraum für verschiedene Arten wie z. B. die Zauneidechse.

Zur Konfliktanalyse werden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

Ein hoher Versiegelungsgrad und mangelhafte Durchgrünung führen zu

- klimatischen Belastungen,
- erhöhtem Oberflächenabfluss und
- geringer Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten.

Folgende Zielaussagen werden getroffen:

- ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen
- für die östlich angrenzende Bahntrasse mit Randstrukturen: Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen

Habitatuntersuchung Artenschutz

Im Rahmen von mehreren Begehungen zwischen April und September 2017 sowie im Mai 2018 wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei auf streng geschützten Tierarten (Fledermausarten, Zauneidechse, Wechselkröte) und nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie geschützten Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aufgrund der Strukturarmut im Gebiet sind bedeutende Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bis auf wenige Ausnahmen kaum vorhanden.

2018 wurde erneut eine Fledermauskartierung durchgeführt, nach deren Ergebnissen davon ausgegangen wird, dass Weißrandfledermäuse vorhandene Gebäudequartiere im Planungsgebiet ganzjährig nutzen.

Weiterhin wurde vermutet, dass das Gebiet für die Alpenfledermaus ein Nahrungshabitat darstellt. Nachkartierungen wurden 2021 durchgeführt.

Gemäß der Untersuchung zum Artenschutzbeitrag war im Jahr 2021 nur noch ein Gebäude im Planungsgebiet besiedelt. Es dürfte sich hierbei um eine kleinere Wochenstube handeln, sehr wahrscheinlich von Weißrandfledermäusen.

Mit weiteren, sporadisch genutzten Einzelquartieren muss gerechnet werden.

Lediglich weitere Wochenstuben können im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Baumquartiere für Fledermäuse sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Erhebungen zu Vögeln in den Jahren 2017 und 2021 ergaben ein geringes, für derartige Gewerbegebiete typisches Artenspektrum. Im Rahmen der Begehungen wurden im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung insgesamt 19 Vogelarten erfasst.

Mit dem Haussperling und dem Stieglitz kommen zwei Arten im Gebiet vor, die auf der Roten Liste Bayern als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Eine weitere bundesweit als gefährdet eingestufte Art, welche im Planungsgebiet vorkommt, ist der Star.

Die meisten als Brutvogel eingestuftten Arten brüten entweder in den Gebäuden oder Bäumen im Planungsgebiet. Es handelt sich überwiegend um Höhlenbrüter an bzw. in Gebäuden brütende Arten.

Bäume mit größeren Baumhöhlen, welche für höhlenbrütende Vogelarten geeignet sind, kommen im Planungsgebiet nicht vor. Auch Großvogel-Nester wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

Für Amphibien sind theoretisch Landlebensräume an der Bahn gegeben.

Aus den Gruppen Tagfalter und Heuschrecken wurden entlang der Bahn überwiegend häufig vorkommende Arten angetroffen.

Entlang der Bahn wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen kartiert. Bei den nachgewiesenen Individuen handelt es sich um eine kleine, stabile, sich reproduzierende Teilpopulation. Nach gutachterlicher Einschätzung kann von etwa 50 – 70 Zauneidechsen ausgegangen werden. Die Funde verteilen sich über die gesamte untersuchte Strecke des Planungsgebietes an der Bahnlinie. Der Lebensraum der Zauneidechsen ist durch verschiedene Einflüsse wie Beschattung, Zerschneidung durch querende Straßen und Wege, zu starken und dichten Pflanzenaufwuchs, knappes Nahrungsangebot sowie Störungswirkungen durch Bahn- und Gewerbebetrieb (wie Winddruck der Züge, Fahrzeugbewegungen etc.) beeinträchtigt. Das Zauneidechsenvorkommen steht wahrscheinlich in einem noch funktionsfähigen Austausch mit benachbarten Vorkommen zwischen Allacher Straße im Süden und Ludwigsfelder Straße im Norden an der Westseite der Bahn. Darüber hinaus bestehen derzeit keine Verbindungen zu benachbarten Vorkommen. Insgesamt ergeben sich gut zwei Hektar Habitat-Fläche. 1,2 ha davon sind durch aktuelle oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (Kirschgelände, Oertelplatz, Diamalt) gesichert oder zu entwickeln. Der Rest sind langfristig funktionsfähige (Teil-)Habitate auf Fremdgrund, primär die Randflächen der Bahngleise. Alle Teilflächen einschließlich des Kirschgeländes bilden gemeinsam den für eine dauerhafte Erhaltung der lokalen (Teil-)Population der Zauneidechsen erforderlichen Mindestlebensraum. Die Durchlässigkeit zwischen den Teilflächen des Zauneidechsenvorkommens wird durch vorhandene Querungen der Bahn und durch derzeit laufende Bauarbeiten beeinträchtigt, so dass das Gesamtvorkommen empfindlich gegenüber zusätzlichen Störungen ist. Es wurde ein Gutachten mit Maßnahmenvorschlägen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Erholungsflächen

Die Bebauung in der Umgebung des Planungsgebietes ist im Rahmen von Privatgärten gut durchgrünt. Das Angebot an öffentlichen Grünflächen ist jedoch gering. Die nächsten größeren, zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen befinden sich entlang der Würm ca. 500 m westlich des Planungsgebietes. Ca. 300 m nordwestlich des Planungsgebietes entstand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) eine neue öffentliche Grünfläche in Form eines baumüberstandenen Platzes.

Das Planungsgebiet selbst weist heute aufgrund seiner Nutzung als Gewerbegebiet weder öffentliche noch private Erholungsflächen auf und trägt somit nichts zur Erholungsfunktion bei.

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.02.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt und für zulässig befunden. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang nach Auffassung der Regierung von Oberbayern einen Beschluss gefasst, der nicht zu einer vollständigen Übernahme des Begehrens und damit zu einem Entfallen des Bürgerentscheids gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 GO geführt hat. Der Stadtrat wird daher in der Vollversammlung am 01.03.2023 erneut mit der Durchführung des Bürgerentscheids befasst werden. Gemäß Art. 18a Abs. 9 GO darf bis zur Durchführung des Bürgerentscheids eine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung der Gemeindeorgane nicht mehr getroffen werden, es sei denn, zu diesem Zeitpunkt haben rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde hierzu bestanden. Die Ziele des Bürgerbegehrens werden aus diesem Grunde bereits jetzt wie folgt berücksichtigt:

Das übergeordnete Ziel des Bürgerbegehrens ist, die dauerhafte Erhaltung der Grünflächen und Parks, die heute im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünflächen dargestellt sind, sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die Teil der städtischen Grünanlagensatzung sind.

Im Süden des Planungsgebiets entlang der Allacher Straße ist im FNP eine Allgemeine Grünfläche dargestellt, deren westlicher Teil versiegelt ist und als Parkplatz/Lagerfläche genutzt wird. Im Südosten des Planungsgebietes ist eine Allgemeine Grünfläche dargestellt, die mit Bäumen überstanden ist.

Die Planung beansprucht die Allgemeine Grünfläche im südwestlichen Bereich entlang der Allacher Straße, die als Parkplatz genutzt wird, für eine Wohnbebauung mit privaten Grünflächen, schafft jedoch auf Flächen im zentralen Bereich des Planungsgebietes großzügige Allgemeine Grünflächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Etwa die Hälfte der bestehenden Allgemeinen Grünfläche im südöstlichen Teil bleibt erhalten und wird über folgende Festsetzungen gesichert: Im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung wird diese Fläche, da sie aufgrund ihrer Größe, der Situierung und des zu erhaltenden Baumbestandes nur eingeschränkt zur Erholungsnutzung verfügbar wäre, als zu begrünende Fläche auf Baugrund festgesetzt. Ein Teil wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier die Anbindung eines Nord-Süd-verlaufenden Fahrradweges zu ermöglichen sowie gegebenenfalls eine zukünftige Anpassung der Unterführung an der Allacher Straße.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden, da umfangreiche öffentliche Grünflächen mit Naherholungsfunktion sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen festgesetzt und Gewerbeflächen in Allgemeine Grünflächen umgewandelt werden. Die Fläche der Allgemeinen Grünflächen im Planungsgebiet wird deutlich erhöht (vervierfacht).

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Der FNP mit integrierter Landschaftsplanung wird für den Planungsbereich entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept in einem Parallelverfahren zur

Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 geändert.

4. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146

4.1. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen orientieren:

- Schaffung eines Wohngebietes mit bis zu ca. 1.240 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen (freifinanziert und gefördert).
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Kinderkrippe.
- Berücksichtigung eines Grundschulstandorts im Planungsgebiet.
- Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, welches das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen gegenüber Anlagen- und Verkehrslärm berücksichtigt und die derzeit bestehenden industriellen wie gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bahnstrecke sowie nördlich der Hintermeier- und westlich der Kirschstraße nicht beeinträchtigt.
- Ausbildung eines für Erholungssuchende aller Altersgruppen gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems.
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum.
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radwegverkehr und Verknüpfung mit der Umgebung.
- Stärkung der Funktionen des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, vor allem hinsichtlich Kleinklima, Lufthygiene und Wasserhaushalt.
- Förderung von naturschutzfachlich hochwertigen Vernetzungsstrukturen entlang der Bahn durch Entwicklung eines Trockenlebensraums am östlichen Rand des Planungsgebiets.
- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes an der südöstlichen Grundstücksgrenze.
- Förderung des übergeordneten Radverkehrs durch einen Radweg in Nord-Süd-Richtung westlich der Bahntrasse.
- Umsetzung der Ziele des Klimafahrplans der Landeshauptstadt München.

4.2. Planungskonzept

Die Bebauung reagiert auf die verschiedenen Lagebedingungen an den Gebietsrändern und im Inneren mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen. Im östlichen Bereich entlang der Bahnlinie ist eine lärmabschirmende Bebauung in Form von aufgebrochenen Blöcken vorgesehen.

Im südwestlichen Planungsgebiet ist als Übergang zur kleinteiligen Umgebung eine aufgelöste Punkthausbebauung geplant.

In Abwägung mit der Umgebung in Allach-Untermenzing ist eine dichte Bebauung vorgesehen. Dem im Rahmen des Klimafahrplans vorgesehenen flächensparenden Bauen wird somit Rechnung getragen. Durch die Berücksichtigung von Nichtwohnnutzungen wie z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, gewerblichen Nutzungen und einem Grundschulstandort sowie der Möglichkeit weiterer

Nichtwohnnutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets ist eine gemischte Struktur als „Stadt der kurzen Wege“ geplant.

Bei den hofartigen Baukörperstrukturen sind Gebäudetiefen von ca. 12 – 14 m vorgesehen. In den Solitärbaukörpern der „aufgebrochenen“ Ecksituationen sowie in den offeneren Strukturen im Westen sind Baukörpertiefen von ca. 17 – 23 m vorgesehen. Somit kann als Grundlage für eine energieeffiziente Bauweise ein sehr gutes Verhältnis von Hüllfläche zu möglicher Geschossfläche erreicht werden.

Im Gebietsinneren erfolgt die Erschließung über die Elly-Staegmeyer-Straße. Hier wechseln sich aufgelöste Blöcke und Grünflächen im westlichen Straßenbereich ab. Im südlichen Bereich westlich der Elly-Staegmeyer-Straße soll ein Quartiersplatz mit angrenzender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ausgebildet werden. Das alle Bereiche verbindende Element des Entwurfs bilden die öffentlichen Grünflächen. Durch ihre Gliederung in miteinander verbundene Teilbereiche, sind sie vielfältig im Gebiet erlebbar und erreichbar. Sie dienen der Allgemeinheit zur intensiven Erholungsnutzung. Eine Wegeverbindung durch die öffentlichen Grünflächen nach Norden zum Oertelplatz bildet eine ruhige Alternative für Fußgänger*innen abseits der Straßen und des Radwegs entlang der Bahn.

Entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen ist eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (ökologische Vernetzungszone) vorgesehen, die ein Zauneidechsenhabitat beinhaltet.

Das WA 8 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und wird mit bestandsorientierten Festsetzungen in die Planung einbezogen.

Insgesamt wird das Planungsgebiet besonders im Verhältnis zur gegenwärtigen Situation entsiegelt und die Planung führt durch die Umstrukturierung zu einem Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen zu einer deutlichen Verbesserung der Grünversorgung und der ökologischen Verhältnisse.

Westlich der Kirschstraße im rückwärtigen Bereich der Esmarch- und Konrad-Beyerle-Straße außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich heute Gewerbeflächen und weiter westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Anordnung der zentralen öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des Planungsgebietes bietet sich die Möglichkeit Wege- und Grünbeziehungen Richtung Westen zur Würm bei zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich aufzunehmen.

Bildungs- und Sporteinrichtungen

Die Planung des Quartiers für ca. 3.000 Bewohner*innen löst Bedarfe an sozialer Infrastruktur aus. Eine Abdeckung dieser Bedarfe ist im Rahmen der heutigen Einrichtungen in der Umgebung nicht möglich. Dem folgend werden entsprechende Einrichtungen im Planungsgebiet vorgesehen.

Die frühzeitige Versorgung des künftigen Quartiers mit Grundschulkapazitäten hat hohe Priorität. Daher wurde bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren ein

Vergabeverfahren für die Planung des Schulstandorts durchgeführt. Im Nordosten des Geltungsbereichs zwischen Hintermeierstraße und Elly-Staegmeyer-Straße soll eine dreizügige Grundschule mit den erforderlichen Sporthallen und Freisporteinrichtungen einschließlich der hierfür notwendigen Verwaltungs-, Lager-, Sozial- und Nebenräumen sowie Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal errichtet werden.

Gemäß dem Sportentwicklungsbericht 2008 gehört München zu den sportaktivsten Städten Deutschlands; die Sportaktivenquote liegt bei rd. 72 %. Setzt man einen Faktor von 2,4 Personen/Wohnung an, bedeutet dies künftig rd. 2.100 Sporttreibende im Planungsgebiet.

Dies löst eine erhöhte Nachfrage nach Nutzungszeiten in gedeckten und ungedeckten Sportstätten aus. Diese Bedarfe an Sportinfrastruktur können voraussichtlich im Rahmen einer Nutzung der Einrichtungen der geplanten Grundschule für den Freizeitsport gedeckt werden. Die Rahmenbedingungen, um dies zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 berücksichtigt.

Durch die im Planungsgebiet entstehenden Wohnungen entsteht ein Bedarf von vier Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 10 Kinderkrippen- und 12 Kindergartengruppen.

Eine Einrichtung ist in Verbindung mit der geplanten Grundschule im Nordosten auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche geplant. Im Übrigen ist in den Teilbaugebieten WA 2, WA 4 (5) und WA 6 (1) jeweils eine in die Wohnbebauung integrierte Einrichtung vorgesehen.

4.2.1. Mobilitätskonzept

Um den zukünftigen verkehrlichen Belastungen gerade im Stadtbezirk Allach-Untermenzing und den angrenzenden Stadtbezirken gerecht zu werden, müssen die verkehrlichen Infrastrukturen und Mobilitätsangebote in einem größeren Kontext gesehen werden. Insbesondere sollen die Angebote so verzahnt und ausgebaut werden, dass der Anteil des MIV reduziert werden kann.

Dies führt neben der einfacheren und störungsärmeren Bewältigung der Verkehrsströme zu einer Reduzierung des Ausstoßes von Abgasen, trägt so zu einer besseren Luftqualität im Planungsgebiet bei und reduziert die negativen Auswirkungen auf das Klima.

Neben den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 räumlich umgesetzten Rahmenbedingungen für eine entsprechende Mobilität, wie ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, eine Entwicklung in gut durch den öffentlichen Verkehr angebotenen Stadtbereichen, einer angemessenen Dichte sowie einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sind noch weitere Maßnahmen erforderlich. Diese sind in einem Mobilitätskonzept für das Quartier zusammengefasst, welches bereits zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 vorliegt. Im Detail ist dieses jedoch bezogen auf die einzelnen Hochbauten im weiteren Prozess bis zur Aufnahme der Nutzung des Quartiers zu verfeinern. Soweit dies sinnvoll und möglich ist, werden die einzelnen Mobilitätselemente dieses

Konzepts bereits auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ermöglicht bzw. verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Die einzelnen Mobilitätselemente des Konzepts sind:

- Mobilitätsstationen:
Um die einzelnen Mobilitätselemente verknüpfen zu können und eine möglichst leichte Zugänglichkeit für die späteren Nutzer*innen sicherzustellen, sollen Mobilitätsstationen in den einzelnen Baugebieten an gut zugänglichen Stellen möglichst im Erdgeschoss vorgesehen werden. Diese sind in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Um Flächenkonkurrenzen mit dem Wohnungsbau zu vermeiden, sind hierfür Bereiche, in welchen ausschließlich Nichtwohnnutzungen zulässig sind, in WA 3, WA 4 (3) und WA 7 vorgesehen.
- Car-Sharing und weitere Elemente zur gemeinschaftlichen Nutzung:
Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes sind Carsharingstellplätze und die Umsetzung eines Carsharingkonzeptes vorgesehen und im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht dem nicht entgegen und ermöglicht insbesondere in den Tiefgaragen ausreichend entsprechende Flächen. Eine Festsetzung ist jedoch auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Dies, wie auch weitere Sharing-Elemente wie Pedelecs, E-Lastenräder, etc. werden vertraglich geregelt. Diese können in den Mobilitätsstationen unterkommen, für die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 entsprechende Flächen vorgesehen sind. Ggf. können auch Angebote wie Paketannahme etc. in die Mobilitätsstationen integriert werden. Dies kann ebenfalls in den Mobilitätsstationen erfolgen.
- Verbesserte Fahrradinfrastruktur:
Fahrradabstellplätze sind so herzustellen, dass sie auf dem Baugrundstück gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Fahrradrampen verkehrssicher erreichbar sind. Sie sind in den Gebäuden nachzuweisen. Maximal 55 % der Gesamtzahl der Fahrradstellplätze darf im ersten Untergeschoss untergebracht werden. Erhält die Rampe eine Neigung von 6 % und weniger und erreicht damit den Tatbestand der Behindertengerechtigkeit, dürfen bis zu 75 % der Gesamtzahl der Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss nachgewiesen werden.
Die Anzahl und Verteilung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugebiete und Teilbaugebiete ist im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt.
- Stellplätze für PKW
Es soll lediglich eine reduzierte Anzahl der nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden. Eine entsprechende Regelung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 berücksichtigt.
Die Tiefgarage soll hell und sicher ausgestaltet werden. Schrankenanlagen

sollen die Zufahrt nur mit Parkrecht (Flexibilisierung der Stellplatznutzung) garantieren. Werden unterschiedliche Parkrechte vergeben, sollen die Bereiche ebenfalls mit Schranken voneinander getrennt werden. Dies ist stark vom konkreten Hochbaukonzept abhängig und kann somit sinnvoll erst im Bauvollzug geregelt werden.

Die Vorrüstung einer Ladeinfrastruktur aller Stellplätze ist notwendig (Leitungsführung etc.). Dies ergibt sich jedoch aus den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) bereits allgemeingültig und bedarf somit keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146.

Stellplätze mit Ladeinfrastruktur sollen gebündelt werden. Dies ist wiederum sehr von der Baudurchführung abhängig und kann somit sinnvoll erst im Bauvollzug geregelt werden.

Das dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 zu Grunde liegende Mobilitätskonzept stellt jedoch lediglich eine Mindestanforderung dar. Die Möglichkeiten weitergehender Mobilitätskonzepte mit einer weiteren Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs auf Ebene der Einzelbauvorhaben bleiben davon unberührt.

4.2.2. Nachhaltigkeit / Klimafahrplan

Am 20.10.2021 hat der Münchner Stadtrat den Klimafahrplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen. Dieser Beschluss wird wie folgt berücksichtigt:

Im Rahmen des Klimafahrplans ist eine kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses im Hinblick auf die Zielsetzungen, insbesondere des Klimaschutzes sowie eines energieeffizienten Planens und Bauens, vorgesehen. In Verbindung stehen damit aber auch Aspekte und Konzepte zur Mobilität und zum Klima bzw. zur Klimaanpassung im Quartier.

Im hier vorliegenden Fall lagen die Wettbewerbsergebnisse und somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept jedoch bereits vor, als der Klimafahrplan durch den Stadtrat beschlossen wurde. Somit wurde von diesem städtebaulichen Konzept als Basis ausgegangen und eine entsprechende planerische Optimierung durchgeführt, soweit dies ohne eine grundsätzliche Veränderung des Wettbewerbsergebnisses möglich war.

Dies beinhaltet Maßnahmen und Konzepte aus den Bereichen Flächeninanspruchnahme/Stadtstruktur, Gebäudestrukturen, Stadtklima und klimawirksame Freiraumstruktur, Öffentliche Grünflächen, Private Freiflächen, Bäume, Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement, Energie- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie nachhaltige Lebensstile und Co-Gestaltung.

Soweit dies die gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen, sind diese Maßnahmen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag verankert. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen in einer Charta zusammengefasst, die dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 als Anlage (Anlage 9) beiliegt. Die einzelnen Maßnahmen sind jeweils direkt in den entsprechenden Kapiteln der Begründung beschrieben.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann voraussichtlich der im Klimafahrplan verankerte Zielwert von 0,3 t CO₂-Äquivalent pro Kopf/Jahr für die energiebedingten Treibhausgasimmissionen bei Bezug des zusätzlich notwendigen Stroms aus erneuerbaren Quellen erreicht werden.

Die Gemeinbedarfsfläche Erziehung (GB Erziehung) bleibt bei dieser Betrachtung jedoch außen vor. Diese obliegt auch auf Ebene der konkreten baulichen Umsetzung der Hoheit der Landeshauptstadt München. Somit können die Nachhaltigkeit und Klimaziele hier direkt, auch ohne Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 gesichert werden. Die Landeshauptstadt München wird die zu errichtenden Gebäude entsprechend den Standards der städtischen Klimaziele gemäß Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität (Sitzungsvorlage Nr. V 20-26 / V 05040) vom 19.01.2022 umsetzen. Dies beinhaltet u. a. einen Standard äquivalent Effizienzhaus 40 oder Passivhaus sowie die Errichtung von PV-Anlagen.

Auch das WA 8 bleibt im Rahmen der Betrachtung außen vor. Hier wird lediglich ein vorhandenes Gebäude bestandsorientiert überplant. Aufgrund der heutigen Eigentums-/Besitzverhältnisse ist mittelfristig nicht mit einer Entwicklung des Grundstücks zu rechnen. Somit würden auch entsprechende Festsetzungen zum Klimafahrplan ins Leere laufen.

Wärmeversorgung

Im Planungsgebiet liegt heute keine Fernwärmeversorgung vor. Aufgrund der Lage ist auch mittelfristig mit keinem entsprechenden Anschluss an das städtische Fernwärmenetz zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Nutzungen bestehen auch keine Potenziale zur Nutzung von Abwärme von größeren Gewerbe- oder Industriebetrieben. Auch eine Nutzung der Abwärme des städtischen Abwasserkanals im nördlichen Teil des Planungsgebiets wurde untersucht. Da es sich jedoch um einen Mischwasserkanal handelt, ist voraussichtlich gerade bei Tauwetter für einen sinnvollen Betrieb mit zu niedrigen Abwassertemperaturen bzw. zu niedrigen Durchlaufmengen in Trockenperioden zu rechnen.

Aufgrund der hierfür günstigen Eignung des Planungsgebiets ist eine Wärmeversorgung über eine Grundwassernutzung in Kombination mit Wärmepumpen in den Gebäuden vorgesehen. Dabei werden im Grundwasseranstrom im Süden bzw. Südosten des Planungsgebietes Förderbrunnen und in Abstromrichtung im Norden Schluckbrunnen vorgesehen. In einem das gesamte Quartier erschließenden Netz wird das geförderte Wasser verteilt. Die tatsächliche Wärmeerzeugung findet über Wärmepumpen in den einzelnen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten statt.

Durch diese Grundwassernutzung wird ein Großteil (ca. 80 %) der notwendigen Heizenergie aus dem Grundwasser entnommen. Die übrigen ca. 20 % sind für den Betrieb der Wärmepumpen und des Leitungsnetzes erforderlich. Diese werden mit Strom betrieben.

Wie die bisher durchgeführten Untersuchungen gezeigt haben, kann voraussichtlich die gesamte Heizenergie für das neue Quartier mit diesem System erzeugt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ist die Umsetzung dieses Konzeptes möglich (siehe im Einzelnen Ziffer 4.3.18).

Erzeugung von Solarstrom

Den Zielsetzungen des Klimafahrplans folgend sowie um die im Rahmen des Heizkonzeptes notwendige Strommenge möglichst direkt im Quartier erzeugen zu können, ist in Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere den Gemeinschaftsdachgärten, eine möglichst umfangreiche Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromerzeugung festgesetzt. Dies erfolgt mit der Zielsetzung, ein möglichst energieautarkes Quartier zu schaffen und die gesetzlichen Ziele zu erreichen, zunehmend auf erneuerbare Energien umzusteigen und durch deren Einsatz zum Umweltschutz sowie zum Klimaschutz und der Klimaanpassung beizutragen.

Energetische Gebäudestandards

Grundsätzlich gelten die Anforderungen an die Gebäudestandards des Bundesgesetzgebers auch für das hier gegenständliche Quartier.

Um Anreize für einen darüber hinaus gehenden, besseren energetischen Gebäudestandard zu schaffen, ist für Gebäude, welche lediglich 55 % des nach § 15 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen, eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche im jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiet von ca. 2% zulässig.

4.2.3. Entsorgung von Siedlungsabfällen und Wertstoffen

Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung (3-Tonnen-System für Rest-, Papier- und Biomüll) ist derzeit mit einem Tonnensystem in den jeweiligen Baugebieten geplant. Aufgrund der geplanten Buslinie durch die Elly-Staegmeyr-Straße ist eine Unterbringung von Unterflurcontainern wegen der zu erwartenden Verkehrsbehinderungen im Zuge der Leerungsvorgänge nicht sinnvoll möglich.

Somit werden die Flächen zum Sammeln des Mülls in die Baukörper bzw. Tiefgaragen integriert. Am Tage der Abholung wird der Müll in entsprechend gelegenen Räumen in den Baukörpern oder an dafür auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt. Da eine Abholung an den öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist und keine gesonderten Zufahrten für Müllfahrzeuge erforderlich sind, erfolgen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 keine gesonderten Festlegungen.

Wertstoffentsorgung

Die Sammlung der Wertstofffraktionen Glas, Metalle und Kunststoffe (Sammlung der Dualen Systeme) sowie der städtischen Textilsammlung soll ausschließlich über Containerinseln erfolgen, die sich gemäß Abstimmungsvereinbarung mit den Dualen Systemen im öffentlichen Straßenraum befinden. Im Planungsgebiet werden Standplätze an öffentlich zugänglichen Stellen in der Elly-Staegmeyr-Straße entstehen.

4.3. Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden acht Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) in Abwägung einer gemischten urbanen Nutzungsstruktur mit dem vordringlichen Wohnbedarf in München festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 6 sind jeweils in Teilbaugebiete unterteilt. Im nordöstlichen Bereich ist eine GB Erziehung festgesetzt. Dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend, wird davon ausgegangen, dass ca. 90 % der möglichen Geschossfläche zu Wohnzwecken und ca. 10 % zu Nichtwohnzwecken genutzt werden.

Um Nutzungskonflikte und unangemessenen Flächenverbrauch zu vermeiden, werden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 7

Durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebieten (WA) wird gemäß des Gebietscharakters eine Nutzungsmischung von Wohnen und in geringfügigem Umfang Nichtwohnnutzung (u. a. Läden, Gastronomie, kulturelle und soziale Nutzungen) ermöglicht.

Um eine Belebung des Straßenraums durch gewerbliche Nutzungen sicherzustellen, wird gezielt an einigen Stellen im Erdgeschoss Wohnnutzung in angemessenem Umfang ausgeschlossen.

Dies betrifft die nordöstliche Ecke des WA 3 gegenüber der Schule, als Akzentuierung des Straßenknicks, den westlichen Bereich des WA 4 (4) gegenüber der Grünfläche, sowie des WA 4 (3) und WA 7 an der Straßenverkehrsfläche und den Erdgeschossbereich nördlich des Quartiersplatzes im WA 5 (s. Abb. 1 der Satzung).

Verteilt über das Gebiet werden zur Versorgung des Gebiets und teilweise des Umgebungsbedarfs drei integrierte Kindertageseinrichtungen mit den entsprechenden Freiflächen festgesetzt. Im Hinblick auf das flächensparende Bauen werden diese in Wohnungsbauten integriert.

Allgemeines Wohngebiet WA 8

Das künftige Allgemeine Wohngebiet WA 8, auf dem bereits eine Wohnnutzung realisiert ist, wird als WA neu festgesetzt, da es sich in den Charakter des Planungsgebietes einfügt und zudem eine Baugenehmigung entsprechend der jetzigen Nutzung ermöglicht wird. Der Bereich war bisher als Mischgebiet im bestehenden Bebauungsplan Nr. 893 festgesetzt. Diese Art der Nutzung wurde nicht umgesetzt.

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss waren die Grundstücke des geplanten WA 8 im Bereich der Kreuzung Kirschstraße/Esmarchstraße zunächst ausgenommen. Zur Integration in die neue planungsrechtliche Situation werden sie in den Planungsumgriff aufgenommen. Aufgrund des Gebietszuschnitts und der heute vorhandenen Wohnnutzung, die das vorhandene Baurecht ausschöpft, ist keine Entwicklung zu einer einem Mischgebiet entsprechenden Nutzung möglich. Somit besteht ein Planungsbedürfnis.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt die realisierte genehmigte Wohnnutzung und das bisherige Maß der baulichen Nutzung weiterhin zulässig. Es werden aber auch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Nichtwohnnutzungen, die der urbanen Nutzungsmischung dienen – eröffnet.

Gemeinbedarfsfläche Erziehung

Auf der GB Erziehung ist ein Grundschulstandort mit einer Kindertageseinrichtung geplant. Der Bedarf für einen Grundschulstandort generiert sich größtenteils aus dem Planungsgebiet und teilweise aus der Umgebung, welcher nicht an Bestandsschulen untergebracht werden kann. Grundsätzlich sind auf der Fläche auch soziale und kulturelle Nutzungen möglich, um im Sinne einer nachhaltigen Planung eventuelle spätere Bedarfe in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Die schulischen Anlagen auf der GB Erziehung sollen außerdem für außerschulische Nutzungen wie z. B. den Vereinssport nutzbar sein. Somit kann außerhalb der Schulnutzung ein zusätzlicher positiver Effekt für breite Bevölkerungsschichten ohne zusätzlichen Flächenbedarf erreicht werden.

4.3.2. Maß der Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten und Teilbaugebieten sowie in der Gemeinbedarfsfläche i. d. R. durch die Festsetzung der in den Bau- und Teilbaugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen als Höchstmaß (GR und GF) sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) bestimmt. Ergänzend dazu wird, aus Gründen des Immissionsschutzes, entlang der östlich gelegenen Bahnstrecke eine Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt.

Zulässige Grundfläche (GR)

Durch die Festsetzung der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Plan, welche im Wesentlichen die geplanten Gebäude abbildet, und die Überschreitung der zulässigen GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO laut Satzung (siehe § 3 der Satzung) ist die Summe der maximal möglichen Versiegelung im Planungsgebiet eindeutig festgesetzt.

Durch eine Regelung der zulässigen GR inkl. einer Überschreitung differenziert nach der städtebaulichen Prägnanz der jeweiligen Anlagen kann trotz eines Spielraums bei den Bauräumen eine ausreichende Versorgung mit Freiflächen sichergestellt werden. Insbesondere wird so die relativ hohe zulässige Flächeninanspruchnahme durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich, da diese einen nur geringen Einfluss auf die städtebauliche Wahrnehmung haben. Darüber hinaus ist auf diesen eine Bepflanzung möglich. Die zulässige Überschreitung ist dabei quantitativ je nach Baugebiet bzw. Teilbaugebiet so gewählt, dass eine angemessene Erschließung (Fahrradabstellplätze, Zuwege, Feuerwehraufstellflächen etc.) möglich ist. Die zulässige Unterbauung ist so proportioniert, dass in Abwägung mit einer Unterbauung von möglichst nur einem Untergeschoss - bei höheren Dichten zwei Untergeschossen - eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze möglich ist. Somit können die Eingriffe in den Boden und insbesondere in das Grundwasser möglichst gering

gehalten werden. Eine Unterbauung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Baugebiete bzw. Teilbaugebiete mit bis zu zwei Tiefgaragengeschossen wurde gutachterlich untersucht. Unter Berücksichtigung eines Strömungskanals im Bereich der GB Erziehung können alle Baugebiete und Teilbaugebiete zweigeschossig unterbaut werden ohne unzulässige Auswirkungen auf die Grundwasserstände zu bedingen.

Bei den Kindertageseinrichtungen bestehen besondere Bedarfe hinsichtlich der Terrassenflächen und Nebenanlagen. Dem folgend sind hier entsprechende Überschreitungen zulässig. Durch die Verortung dieser Überschreitungen innerhalb der hinweislich im Plan dargestellten Außenspielflächen können negative Auswirkungen auf das Stadtbild oder eine partiell zu starke Versiegelung ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Elektromobilität ist mit der Notwendigkeit sehr hoher Trafokapazitäten im Planungsgebiet zu rechnen. Die Trafos sollen aus Rücksicht auf die Nutzbarkeit der Freiflächen und das Stadtbild grundsätzlich soweit möglich in den Gebäuden in den Untergeschossen untergebracht werden. Um diese einbauen, warten und im Bedarfsfall austauschen zu können, sind Einbringschächte notwendig. In Abwägung mit der geringen städtebaulichen Wahrnehmbarkeit sind diese, so sie die Geländeoberfläche nicht überragen, als Überschreitung zulässig. Um negative Auswirkungen auf die mögliche Bepflanzung und Flächennutzung auszuschließen, sind sie in den räumlich beengten Bereichen innerhalb der Gebäudestrukturen (Bereiche gemäß Abb. 3 der Satzung, sog. Innenhofbereiche) nicht zulässig.

Da in allen Baugebieten und Teilbaugebieten Tiefgaragen möglich sind, bedarf es grundsätzlich in allen Bau- bzw. Teilbaugebieten potenziell entsprechender Trafos und Einbringschächte. Lediglich in WA 7 ist eine weitere Überschreitung der Grundfläche aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. In WA 8 besteht bereits eine Bebauung. Hier sind entsprechend der bestehenden Bebauung bereits ausreichend Spielräume im Rahmen der übrigen Überschreitung der GR vorgesehen. Daher sind hier keine weiteren Überschreitungen erforderlich und zulässig. Aus diesen Gründen ist die Überschreitung durch Einbringschächte auf WA 1 bis WA 6 beschränkt.

Um eine möglichst nachhaltige Energieversorgung des Quartiers zu ermöglichen, soll eine Grundwassernutzung angestrebt werden. In diesem Rahmen sind an einzelnen Stellen im Planungsgebiet, je nach tatsächlichen Grundwasserverhältnissen Grundwasserbrunnen erforderlich. Da diese Anlagen unter der Geländeoberfläche liegen, haben sie einen nur geringen Einfluss auf das Stadtbild. Dem folgend kann eine entsprechende Überschreitung der Grundfläche zugelassen werden. Lediglich in den beengten Bereichen innerhalb der Gebäudestrukturen (Innenhofbereiche) sind diese nicht zulässig, um in diesen Bereichen, trotz der übrigen Nutzungsanforderungen ausreichend Flächen für Baumstandorte zu sichern.

Die mit einem Gehrecht bzw. einem Geh- und Fahrrecht (beschränkter Personenkreis) bzw. einem Geh- und Radfahrrecht bzw. einem Geh-, Radfahr- und Fahrrecht (beschränkter Personenkreis) belegten Flächen jeweils im Westen von WA 3 und WA 5 gehören zwar zu den Baugebieten, sind jedoch hinsichtlich ihrer Nutzung

auch im Kontext der öffentlichen Grünflächen zu sehen. Dem folgend ist eine Versiegelung dieser Flächen bei der quantitativen Festsetzung der zulässigen Versiegelung der Baugebiete nicht berücksichtigt. Um hier dennoch entsprechend der geplanten Nutzung Wegeflächen und Feuerwehrezufahrten zu ermöglichen, darf die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA 3 und WA 5 durch die Grundflächen öffentlicher Wege und Feuerwehrezufahrten in diesem Bereich überschritten werden.

WA 8

Die maximal zulässige GR in diesem Bereich entspricht der vorhandenen genehmigten Bausubstanz.

Im Rahmen der Baugenehmigung, welche der heutigen Bebauung zugrunde liegt, wurde das gemäß des bisher in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 893 maximal zulässige Maß der Grundfläche überschritten. Das genehmigte Nutzungsmaß wird nun als maximal zulässiges Maß festgesetzt. Aus der Grundflächenfestsetzung ergibt sich eine mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten bei höheren energetischen Gebäudestandards von 0,43. Diese liegt somit nur geringfügig über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Dies ist aufgrund der oben für WA 1-7 beschriebenen Lage im Stadtgebiet vertretbar.

Gemeinbedarfsfläche Erziehung

Für die GB Erziehung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies schafft eine möglichst große Flexibilität für die Unterbringung der geplanten Grundschule mit Sporteinrichtungen und einer Kindertageseinrichtung sowie auch anderen Maßnahmen für die soziale sowie kulturelle Infrastruktur. Gleichzeitig ist so eine angemessene Begrünung des Bereichs möglich. Für Gemeinbedarfsflächen ist §17 BauNVO nicht einschlägig.

Zulässige Geschossfläche

Die im Plan festgesetzten Geschossflächen bilden das städtebaulich relevante Maß der Nutzung in den Baugebieten ab (z. B. für Wohnungen, Gewerbe wie Läden und Geschäfte, Kindertageseinrichtungen). Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen.

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche Räume zu realisieren, die keine infrastrukturellen Bedarfe auslösen, darf die Geschossfläche überschritten werden für:

- Gemeinschaftsflächen, u. a. für Kinderwagen- und Mobilitätshilfenabstellplätze, Fahrradabstellräume, wenn diese in den Baukörper integriert sind, und/oder Gemeinschaftsräume für die Bewohner*innen der entsprechenden Gebiete
- Treppenräume, die ausschließlich der Erschließung von Gemeinschaftsdachgärten dienen, auf der Ebene der Gemeinschaftsgärten und einem Abstellraum von bis zu 10 m², ebenfalls auf dieser Ebene

Dies gilt auch für Maßnahmen, die die bauliche Struktur ergänzen:

- Durchgänge zu den Innenhöfen, die ein Wegenetz ermöglichen, das die Siedlungsstruktur durchlässiger macht.
- Für die Feuerwehr notwendige Durchgänge und Durchfahrten, um eine Personenrettung auch bei einer durchgehenden Bebauung an der Bahn zu ermöglichen.
- Tiefgaragenrampen, die aus gestalterischen Gründen möglichst in die Bebauung integriert werden sollen. Dies gilt auch für Rampen zu Fahrradräumen in den Untergeschossen.
- Zweiter baulicher Rettungsweg bzw. Sicherheitstreppe, um einen Anreiz zur Reduzierung von Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen zu schaffen und eine Beeinträchtigung von Freiflächen insbesondere der Innenhöfe zu vermindern.

In WA 8 ist die maximal vertretbare Baumasse im Bestand bereits vorhanden. Diese ist auch mit der zulässigen Geschossfläche abgebildet. Weitere Überschreitungen derselben sind somit nicht möglich. Da das Baurecht in WA 8 bereits realisiert ist, entstehen hier keine neuen Infrastrukturbedarfe und es kann auf eine Differenzierung von Geschossflächen mit und ohne Infrastrukturbedarf im Sinne von Überschreitungsregelungen verzichtet werden.

In WA 1 (1) und WA 2 sind keine Überschreitungen für Gemeinschaftsräume für die Bewohner*innen vorgesehen. Die Baugebiete bzw. Teilbaugebiete bzw. die getroffene Geschossflächenfestsetzung sind für eine entsprechende Überschreitung zu klein. Eine Überschreitung hätte insgesamt eine wesentliche Auswirkung auf die städtebauliche Gesamtfigur in diesen Baugebieten. In WA 2 kommt hinzu, dass hier noch eine Kita vorgesehen ist. Somit wäre auch die Relation zu den realisierbaren Wohnungen infrage zu stellen.

Die zulässigen Überschreitungen in Zusammenhang mit Gemeinschaftsdachgärten für Treppenträume und Abstellräume in Verbindung mit diesen ist so bestimmt, dass sie mit den vorgesehenen Gemeinschaftsdachgartenflächen zusammenpasst. In WA 1 (1) ist somit keine Überschreitung vorgesehen.

Um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Energie Anreize für die Realisierung eines höheren Baustandards zu setzen, darf die festgesetzte GF und GR um bis zu ca. 2 % überschritten werden, wenn die Gebäude so ausgeführt werden, dass sie lediglich 55 % des nach § 15 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (GEG) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen. Die Überschreitung von ca. 2 % ergibt sich hier durch den für diesen Standard voraussichtlichen Mehraufwand für Dämmung der Außenwände. Um eine leichtere Nachvollziehbarkeit im Bauvollzug zu ermöglichen und entsprechend der Festsetzungssystematik der Übrigen Überschreitungen, ist für die einzelnen Baugebiete jeweils eine konkrete Quadratmeterzahl für die Überschreitung der GF und GR festgesetzt, welche ca. 2% der im Plan festgesetzten GF und GR entspricht.

Da bei einer derartigen Ausführung (mit höherem Dämmstandard) die mögliche Wohnfläche bei steigender GF gleichbleibt, sind durch die Überschreitung keine

Auswirkungen auf die Bedarfe an sozialer Infrastruktur oder zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Bei den Regelungen zur GR wurde die mögliche Überschreitung der GF als „worst case“ schon berücksichtigt. Lediglich die Überschreitung der GF im Rahmen besserer Energiestandards ist nicht berücksichtigt. Dem folgend ist diesbezüglich auch eine Überschreitung der GR zulässig, da höhere Dämmstärken auch den „Fußabdruck“ der Gebäude vergrößern.

Überschreitungen von 1,9 % bis zu 7,9 % der GF je nach Baugebiet sind vertretbar, weil sie keine strukturellen Auswirkungen haben. Da dies jedoch Auswirkungen auf das Bauvolumen in Bezug auf den Gebäudeabstand hat, wird eine differenzierte Regelung je nach Baugebiet in der Satzung getroffen.

WA 1 bis 7

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 wird eine Gesamtgeschossfläche von 126.050 m² vorgesehen. Hierbei sind 3.240 m² für integrierte Kindertageseinrichtungen und 1.750 m² für Nichtwohnnutzung an den im Kapitel zur Art der Nutzung geschilderten Stellen zwingend festgesetzt.

Bei der Abwägung wurden folgende Nutzungsspektren im WA berücksichtigt: 90% Wohnnutzung außer in den Bereichen, in denen durch die Festsetzung zu Nichtwohnnutzungen weniger als 90 % Wohnen möglich sind (WA 4 (5) und WA 2), dort wurde nur der nach Abzug der festgesetzten Nichtwohnnutzungen übrige Anteil als Wohnnutzung berücksichtigt. Dies entspricht einer Geschossfläche für Wohnnutzungen von ca. 112.500 m². Die übrigen ca. 11 % sind als Nichtwohnnutzungen berücksichtigt (entspricht ca. 13.550 m² inklusive der festgesetzten Kindertageseinrichtungen).

Die o. g. Geschossfläche ergibt ca. 1.240 Wohneinheiten und im Bereich der Nichtwohnnutzung ca. 450 Arbeitsplätzen (dabei wird von einer durchschnittlichen Größe von 91 m² Geschossfläche pro Wohneinheit ausgegangen und von 30 m² Geschossfläche je Arbeitsplatz).

WA 8

Die maximal zulässige GF in diesem Bereich entspricht der vorhandenen genehmigten Bausubstanz bzw. der bisherigen Festsetzung des Nutzungsmaßes des hier bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 893. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen GF wird das vorhandene Dachgeschoss jetzt berücksichtigt (im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 893 wurde dieses Dachgeschoss nicht zur GF gerechnet). Um das genehmigte und gebaute Nutzungsmaß zu erhalten, ergibt sich eine rein formale Mehrung der Geschossfläche.

Für das WA 8 wurden wegen der Nachbarschaft zum Gewerbe westlich der Kirschstraße, das nicht beeinträchtigt werden soll, für den Fall einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung Fassaden mit besonderen Maßnahmen für den Lärmschutz festgesetzt. Um dennoch Außenwohnbereiche zu ermöglichen, Nachteile bei der Grundrissgestaltung auszugleichen und eine indirekte Belüftungsmöglichkeit für gewerbelärmbeeinträchtigten Wohnungen zu schaffen, sind verglaste Loggien oder ähnliche Vorbauten erforderlich. Diese sind jedoch anders als „offene Loggien“ bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen. Um dies auszugleichen

und keinen Wohnflächenverlust zu bedingen, darf in WA 8 durch derartige Maßnahmen die festgesetzte GF um 6 m² je Wohnung für aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizbare und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen überschritten werden. Dies entspricht etwa der Größe eines gut nutzbaren Außenwohnbereichs

Gemeinbedarfsfläche Erziehung

Für die GB Erziehung wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der geplanten dreizügigen Grundschule mit Sporthalle und den notwendigen Nebenflächen sowie einer Kindertageseinrichtung mit je drei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen.

Die Festsetzung schafft dabei eine möglichst große Flexibilität für eine Schulplanung, mit Kindertageseinrichtung und auch andere Maßnahmen für die soziale sowie kulturelle Infrastruktur.

Dieser Spielraum ermöglicht es, die künftige Bebauung in die umgebende neue Stadtstruktur einzufügen.

Für Gemeinbedarfsflächen ist § 17 BauNVO nicht einschlägig.

Rechnerische Ermittlung der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

(Teil-) Baugebiet	Netto- bauland [m ²] ca.- Angaben	GF max. [m ²]	GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 BauNVO [m ²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO [m ²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO
WA 1 (1) Inkl. Überschreitung besserer Energet. Standard (§ 3 Abs. 7)	1.717	2.800 2.850	1,63 1,66	700 715	0,41 0,42	1.350 1.365	0,79 0,79
WA 1 (2) Inkl. §3 Abs. 7	2.836	5.550 5.660	1,96 2,00	1.530 1.560	0,54 0,55	2.220 2.250	0,78 0,79
WA 2 Inkl. §3 Abs. 7	2.618	2.900 2.960	1,11 1,13	950 970	0,36 0,37	1.780 1.800	0,68 0,69
WA 3 Inkl. §3 Abs. 7	5.165	17.000 17.340	3,29 3,36	2.865 2.920	0,55 0,57	4.815 4.870	0,93 0,94
WA 4 (1) Inkl. §3 Abs. 7	4.592	10.000 10.200	2,18 2,22	1.915 1.950	0,42 0,42	4.115 4.150	0,90 0,90
WA 4 (2) Inkl. §3 Abs. 7	5.441	11.500 11.730	2,11 2,16	2.295 2.340	0,42 0,43	4.465 4.510	0,82 0,83
WA 4 (3) Inkl. §3 Abs. 7	4.453	8.500 8.670	1,91 1,95	1.760 1.795	0,40 0,40	3.660 3.695	0,82 0,83
WA 4 (4) Inkl. §3 Abs. 7	5.295	12.200 12.440	2,30 2,35	2.340 2.385	0,44 0,45	4.380 4.425	0,83 0,84
WA 4 (5) Inkl. §3 Abs. 7	6.177	9.700 9.890	1,57 1,60	2.100 2.140	0,34 0,35	4.280 4.320	0,69 0,70
WA 5 Inkl. §3 Abs. 7	6.267	17.500 17.850	2,79 2,85	3.110 3.170	0,50 0,51	5.450 5.510	0,87 0,88
WA 6 (1) Inkl. §3 Abs. 7	7.023	10.700 10.910	1,52 1,55	2.560 2.610	0,36 0,37	4.890 4.940	0,70 0,70
WA 6 (2) Inkl. §3 Abs. 7	6.707	10.300 10.510	1,54 1,57	2.660 2.715	0,40 0,40	5.260 5.315	0,78 0,79
WA 7 Inkl. §3 Abs. 7	2.981	7.400 7.550	2,48 2,53	1.675 1.710	0,56 0,57	2.785 2.820	0,93 0,95
WA 8 Inkl. §3 Abs. 7	1.971	2.600 2.650	1,32 1,34	830 845	0,42 0,43	1.600 1.615	0,81 0,82
Summe Wohnbaugebiete Inkl. §3 Abs. 7	63.243	128.650 131.210	2,03 2,07	27.290 27.825	0,43 0,44	51.050 51.585	0,81 0,82
GB Erziehung	15.272	15.250	1,00	12.200	0,80	12.200	0,80
Öffentliche Grünfläche	24.450						
Öff. betretbare Erho- lungsfläche auf Baugrund	1.750						
Fläche m. besonderen Entwicklungsmaßnahmen	5.811						
Straßenverkehrsflächen	28.004						
Planungsgebiet gesamt	138.530						

Erläuterung:

GRZ Abs. 2: „Footprint“ der Gebäude

GRZ Abs. 2 und 4: Versiegelung durch Gebäude, Unterbauung und Wege (inkl. Überschreitungen für
Trafteinbringschächte, Kindertageseinrichtungen und Brunnenanlagen)

Bei einer Ausnutzung der festgesetzten GF wird der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung (GFZ 1,2 für WA) gemäß § 17 BauNVO in den Baugebieten WA 1, WA 3 bis WA 7 und WA 8 überschritten. Die durchschnittliche GFZ in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 beträgt 2,03 (WA 1 bis WA 7: 2,06). Unter Berücksichtigung der Überschreitung der Geschossfläche im Rahmen der Umsetzung höherer Dämmstandards ist in WA 1 bis WA 8 eine GFZ von 2,07, in WA 1 bis WA 7 von 2,10 möglich.

Auch der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 wird in mehreren Allgemeinen Wohngebieten nicht eingehalten, aber im Durchschnitt der Wohngebiete WA 1 bis WA 8 mit 0,43 nur geringfügig überschritten.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO ein Orientierungswert für die Gesamtversiegelung von 0,8. Auch dieser wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 in vielen Bereichen in Folge der insgesamt hohen Nutzungsdichte überschritten.

Im Hinblick auf die GRZ bzw. deren Überschreitung sind auch für höhere Dämmstandards weitere Überschreitungen vorgesehen. Diese sind jedoch im Rahmen der Darstellungsgenauigkeit der GRZ-Werte für das Gesamtquartier als geringfügig zu betrachten.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO:

Speziell in Allach-Untermenzing begünstigen die städtebauliche Entwicklung am Oertelplatz (Nahversorgung) und die Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Allach die Entwicklung verdichteten Wohnungsbaus auf dem Kirschgelände. Die Entwicklung einer hohen baulichen Dichte im Planungsgebiet wird mit der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in München begründet, die eine im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erfordert.

Die Überschreitung der Orientierungswerte wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine ausreichende Versorgung mit Erholungsflächen wird durch die Sicherung privater Freiflächen und durch öffentliche Grünflächen gewährleistet. Sie sind für alle Bewohner*innen sehr gut auf kurzem Wege zu erreichen. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten bieten den Bewohner*innen zusätzlichen Freiraum.

Die kompakte Bauweise ist städtebaulich nachhaltig, da aufgrund der geringen Hüllfläche eine hohe Energieeffizienz erreicht wird.

Die erforderliche Belichtung der Wohnungen ist durch Gutachten nachgewiesen und durch Festsetzungen über die Grundriss- bzw. Fensteranordnung gesichert.

Die differenzierte städtebauliche Struktur des Quartiers ermöglicht unterschiedliche Eindrücke in den jeweiligen Teilbaugebieten. Die über alle Bereiche verbundenen Grünflächen ermöglichen eine schnelle Orientierung.

Ein identitätsstiftender Ort wird durch den Quartiersplatz geschaffen, der Raum für

Interaktion und soziale Aktivitäten bietet. Im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten rund um diesen Platz ergibt sich ein lebendiges Quartier.

Die Auswirkungen der Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden durch folgende Maßnahmen aufgefangen:

- Festsetzung von Bauräumen, welche angemessene private Freiflächen, eine ausreichende Belichtung aller Wohnungen sowie eine angemessene Stadtgestalt sicherstellen.
- Festsetzung von einer nicht unterbaubaren, insgesamt ca. 2,45 ha großen öffentlichen Grünfläche, die eine ungehinderte Versickerung zulässt und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung und die Begrenzung von oberirdischen Nebennutzungen entstehen im Planungsgebiet begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Knüpfung sozialer Kontakte, Kinderspielen vor der Tür etc.).
- Festsetzung von unterbaufreien Bereichen in den Innenhöfen zur Pflanzung von großen Bäumen.
- Begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 20 cm, die der Erwärmung im Gebiet entgegenwirken und der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.
- Ermöglichung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten in Kombination von befestigten Flächen mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von mindestens 40 cm in Ergänzung der begrenzt vorhandenen ebenerdigen Freiflächen.
- Pflanzungen großer und mittelgroßer Bäume, in den Baugebieten sowie in den Straßenräumen, dem Quartiersplatz und den öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung von mindestens 150 cm Überdeckung auf Tiefgaragen bei der Pflanzung von großen Bäumen, um Standortbedingungen zu verbessern.

4.3.3. Bauform, überbaubare Grundstücksfläche, Terrassen und Balkone

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

Um ausreichend Spielraum für eine qualitätvolle Ausgestaltung des Gebiets auf Ebene der Bauausführung zu schaffen, sind die Bauräume etwas größer als die zulässige GR und die vorgeschlagenen Baukörper aus dem städtebaulichen Konzept gefasst. Dabei sind die Außenkanten jeweils enger gefasst, um unerwünschte Wechselwirkungen zwischen den Baugebieten und Teilbaugebieten auszuschließen und den Spielraum weitgehend auf die Innenhöfe zu beschränken.

Entlang der Elly-Staegmeyr-Straße sind Baulinien vorgesehen, um einen Straßenanbau zu garantieren. Hier soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Fassung des Straßenraums sichergestellt werden.

Entlang der Bahnlinie im Westen im WA 4 muss eine durchgehende Bebauung

entstehen, um das Gebiet vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb zu schützen. Daher wird eine durchgehende und lückenlose Bebauung festgesetzt. Um eine Vernetzung des Quartiers mit den Flächen entlang der Bahn zu ermöglichen und den Belangen des Katastrophenschutzes und der Feuerwehrezufahrt gerecht zu werden, werden auf Ebene des Geländes Durchgänge bzw. Durchfahrten (max. 5 m Breite und 3,5 m Höhe) festgesetzt. Weiter wird die durchgehende Gebäudeflucht durch einen städtischen Abwasserkanal gequert. Um diesen überbauen zu können, sind gewisse Rahmenbedingungen hinsichtlich der darüberliegenden Bebauung einzuhalten. Diese sind ebenfalls in einem breiteren Durchbruch (mind. 10 m Breite und 4,5 m Höhe) in der durchgängigen Bebauung berücksichtigt. Durch die weiter östlich vorgesehene Lärmschutzwand sind durch diese Öffnungen auf Erdgeschossesebene keine wesentlichen Lärmauswirkungen zu erwarten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde eine zwingende Wandhöhe festgesetzt. Durch die zulässige Überschreitung dieser Höhe um 50 cm wird ein Spielraum für die tatsächliche spätere Bauausführung geschaffen. Im Rahmen der Untersuchungen zur Belichtung und zur Verschattung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind diese 50 cm Überschreitung bereits berücksichtigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Licht- und Lüftungsschächte sowie Balkone und Erker ist differenziert nach der stadträumlichen Prägnanz der einzelnen Elemente in Tiefe, Breite und Höhenentwicklung beschränkt zulässig, so dass das städtebauliche Konzept und die Belichtungssituation nicht beeinträchtigt werden, aber für den Vollzug flexibel bleiben. Um sicherzustellen, dass die Überschreitungen gegenüber den Gebäuden untergeordnet bleiben und die Gebäude die städtebauliche Anmutung prägen, ist die Breite der Überschreitungen auf 7,0 m Breite je Element bzw. ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt.

Bei der Überschreitung von Straßenbegrenzungslinien in den oberen Geschossen wird der Straßenraum und die dort festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt. Durch die Begrenzung der Tiefe der Überschreitung können auch entsprechende Masten zur Befestigung von Beleuchtung angemessen situiert werden. In diesem Bereich ist keine Überschreitung durch Licht- und Lüftungsschächte oder andere Elemente im Bereich der Erdoberfläche zulässig, um keine Beeinträchtigungen von Leitungsführungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder Ähnliches zu bedingen.

Entlang der Bahnlinie im Osten sind die einzelnen Gebäude durch Lärmschutzelemente und erdgeschossige Bauten verbunden. Um hier eine differenziertere Gestaltung der Lärmschutzwände und gleichzeitig eine bessere Versorgung mit wohnungsbezogenen Freibereichen zu ermöglichen, ist in diesem Bereich in Zusammenhang mit den Lärmschutzwänden eine zusätzliche Überschreitung durch Balkone zulässig. Durch die räumliche Beschränkung der Balkontiefen ist dennoch, entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Zäsur zwischen den Teilbaugebieten sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des Ausbaus der Elektromobilität sind in besonderem Umfang

Trafokapazitäten erforderlich. Aus Gründen des Stadtbildes sollen diese soweit möglich in den Untergeschossen untergebracht werden. Um deren Einbringung zu ermöglichen, sind entsprechende Überschreitungen der Baugrenzen für zu deren Einbringung notwendige Schächte vorgesehen. Durch den Ausschluss dieser innerhalb der beengten Bereiche innerhalb der Baustrukturen (Innenhofbereiche) soll in diesen eine qualitativ hochwertige Erholungsnutzung gesichert werden. Dem folgend sind in WA 7 keine entsprechenden Überschreitungen vorgesehen, da hier insgesamt eine entsprechend beengte Situation besteht.

Um Nutzungskonkurrenzen auszuschließen, sind entsprechende Überschreitungen auch in den Außenspielflächen der Kitas und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. In WA 8 ist keine entsprechende Überschreitung erforderlich. Hier sieht der festgesetzte Bauraum bereits ausreichend Spielraum für die Unterbringung entsprechender Einbringschächte vor.

Um gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in angemessener Größe zu sichern, sind Terrassen nur in den Baugebieten WA 2, WA 6 und WA 8 mit relativ geringer Dichte zulässig. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen im Erdgeschoss soll hier die Schaffung wohnungsbezogener Freiräume ermöglicht werden. In den übrigen Baugebieten würden Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen weiter einschränken. Aufgrund der Dichte des Quartiers sind diese hier jedoch für alle Bewohner*innen erforderlich und können nicht den Erdgeschossbewohner*innen vorbehalten werden.

In Kindertageseinrichtungen ist für einen angemessenen Betrieb eine Terrassenfläche direkt vor den Gruppenräumen erforderlich. Um diese errichten zu können, ist eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen in der Satzung ermöglicht. Durch die Situierung der Flächen ist sichergestellt, dass an diesen Stellen ausreichend Spielraum für entsprechende Terrassen besteht und keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu erwarten sind.

Durch die festgesetzten Baulinien soll entlang der Straße der Raum definiert werden. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten und Eingängen soll jedoch aus funktionalen Gründen (bessere Übersichtlichkeit an Tiefgaragenzufahrten) und um eine bessere Auffindbarkeit der Hauseingänge zu ermöglichen sowie um ggf. Nebennutzungen unterbringen zu können, ein Rücksprung möglich sein. Durch die Begrenzung auf die untersten beiden Vollgeschosse wird der Einfluss auf die städtebauliche Gesamtfigur minimiert.

In der GB Erziehung sollen neben dem Schulgebäude auch die notwendigen Sportanlagen, insbesondere ein Rasenspielfeld, untergebracht werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist die Fläche so bemessen, dass sie gerade auskömmlich für die geplanten Nutzungen ist. Daher müssen Ballfangzäune und Lärmschutzwände auch außerhalb der Bauräume auf der gesamten Fläche als auch an deren Rändern zulässig sein. Durch die Baugrenzen wird in der GB Erziehung eine zu starke Dominanz der Gebäude auf die angrenzenden Flächen vermieden. Ballfangzäune und Lärmschutzwände sind hingegen weniger stadträumlich bedeutsam und können somit auch außerhalb dieser

Baugrenzen untergebracht werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen sind darüber hinaus unzumutbare negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen.

4.3.4. Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept mit einer differenzierten Abfolge unterschiedlich hoher Gebäudeteile innerhalb der jeweiligen Blöcke.

WA 1 bis WA 7

Für die maximal zulässigen bzw. zwingenden Wandhöhen (WH) werden objektive Bezugshöhen, differenziert nach einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten, festgesetzt. Die Wandhöhen ermöglichen die jeweils festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (je geplantem Geschoss ist eine Höhe von 3,10 m angesetzt) und die Errichtung eines Hochparterres (von jeweils 50 cm). Auf diese Weise können die Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben werden.

Im Bereich der Dächer sind für den Aufbau des Daches (Gründach) und die Attikakonstruktionen weiter 50 cm berücksichtigt.

Auf einer Vielzahl der Gebäude sind private und gemeinschaftliche Dachgärten vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind Absturzsicherungen erforderlich. Um hier einen, dem gestalterischen Gesamtkonzept architektonisch angemessenen, oberen Abschluss der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine gewisse Privatheit der genutzten Dachflächen zu garantieren, soll zusätzlich die Attika als Absturzsicherung erhöht werden können. Bei niedrigeren Gebäuden oder Gebäudeteilen, auf welchen sich private Dachgärten anbieten oder gemeinschaftliche Dachgärten vorgesehen sind, ist in Abwägung mit der größeren Einsehbarkeit, eine höhere Wandhöhe (Erhöhung um 1,0 m) vorgesehen. Dies erfolgt bei einer vorgesehenen Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen. Bei höheren Gebäuden ist aufgrund der ohnehin geringeren Einsehbarkeit, eine zusätzliche Attikahöhe von lediglich 50 cm vorgesehen. Die darüber hinausgehende Absturzsicherung kann hier durch zurückgesetzte Geländer sichergestellt werden.

Auch bei Dächern, auf welchen eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, ist, wo dies städtebaulich vertretbar ist, eine zusätzliche Attikahöhe von 50 cm, in Bereichen mit bis zu drei möglichen Vollgeschossen von 1,0 m vorgesehen und bereits im Rahmen der festgesetzten Wandhöhe berücksichtigt. Somit können in Abwägung mit der Ortsgestalt höhere Photovoltaik-Paneele installiert werden, ohne die städtebauliche Anmutung der Gebäude negativ zu beeinträchtigen. Bei niedrigeren Gebäuden ist hier eine höhere Attika vorgesehen, da eine größere Einsehbarkeit aus der Straßenebene gegeben wäre.

Für die Geschossigkeiten werden maximale Wandhöhen bzw. zwingende Wandhöhen festgesetzt. Soweit zwei verschiedene Wandhöhen bei derselben Geschossigkeit an unterschiedlichen Gebäuden festgesetzt sind, soll die höhere Wandhöhe eine Attika als Absturzsicherung für den dortigen Gemeinschaftsdachgarten und die privaten

Dachgärten ermöglichen oder wie oben beschrieben bessere Rahmenbedingungen für Photovoltaik schaffen. Auf diese Weise kann im Bereich von Dachgärten auf Geländer verzichtet werden bzw. müssen diese über der Attika nur niedriger sein.

Eine Ausnahme bildet hier der entlang der Esmarchstraße verlaufende Bauraum in WA 1 (2). Hier ist in Abwägung mit den Abstandserfordernissen gegenüber der westlich gelegenen Bebauung (1 H bis zur Straßenmitte der Esmarchstraße) trotz der Eignung für einen Dachgarten keine höhere Wandhöhe zur Realisierung einer Absturzsicherung durch die Attika vorgesehen. Hier sind die Absturzsicherungen durch zurückgesetzte Geländerkonstruktionen zu realisieren. Dies lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu.

Im Bereich der vorgesehenen Kitas kann durch die zugrunde gelegte Geschosshöhe je Geschoss von 3,10 m in der Regel durch Nivellierung der Gesamthöhe über alle Geschosse eine angemessene, über die Wohnnutzung hinausgehende Raumhöhe geschaffen werden. Lediglich in den zweigeschossigen Bereichen, in welchen voraussichtlich ausschließlich Kitas über zwei Geschosse entstehen werden, ist dies nicht möglich. Um in diesen Bereichen für Kitas angemessene Raumhöhen zu ermöglichen, ist hier 1,0 m zusätzlich bei der Wandhöhe berücksichtigt.

Entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen werden zur Lärmabschirmung gegenüber Verkehrslärm geschlossene und lückenlos zu bebauende Bauräume (WA 4 (1) bis WA 4 (5)) festgesetzt.

Für diese Bebauung ist in den Bauraumteilen entlang der Bahnlinie jeweils eine zwingende Wandhöhe von 19,10 m festgesetzt. Diese Wandhöhe ist entgegen den Festsetzungen in den übrigen Bereichen nicht als Maximalhöhe sondern als zwingende festgesetzt, um die lärmabschirmende Wirkung sicherzustellen. Für den praktischen Vollzug wird ein Spielraum für eine Überschreitung bis zu 50 cm festgesetzt. Somit fügen sich auch diese Gebäude wieder in das oben beschriebene Höhensystem ein.

Zudem ist die Wandhöhe an der Bahn auch begrenzt, um eine Verschattung der Vernetzungszone für die Zauneidechsen zu vermeiden. Dadurch ergibt sich die spezielle Festsetzung für das Zurückweichen von Bauteilen über der Dachoberkante von der Fassadenvorderkante (hier um das 1,1-fache Maß).

Entlang der Bahn sind sechs Geschosse städtebaulich angemessen.

Durch die Zäsur der Bahnlinie und dem daraus folgenden großen Abstand sind städtebauliche Konflikte mit der kleinteiligen Bebauung auf der Ostseite der Bahngleise ausgeschlossen.

Die Blockstrukturen, die sich in den Bauräumen abzeichnen, werden an der Bahnseite durch Bauräume mit einer Tiefe von 5 m und einer zulässigen Wandhöhe von 4,0 m verbunden. Lediglich zwischen WA 4 (1) und WA 4 (2) sind aufgrund der Rahmenbedingungen, welche an die Öffnung auf Erdgeschossenebene durch den hier befindlichen Abwasserkanal zu stellen sind, 5,5 m festgesetzt. Über dem Abwasserkanal ist eine Öffnung im Gebäude mit einer lichten Höhe von 4,5 m (und einer Breite von 10 m) sicherzustellen. Um hier dennoch entsprechend dem städtebaulichen Konzept einen Baukörper zu ermöglichen, ist eine Wandhöhe von

5,5 m notwendig. Diese Zwischenbauteile führen in Verbindung mit den hier ebenfalls festgesetzten Lärmschutzwänden und der in Verbindung mit diesen möglichen Nutzungen (Loggien/Balkone/Nebenräume im Erdgeschoss) zur gestalterischen Gliederung der Fassaden an der Bahn. Um diese zu verstärken, ist für die Lärmschutzwände nur eine Höhenentwicklung von 19,10 m zulässig. Dabei gilt jeweils der niedrigere Höhenbezugspunkt des angrenzenden Baugebiets. So können gestalterisch störende Absätze in den Lärmschutzelementen vermieden werden. Im Rahmen des Lärmgutachtens ist dies berücksichtigt.

Ausgehend von dieser lärmabschirmenden Bebauung entwickelt sich in WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) eine offene Blockbebauung, die an der Elly-Staegmeyr-Straße eine differenzierte Höhenstaffelung von vier bis acht Geschossen aufweist und damit eine lebendige Silhouette im Straßenraum schafft.

Diese differenzierte Höhenstaffelung wird auf der anderen Straßenseite mit drei bis neun Geschossen aufgenommen. Von besonderer Bedeutung im Straßenraum sind einzelne markante Hochpunkte mit einer Geschossigkeit von sieben bis neun Geschossen.

Die Höhenentwicklung im südlichen Bereich der Kirschstraße wird auf drei Vollgeschosse beschränkt, um einen Übergang zur kleinteiligen Bebauung westlich zu schaffen. Im rückwärtigen Bereich, der vom Straßenraum abgewandt ist, werden vier bis sechs Vollgeschosse ermöglicht.

Das gleiche Motiv der zurückhaltenden Straßenrandbebauung mit drei Geschossen und höherer (vier- bis sechsgeschossiger) Bebauung im rückwärtigen Bereich, wird im nordwestlichen Planungsgebiet an der Esmarchstraße und im Süden an der Allacher Straße zwischen Kirschstraße und Elly-Staegmeyr-Straße aufgegriffen. Im Süden von WA 4 (5) ist durch den zu erhaltenden Baumbestand ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Somit ist hier eine höhere Bebauung mit vier bis sechs Geschossen zur Allacher Straße verträglich.

Die Geländer als Absturzsicherung von Gemeinschaftsdachgärten sind zurückgesetzt von der Gebäudeaußenkante zu errichten. In Fortführung der Gebäudeaußenkante werden aus bautechnischen Gründen Attiken hochgeführt. Aus gestalterischen Gründen sollen die Attiken an diesen Stellen höher als bautechnisch erforderlich ausgebildet werden, um aus der Fußgängerperspektive das dahinter liegende Geländer möglichst weitgehend zu verdecken. Aus diesem Grund und weil die Gemeinschaftsdachgärten mit ihrer intensiven Begrünung eine größere Aufbaustärke benötigen, wird an diesen Stellen die Wandhöhe, die sich auf die Attika bezieht, höher festgesetzt. Deshalb kann die Überschreitung der Wandhöhe durch Geländer mit 60 cm hier niedriger angesetzt werden.

Lediglich in WA 1 (2) ist aufgrund der Abstandserfordernisse zur Nachbarschaft kein entsprechender Attikahochzug berücksichtigt. Hier darf die Wandhöhe durch Absturzsicherungen dem folgend um 1,1 m überschritten werden. Durch die Festsetzung des Zurückspringens gegenüber der Außenkante der Attika wird die Sichtbarkeit aus der Fußgängerperspektive wesentlich reduziert.

WA 8

Das WA 8 ist heute bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Es werden Bauräume und Höhenbegrenzungen bestandsorientiert, mit leicht erweitertem Spielraum für eine zukünftige Bebauung festgesetzt, die drei Geschosse zuzüglich einer Nutzung des Daches ermöglichen und einen stadträumlich verträglichen Übergang zur westlichen und nördlichen Umgebungsbebauung außerhalb des Planungsgebietes schaffen. Der Bauraum ist in seiner heutigen Form sinnvoll, da er die Straßenecksituation betont und einen straßenabgewandten Freiraum schafft.

Die maximale Wandhöhe mit 10,50 m und die maximale Firsthöhe mit 14,75 m orientieren sich am Bestand, ermöglichen drei Geschosse zuzüglich einer Nutzung des Daches und schaffen einen stadträumlich verträglichen Übergang zur westlichen und nördlichen Umgebungsbebauung außerhalb des Planungsgebietes. Eine größere Höhenentwicklung wie dies in den weiter östlich gelegenen Bau- bzw. Teilbaugebieten vorgesehen ist, ist durch die Lage direkt gegenüber der kleinteiligen Bestandsbebauung nicht erwünscht. Dies führen die in WA 1 (1), WA 1 (2), W 6 (1) und WA 6 (2) zu den Bestandsgebäuden im Westen festgesetzt, ebenfalls auf drei Geschosse begrenzten Gebäudehöhen fort. Eine größere Höhenentwicklung in den rückwärtigen Teilen der Bauräume, wie in den anderen Bau- bzw. Teilbaugebieten, ist in WA 8 aufgrund der Lage zu den Bestandsgebäuden über Eck nicht verträglich.

Gemeinbedarfsfläche Erziehung

Die maximale Wandhöhe wird auf 19,60 m begrenzt und bietet damit ausreichend Spielraum für eine nachhaltige Entwicklung dieser Fläche. Hier können bei einer anzunehmenden Geschosshöhe von ca. vier Metern vier Geschosse realisiert werden. Bei der Annahme einer Dachhöhe von 50 cm bleibt noch ein Puffer von ca. drei Meter für eventuell nötige, höhere Raumhöhen im Rahmen von Turnhallen, Pausenhallen oder Ähnlichem.

Dies entspricht der Höhenentwicklung der südlich anschließenden Wohnbebauung in WA 4 (1) entlang der Bahnlinie (maximale Wandhöhe 19,10 m zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 50 cm).

Die Höhenentwicklung ermöglicht, das Gebäude mit seiner sozialen Funktion markant im Stadtraum in Erscheinung treten zu lassen.

4.3.5. Abstandsflächen

Grundlagen der Abstandsflächenprüfung

- Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zur Kirsch-, Esmarch- und Allacher Straße sowie im westlichen Bereich der Hintermeierstraße im Übergang zur Bestandsbebauung niedrigere Höhenentwicklungen von drei, stellenweise vier Geschossen vor. Die Gebäude sind dabei an sich in der Höhe differenziert, so dass die von der Straße zurückliegenden Gebäudeteile eine größere Höhenentwicklung von vier, punktuell fünf Geschossen aufweisen.

Insbesondere an der Ecke Hintermeierstraße/Esmarchstraße ist hier als städtebaulicher Auftakt des neuen Quartiers ein fünfgeschossiges Gebäude geplant. Zur Bahnlinie im Osten des Planungsgebietes ist eine durchgehend sechsgeschossige Bebauung zur Schallabschirmung vorgesehen. Aufgrund der großen Breite der

Bahntrasse von ca. 45 – 50 m stellt diese eine städtebauliche Zäsur dar. Somit sind hier die umgebende Bestandsbebauung überragende Gebäude städtebaulich verträglich.

Im Inneren des Quartiers entlang der Elly-Staegmeyr-Straße sind überwiegend fünf bis sechs Geschosse vorgesehen. Die Ecken der aufgebrochenen, in sich höhengestaffelten Blöcke sind dabei durch bis zu neugeschossige Gebäude überhöht. Dies betrifft auch die an der Elly-Staegmeyr-Straße befindlichen Gebäude in WA 4 (1) bis WA 4 (5), hier allerdings nur mit bis zu maximal acht Geschossen. In diesen Teilbaugebieten bildet die durchgehende Bebauung entlang der Bahn den „Rücken“ dieser aufgebrochenen Blöcke.

In WA 6 ist abweichend von der Blockstruktur im östlichen Bereich eine offene Struktur mit Einzelgebäuden vorgesehen. Hier weisen die von den umgebenden Straßen zurückgesetzten, zu den Grünflächen des Quartiersinneren orientierten Gebäude eine bis zu sechsgeschossige Höhenentwicklung auf. Dies vermittelt zwischen der niedrigeren Randbebauung und den höheren Gebäuden im Quartiersinneren.

Abgeleitet aus der Umgebung außerhalb des Planungsgebiets weisen die Bauräume zur Allacher Straße, Kirsch-, Esmarch- und Hintermeierstraße sämtlich einen Vorgarten von ca. drei bis fünf Metern auf. Die Gebäude an der Elly-Staegmeyr-Straße liegen hingegen direkt an der neuen Straßenbegrenzungslinie.

Im Nordosten ist eine GB Erziehung vorgesehen. Nördlich dieser befindet sich die relativ neue Bebauung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a mit dem Lieferhof eines Einkaufszentrums und einer viergeschossigen Bebauung. Nach Osten grenzt die Bahn an. Aufgrund der etwas anderen Umgebung außerhalb des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und der gesellschaftlich herausgehobenen Stellung von Gemeinbedarfsnutzungen für die Erziehung (z. B. Schulen) ist hier auch am Rand des Planungsgebiets eine etwas größere Höhenentwicklung von 19,60 m städtebaulich angemessen.

Im Bereich der GB Erziehung ist ein Zurückbleiben der Baukörper von den Straßenbegrenzungslinien um zwei Meter vorgesehen.

- Verkürzung der Abstandsflächentiefen

Zur Umsetzung des, der Planung zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeptes ist in vielen Bereichen eine Verkürzung der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächentiefen erforderlich. Eine entsprechende Verkürzung ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig.

Das städtebauliche Konzept stellt, wie weiter oben ausgeführt, insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden eine angemessene Planung dar. Dem folgend ist grundsätzlich auch eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zur Umsetzung dieses Konzepts angemessen.

Die Verkürzung betrifft ausschließlich das Quartiersinnere. Gegenüber den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind Abstandsflächentiefen entsprechend der Regelungen der BayBO von 1 H eingehalten.

Die Verkürzung der Abstandsflächentiefen im Quartiersinneren erfolgt über die

Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit Wandhöhen als Höchst- bzw. Mindest- und Höchstmaß und durch Regelungen zur Überschreitung dieser, ergänzt durch Satzungsregelungen zu Abstandsflächen. Für die maßgebliche Verkürzung der Abstandsflächentiefen und die diesbezüglich getroffene Abwägung hinsichtlich der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde außerhalb der GB Erziehung zugrunde gelegt, dass die Bauräume im Bereich von Baugrenzen sowie hinsichtlich der durch die Planzeichnung maximal festgesetzten Wandhöhen (inkl. der zulässigen Überschreitungen) maximal ausgenutzt werden dürfen. Aus diesen Festsetzungen durch Planzeichen zu den maximalen Ausdehnungen der Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen, in Verbindung mit den maximalen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, ergeben sich ausdrücklich die Grundlagen, auf denen die vorgenommenen Verkürzungen der Abstandsflächen basieren. Im Bereich der GB Erziehung erfolgt die Verkürzung der Abstandsflächen über textliche Satzungsbestimmungen.

- Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ist die zulässige bzw. zwingende Wandhöhe festgesetzt. Die Ermittlung dieser Wandhöhen basiert für Wohnnutzungen auf einer angenommenen Geschosshöhe von 3,10 m. Für den Dach- bzw. Attikaaufbau und ein mögliches Hochparterre wurden jeweils 50 cm addiert. In Bereichen mit vorgesehenen Dachgarten- bzw. Terrassennutzungen (gemeinschaftlich und privat) wurde, so hier drei Geschosse vorgesehen sind, ein Meter hinzugerechnet, um die Absturzsicherung mit einer überhohen Attika realisieren zu können. Neben einer gestalterisch besseren Situation soll so auch eine bessere Privatheit der Dachterrassen ermöglicht werden. Bei höheren Gebäuden reicht für diesen Effekt auch eine geringere Erhöhung der Attika und eine nur teilweise Sicherstellung der Absturzsicherung über diese. Somit wurden hier lediglich 50 cm hinzugerechnet.

Auch bei Dächern, auf denen Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, ist, wo dies städtebaulich vertretbar ist, ein zusätzliche Attikahöhe von 50 cm, in Bereichen mit bis zu drei möglichen Vollgeschossen von 1,0 m vorgesehen.

Bei zweigeschossigen Gebäudeteilen sind Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Um hier die für diese Nutzung nötigen Raumhöhen zu ermöglichen, wurde ein Meter zur Wandhöhe addiert.

Im eingeschossigen Bereich in WA 5 ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Hier sind aus den Nutzungsansprüchen heraus auch höhere Geschosshöhen vorgesehen. Die Höhenfestsetzung der GB Erziehung orientiert sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung in WA 4 (1). Hier können bei einer anzunehmenden Geschosshöhe für Schulen von ca. vier Metern vier Geschosse realisiert werden. Bei der Annahme einer Dachhöhe von 50 cm bleibt noch ein Puffer von ca. drei Meter für eventuell nötige, höhere Raumhöhen im Rahmen von Turnhallen, Pausenhallen oder Ähnlichem.

Für weitere Ausführungen zur Höhenentwicklung siehe Ziffer 4.3.4..

Die angegebenen zulässigen Höhenentwicklungen bzw. Wandhöhen beziehen sich jeweils auf den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Höhenbezugspunkt des von der Belichtungseinschränkung betroffenen Baufeldes. Es wurde somit bei der Prüfung der Belichtungsverhältnisse auch die Abweichung der

Höhenbezugspunkte der Teilbaugebiete berücksichtigt, also der Umstand, dass ein Gebäude, welches topographisch (höherer Bezugspunkt) höher liegt, abweichend von einer auf den jeweiligen Bezugspunkt bezogenen Wandhöhe, einen längeren „Schatten“ auf ein tieferliegendes Gebäude wirft.

Die in § 4 der Satzung geregelten zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Erker können bei der Betrachtung des Lichteinfallswinkels von 45° außen vor bleiben, da diese jeweils nur bis zu einer Höhe von zwei Meter unterhalb der zulässigen Wandhöhe reichen dürfen. Somit wird bei einer maximalen Überschreitung der Bauräume von zwei Metern der Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf eine Fensterbrüstung von 90 cm Höhe ab Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses, nicht gestört.

Bei der Betrachtung der Abstandsflächentiefen von 0,4 H wurden die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen berücksichtigt. Diese sind, auch wenn die Oberkante der Überschreitungen 2,0 m unterhalb der zulässigen Oberkante der Wandhöhe liegen müssen, ab einer Überschreitung von mehr als 0,8 m für die Tiefe der Abstandsflächen bei 0,4 H relevant.

Technische Anlagen auf dem Dach, Dachaufbauten und Absturzsicherungen, welche die zulässigen Wandhöhen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans überschreiten dürfen, müssen jeweils mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der realisierten Wandhöhe von der Außenkante der Außenwand zurücktreten. Somit können sie bei der Betrachtung des Lichteinfallswinkels von 45° zur Waagerechten als auch bei den Untersuchungen im Hinblick auf 0,4 H Abstandsflächentiefe unbeachtet bleiben.

Die Eigenverschattung von Fenstern durch Balkone am selben Gebäude wird nicht betrachtet. Dies ist kein städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Belang, sondern kann ausschließlich auf der Ebene des konkreten Hochbaus berücksichtigt werden.

- **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Brandschutz**

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Hinblick auf die Abstandsanforderungen von Gebäuden dann unterstellt werden, wenn eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht und Belüftung gewährleistet werden kann. Entsprechend ist in Art. 45 Abs. 2 BayBO geregelt, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen.

Nach ständiger Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung eines Fensters in jedem Fall vorliegt, wenn ein Lichteinfallswinkel zur Waagerechten auf Ebene der Fensterbrüstung von maximal 45° eingehalten werden kann.

Im Rahmen des Art. 6 Abs. 5a Satz 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist in Urbanen Gebieten in München eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H einzuhalten. Da in Urbanen Gebieten regelmäßig Wohnen zulässig ist, kann somit davon ausgegangen werden, dass auch bei der Einhaltung von Abstandsflächentiefen von 0,4 H Fenster möglich sind, welche eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen

ermöglichen.

Darüber hinaus kann hilfsweise darauf verwiesen werden, dass außerhalb von Städten über 250.000 Einwohner*innen auch in Allgemeinen Wohngebieten nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H beträgt.

Auf Ebene der Bauleitplanung können somit unter Berücksichtigung der beiden Faktoren Lichteinfallswinkel kleiner 45° oder Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden. Weitere, für die Belichtung relevante Rahmenbedingungen wie Größe der Fenster oder Konstruktion dieser bedürfen auf Ebene der Bauleitplanung keiner Regelung.

Bei Einhaltung dieser Rahmenbedingungen kann auch sicher davon ausgegangen werden, dass Fenster möglich sind, welche eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Darüber hinaus kann dies mit technischen Anlagen erfolgen.

Bezüglich der Belange des Brandschutzes ist im Hinblick auf den Abstand der Gebäude bzw. Bauräume zueinander lediglich der Ausschluss des Brandüberschlags von Belang. Um einen Brandüberschlag zu verhindern, sind zwischen den einzelnen Bauteilen bzw. Gebäuden Mindestabstände von fünf Metern erforderlich. Zwischen den festgesetzten Bauräumen ist dieser Abstand auch unter Berücksichtigung der zugelassenen Überschreitungen im gesamten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 eingehalten. Dem folgend sind keine weiteren, diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich.

Im Einzelnen

- Abstandsflächen zur Allacher Straße, Kirschstraße, Esmarchstraße und Hintermeierstraße in den Allgemeinen Wohngebieten

In WA 1 (1) und WA 1 (2) wird die gemäß BayBO vorgeschriebene Abstandsflächentiefe von 1 H jeweils zu den Straßenmitten (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) der anliegenden Esmarchstraße und Hintermeierstraße eingehalten.

Im WA 8 wird jeweils eine Abstandsflächentiefe von 1 H zur Straßenmitte der Esmarch- und Kirschstraße eingehalten.

Die westlichen Bauräume in WA 6 (1) und WA 6 (2) entlang der Kirschstraße halten jeweils eine Abstandsflächentiefe von 1 H zur Mitte der Kirschstraße ein.

Die südlichen Bauräume in WA 6 (2) sowie der südliche Bauraum von WA 7 halten die Abstandsfläche von 1 H bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der Allacher Straße ein.

In WA 4(5) Richtung Süden kann die Abstandsflächentiefe von 1 H bis zur Straßenmitte der Allacher Straße abgebildet werden.

Für die GB Erziehung ist festgesetzt, dass zur Straßenmitte der Hintermeierstraße die Abstandsflächentiefe von 1 H einzuhalten ist.

- Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bahn

Zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bahn werden die Abstandsflächentiefen durch die Bauräume der GB Erziehung und der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 (1) bis WA 4 (5) großteils verkürzt. Negative Auswirkungen erfolgen bzgl. der öffentlichen Verkehrsfläche nicht, da für diese keine besonderen

Belichtungs- und Belüftungsanforderungen gelten. Auch die Vernetzungszone wird in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, da die Gebäudehöhe so bemessen ist, dass keine Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse der bisher für die Zauneidechse zur Verfügung stehenden Flächen entsteht und somit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorgebeugt wird

- **Abstandsflächen innerhalb der Bau- bzw. Teilbaugebiete im Planungsgebiet**

Wie zuvor ausgeführt erfolgt die Verkürzung der Abstandsflächentiefen im Quartiersinneren über die Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit Wandhöhen als Höchst- bzw. Mindest- und Höchstmaß und durch Regelungen zur Überschreitung dieser, ergänzt durch Satzungsregelungen zu Abstandsflächen. Im Rahmen der Verkürzung der Abstandsflächentiefen wurde sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie die Belange des Brandschutzes berücksichtigt wurden.

Hierzu wurden im Planungsgebiet alle Fassadenbereiche unter Berücksichtigung der zuvor genannten Grundlagen im Hinblick auf den Lichteinfallswinkel von 45° und Abstandsflächentiefen von $0,4 H$ hin untersucht.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den weit überwiegenden Bereichen der Bauräume in den Allgemeinen Wohngebieten bei Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Bauräume, der maximalen Höhenentwicklung und der zulässigen Überschreitungen (der Wandhöhe und der Baugrenzen sowie Baulinien) ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° zur Waagrechten sichergestellt werden kann.

In Abb. C wurden Bereiche identifiziert, in welchen dies nicht möglich ist. Die den einzelnen Bereichen beige gestellten römischen Zahlen zeigen dabei an, in welchen Geschossen von unten der Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten im Bereich der Brüstung möglicher Fenster nicht eingehalten ist.

Hierbei wurde, wie bereits zuvor bei den Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen ausgeführt, ein Hochparterre von 50 cm, eine Brüstungshöhe von 90 cm und eine Geschosshöhe von je 3,10 m zum Ansatz gebracht. Darüber hinaus ist eine maximale Ausnutzung der zulässigen Höhenentwicklung, der Bauräume sowie sämtlicher Überschreitungen im Sinne einer Worst-Case Betrachtung unterstellt.

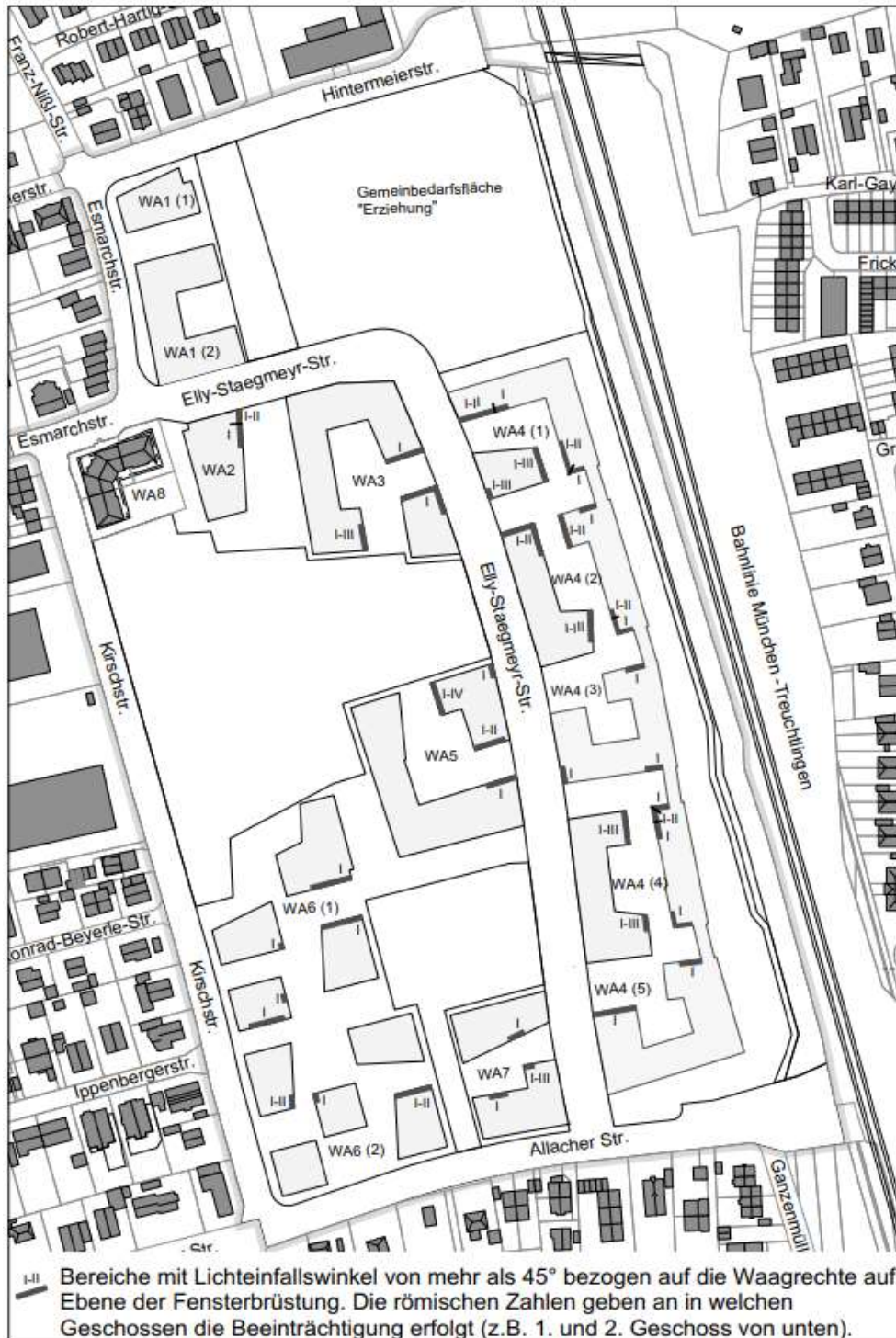


Abb. C

Bereiche mit Lichteinfallswinkel von mehr als 45°

Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbB/LHM

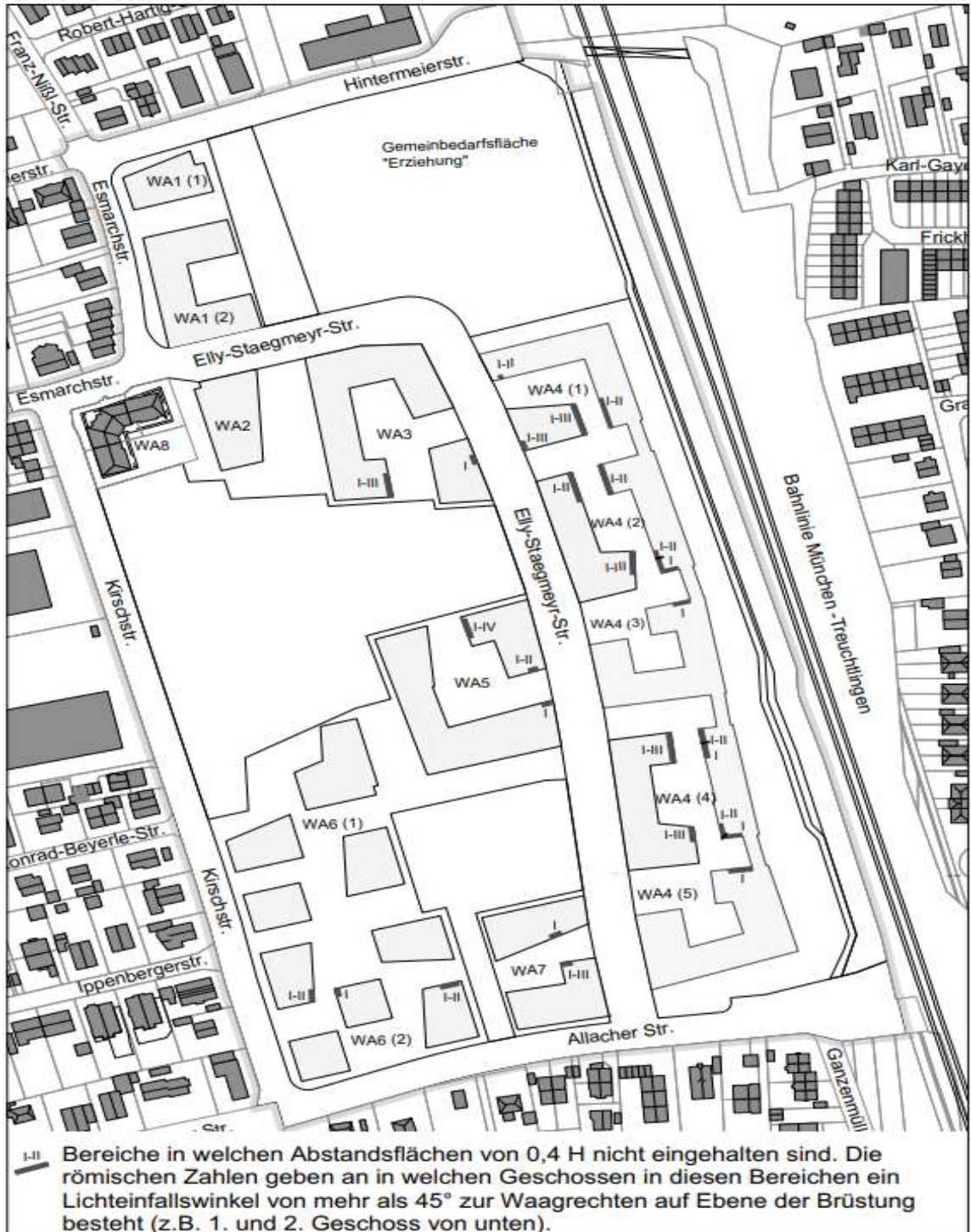


Abb. D

Bereiche, in welchen $0,4 H$ nicht eingehalten sind

Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

Innerhalb der in Abb. C identifizierten Bereiche wurde zudem untersucht, wo, wiederum unter Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, Abstandsflächentiefen von 0,4 H eingehalten werden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass sowohl vor dem betroffenen Fassadenabschnitt als auch beim gegenüberliegenden Fassadenabschnitt eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingehalten wird. Die Bereiche, in welchen eine Einhaltung dieser Abstandsflächentiefe von 0,4 H nicht möglich ist, zeigt Abb. D. Auch hier sind in den jeweiligen Bereichen durch Bezeichnung mit römischen Zahlen die Geschosse definiert, in welchen der 45° Winkel zur Waagrechten in Ebene der Brüstung des Fensters überschritten wird.

Wie weiter unten ausgeführt, ist eine Umsetzung der festgesetzten Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets auch möglich, ohne in diesen Bereichen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster zu situieren.

Um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen bei entsprechender Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster zu liegen kommen, ist festgesetzt, dass jeder Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster belichtet sein muss, wobei eine der beiden folgenden Bedingungen erfüllt sein muss:

- zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° einzuhalten oder
- vor dem Fenster ist eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H einzuhalten.

Somit sind ausreichende Belichtungsverhältnisse und in dieser Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Allgemeinen Wohngebieten sichergestellt.

Durch diese Festsetzung ist auch sichergestellt, dass bei einem Zurückbleiben der Gebäude von den Bauraumgrenzen bzw. bei einer Nichtausnutzung der Überschreitungen und maximalen Wandhöhen oder einer anderen Geschossaufteilung (z. B. kein Hochparterre oder Geschosshöhen unter 3,10 m) gegenüber der Abb. D hierdurch veränderte Restriktionsbereiche Berücksichtigung finden.

Wie die folgenden Ausführungen zeigen, können im Hinblick auf die Belichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Auch sind in dieser Hinsicht negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umgebenden Gebieten ausgeschlossen. Die im Zuge von Abstandsflächen relevanten Aspekte des Brandschutzes sind ausreichend berücksichtigt. Alle Bereiche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 können auch unter vollständiger Ausnutzung der Bauräume, Wandhöhen und entsprechenden Überschreitungen sowie den getroffenen Festsetzungen zu Abstandsflächen und Belichtung (Festsetzung zu Fenstern in Aufenthaltsräumen) bestimmungsgemäß genutzt werden.

Es ergeben sich keine Auswirkungen durch die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Verkürzung der

Abstandsflächentiefen.

Soweit sich in Geschossen Bereiche mit Restriktionen für die Anordnung von zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenstern ergeben (Abb. D), hat die Untersuchung gezeigt, dass dennoch ausreichend belichtete Aufenthaltsräume durch entsprechende Grundrissorientierung angeordnet werden können.

Denn aufgrund der oftmals relativ schmalen Bereiche mit Belichtungsrestriktionen bzw. deren Lage ist es möglich, Wohnungen „durchzustecken“ oder Aufenthaltsräume in angemessener Größe „um die Ecke“ anzuordnen, durch Vor- oder Rücksprünge zusätzliche Belichtungsoptionen zu schaffen oder diese Aufenthaltsräume über Fenster in den angrenzenden, ausreichend belichteten Fassadenbereichen ausreichend zu belichten.

In Fassadenbereichen, in welchen die Belichtung nicht sichergestellt werden kann, können Fenster von Nebenräumen ohne Belichtungsanforderungen wie Bäder und Erschließungsbereiche/Treppenhäuser angeordnet werden.

In Bereichen in Erdgeschosslage können zudem erforderliche Nebenräumen wie z. B. Fahrradräume, Müllräume, Erschließungsflächen oder Eingangsbereiche ohne spezielle Belichtungsanforderungen vorgesehen werden

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass auch unter Berücksichtigung der Belichtungsrestriktionen/anforderungen eine Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (WA-Nutzung) möglich ist.

- **Abstandsflächen in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung**

In der GB Erziehung werden die Abstandsflächentiefen im Satzungstext explizit festgesetzt und nicht durch die Festsetzung von Bauräumen und maximalen Wandhöhen definiert. Dies führt dazu, dass in der GB Erziehung bei Einhaltung der festgesetzten Abstandsflächentiefen der Bauraum oder die Wandhöhe nicht immer voll ausgeschöpft werden dürfen, sondern bspw. ein Zurückbleiben von der Baugrenze erforderlich ist.

So ist festgesetzt, dass zur Straßenmitte der Hintermeierstraße die Abstandsflächentiefe von 1 H einzuhalten ist. Somit sind negative Auswirkungen auf die Bebauung nördlich der Hintermeierstraße sicher ausgeschlossen.

Richtung Osten werden die Abstandsflächen zur Mitte der östlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche verkürzt. Die Habitatfläche wird in ihrer Funktion dadurch nicht beeinträchtigt.

Richtung Süden zu WA 4 (1) und zur Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Elly-Staegmeyr-Straße ist die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,5 H per Satzung angeordnet. Es ergeben sich somit für die Umgebung der GB Erziehung keine Einschränkungen des Lichteinfallswinkels von 45°.

Im Bereich der Grenze der GB Erziehung zu WA 4 (1) ist in der GB Erziehung selbst ein Lichteinfallswinkel von 45° erst ab einem Abstand von 9,8 m zur Grenze der beiden Gebiete eingehalten. Aufgrund der großen Grundstücksflächen und der im Rahmen einer Schullnutzung auch vorhandenen Nutzungen ohne Belichtungsanforderungen kann dennoch davon ausgegangen werden, dass eine bestimmungsgerechte Nutzung der GB Erziehung unter Einhaltung der Anforderungen einer ausreichenden Belichtung möglich ist.

Für die Nutzung der GB Erziehung ergeben sich differenziert nach den einzelnen Nutzungen (Klassenzimmer, Sporthalle etc.) unterschiedliche Anforderungen an die Belichtung. Durch die Größe der GB Erziehung und die ausschließlich im Süden gegenüber WA 4 (1) eingeschränkte Belichtung können die Nutzungen im Rahmen der GB Erziehung so verteilt werden, dass eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

In der GB Erziehung sind die Abstandsflächentiefen durch Satzungsbestimmungen so geregelt, dass auch hier keine entsprechenden Beeinträchtigungen aus den umliegenden Baugebieten entstehen können. Innerhalb des Bauraums sind entsprechende Abstände auf Ebene des Bauordnungsrechts ausreichend geregelt und es bedarf keiner gesonderten Regelung auf Ebene der Bauleitplanung.

- **Lärmschutzwände**

Entlang des östlichen Randes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 sind drei Lärmschutzwände mit einer Höhe von jeweils 3 m festgesetzt. Diese werfen nach den Regelungen der BayBO auch eine Abstandsfläche.

Die Lärmschutzwand im Bereich der GB Erziehung liegt 0,5 m von der im Osten festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Diese weist im Bereich der GB Erziehung eine Mindestbreite von 5,5 m auf. Somit ist nach Osten zur Straßenmitte (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) ein Abstand von mindestens 3,25 m, also mindestens 1H sichergestellt. Bezüglich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung selbst liegt die festgesetzte Lärmschutzwand 1,5 m vor dem Bauraum. Da es sich hier jedoch um ein Baugebiet handelt, kann im Rahmen des Bauvollzugs sichergestellt werden, dass durch die Lärmschutzwand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden der GB Erziehung nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich von WA 4 (5) ist die Lärmschutzwand gleichsam 0,5 m von einer 5,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt festgesetzt. Somit ist nach Osten zur Straßenmitte ein Abstand von mindestens 3,25 m, also mindestens 1H sichergestellt.

Im zentralen Bereich (WA 4 (1) – WA 4 (4)) liegt die Lärmschutzwand auf der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Vernetzungszone). Sie hat nach Osten einen Mindestabstand zur Grenze des Geltungsbereichs von 10,5 m. Somit könnten auch hier die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Nach Westen hingegen wird die Abstandsfläche zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche verkürzt.

Die Vernetzungszone selbst wird in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, da die Lage der Lärmschutzwand so bemessen ist, dass keine Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse der bisher für die Zauneidechse zur Verfügung stehenden Flächen entsteht und somit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorgebeugt wird

Im Hinblick auf die Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (1) – WA 4 (5) liegen die festgesetzten Lärmschutzwände mindestens 18,5 m (WA 4 (5)) vor den Bauräumen. Somit sind negative Auswirkungen der Lärmschutzwände auf gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse in den hier möglichen Gebäuden ausgeschlossen.
Lediglich ganz im Süden von WA 4 (5) kommt eine Lärmschutzwand dem Bauraum näher. Diese schließt jedoch nahezu im rechten Winkel an den Bauraum an. Somit können hier nach BayBO notwendige Abstandsflächen abgebildet werden.

Auch zwischen den einzelnen Bauräumen in WA 4 (1) bis WA 4 (5) sind zur Bahnlinie hin Lärmschutzwände mit einer Höhe von 19,1 m festgesetzt. Diese sind jedoch in einem Kontinuum mit den Gebäuden zu sehen. Somit wird in Bezug auf diese auf die oben getroffenen Ausführungen zu Abstandsflächen verwiesen.

4.3.6. Dachform, Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

WA 1 bis WA 7

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleistet und es werden weitergehende Nutzungen ermöglicht (gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten/Dachbegrünung/Solar- bzw. Photovoltaikanlagen). Insbesondere können so auch, mit Ausnahme der Flächen mit anderen Nutzungsansprüchen (technische Anlagen, Dachterrassen etc.) Gründächer ausgeführt werden. Dies führt zu einem Rückhalt der Niederschlagswässer im Sinne der Schwammstadt und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsgebiet.

Um eine Konzentration von technischen Anlagen und Dachaufbauten auf einzelnen Gebäuden und die damit in Zusammenhang zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu verhindern, sind Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern nur zulässig, sofern sie der Nutzung in dem jeweiligen Baugebiet bzw. Teilbaugebiet dienen. Anlagen zur solaren Strahlungsenergie können so ausgeführt werden, dass sie nahezu keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, somit können diese in Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z. B. Photovoltaikanlagen) sind ausdrücklich gewünscht und werden bzgl. Photovoltaikanlagen mit einem Mindestflächenanteil festgesetzt.

Grundsätzlich sollen aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild die durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung definierten Baukörper durch zu umfängliche Dachaufbauten nicht verunklärt werden. Durch die flächenmäßige Begrenzung der Dachaufbauten bzw. technischen Anlagen auf dem Dach soll eine möglichst umfängliche Begrünung der Dächer sichergestellt werden. Somit sind technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten in Abwägung mit den Notwendigkeiten eines angemessenen Betriebs der Gebäude auf ein Minimum reduziert. Entlang der Bahnstrecke im Osten bestehen hohe Lärmbeaufschlagungen. Dem folgend ist hier voraussichtlich eine Fensterlüftung nur eingeschränkt möglich. Es ist voraussichtlich eine kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig. Diese hat insbesondere auf den Dächern einen erhöhten Leitungs- und Anlagenaufwand. Deshalb sind hier in Bezug auf die Fläche mehr technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten zulässig.

Durch die maximale Überschreitung der realisierten Wandhöhe um einen Meter in Verbindung mit den zum Dachrand einzuhaltenden Abständen, wird sichergestellt,

dass die technischen Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten gegenüber dem eigentlichen Gebäude in den Hintergrund treten und das stadträumliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen. Weiter ist durch den Abstand der Aufbauten/Anlagen zum Dachrand sichergestellt, dass diese Anlagen/Aufbauten keine Auswirkungen auf die Abstandsflächensituation bzw. den Lichteinfallswinkel von 45° bei benachbarten Gebäuden haben.

Insbesondere in Zusammenhang mit Anforderungen des Brandschutzes (z. B. Überdachführung von Tiefgaragenentrauchung) sind einzelne höhere Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach erforderlich. Diese werden in Abwägung mit ihrer technischen Notwendigkeit zugelassen.

Über den aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzten Abstand der Dachaufbauten und technischen Anlagen auf dem Dach zum Dachrand hinaus, sind Richtung Osten in WA 4 (1), WA 4 (2), WA 4 (3), WA 4 (4) und WA 4 (5) größere Abstände einzuhalten. Somit wird sichergestellt, dass durch technische Anlagen auf dem Dach oder Dachaufbauten keine über den zum Satzungszeitpunkt vorhandenen Zustand hinausgehenden negativen Effekte für die Verschattung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für die Zielart Zauneidechse entlang der Bahnlinie entstehen.

Um die negativen Auswirkungen der technischen Anlagen auf dem Dach auf das stadträumliche Erscheinungsbild weiter zu minimieren und eine Unterordnung dieser gegenüber den eigentlichen Gebäuden zu garantieren, sind technische Anlagen auf dem Dach vollständig seitlich einzuhausen. Durch die Begrünung dieser Einhausungen können weitere positive Effekte für die Grünausstattung und das Klima im Quartier erlangt werden.

In Abwägung mit den technischen Anforderungen dieser Anlagen kann, falls technisch notwendig, ausnahmsweise bei Ansaug-, Abluftrohren, Antennen und Satellitenanlagen sowie vergleichbaren Anlagen auf eine Begrünung verzichtet werden.

Insbesondere sind auch Mobilfunkantennen auf den Dächern nicht zulässig. Dies ergibt sich daraus, dass auf den einzelnen Dächern wie oben beschrieben nur solche Anlagen zulässig sind, die dem Bau- bzw. Teilbaugebiet dienen. Die Dachflächen sind durch den hohen Bedarf an gemeinschaftlichen Dachgärten und Photovoltaikanlagen bereits vollumfänglich ausgenutzt. Somit können schon aus Platzgründen keine Mobilfunkanlagen zugelassen werden. Darüber hinaus würden diese die zulässigen Höhenfestsetzungen (Überschreitung ein Meter) weit überschreiten. Dies ließe negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild erwarten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in ihrer Höhe weiter beschränkt und haben somit wesentlich geringere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude. Bei diesen kann in Abwägung mit der Vermeidung von deren Verschattung auf eine Einhausung verzichtet werden.

Antennen- und Satellitenanlagen an Fassaden oder in den Freianlagen stören wesentlich das Erscheinungsbild, insbesondere eines Wohngebiets. Dem folgend

sind diese nur auf Dächern zulässig. Aus gestalterischen Gründen sollen diese auf ein Minimum reduziert werden und sind nur, wenn sie dem Nutzungszweck des jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebietes dienen, zulässig.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Ergänzend zur Begrünung des Quartiers hat die festgesetzte, mindestens extensive Dachbegrünung klimatisch ausgleichende Wirkungen. Regenrückhalt und Verdunstungsrate werden erhöht. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.

Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen, damit die Dachbegrünung von flachen Dächern kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückstau), Stadtklima (Verdunstungskälte) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern) hat.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, private Dachgärten sowie Gemeinschaftsdachgärten zum Liegen kommen. Für Gemeinschaftsdachgärten und private Dachgärten sind gesonderte Regelungen getroffen.

Private Dachgärten für die Bewohner*innen der jeweilig direkt angrenzenden Wohnung sollen die ebenerdig begrenzten Freiflächen ergänzen und ein attraktives Wohnumfeld schaffen.

Um einen angenehmen Aufenthalt sicherzustellen und den geminderten ökologischen Effekt im Bereich der Dachterrassen zu kompensieren, ist auf mindestens 60 % der Dachgartenfläche eine intensive Begrünung mit Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen herzustellen.

In diesem Bereich sind mindestens 40 cm durchwurzelbare Aufbaustärke vorgesehen. So kann eine angemessene Entwicklung der Pflanzen ermöglicht werden. Um eine optimale bestimmungsgerechte Nutzung der Flächen zu ermöglichen, sind auf den verbleibenden Flächen, so diese 20 m² nicht überschreiten, Belagsflächen möglich.

In Abwägung der Belange der nachhaltigen Erzeugung von Energie und des Klimas sowie der Regenwasserrückhaltung ist eine Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung festgesetzt. Dabei können Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nebeneinander oder übereinander kombiniert werden. Sofern dies nebeneinander erfolgt, dürfen die benannten Anlagen maximal 50 % der entsprechenden Dachflächenanteile einnehmen. In diesem Falle gelten höhere Anforderungen an die Dachbegrünung auch hinsichtlich Regenrückhaltung. Die durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke wird hier deshalb verdoppelt. Hier sind 40 cm einschließlich Drainschicht vorzusehen.

Um negative Auswirkungen auf die Erscheinung der Gebäude, insbesondere einer Verunklärung deren oberen Abschlusses vorzubeugen, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur bis zu einer Höhe von 1,4 m über der realisierten Wandhöhe zulässig und sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß bzw. um das 1,1-fache Maß im WA 4 (1) bis einschließlich

WA 4(5) von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

WA 8

Im WA 8 sind Flachdächer, aber auch entsprechend der Bestandssituation und der Bebauung jenseits der Esmarch- bzw. Kirschstraße Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dadurch wird auf die bestehende Bebauung mit geneigten Dächern eingegangen, aber auch eine Neubebauung mit Flachdächern ermöglicht, die sich an das restliche, neu entstehende Siedlungsgebiet anpassen kann.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird sichergestellt, dass keine überhöhen, gegenüber der nördlichen und westlichen Umgebung störenden Dächer entstehen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten beziehen sich in ihrer Zielsetzung ausschließlich auf Flachdächer. Im Rahmen von Satteldächern sind sie nicht sinnvoll umsetzbar und erfüllen nicht die verfolgten Zielsetzungen. Somit sind diese Regelungen im WA 8 nur im Rahmen von Flachdächern anzuwenden, nicht aber bei Sattel- und Walmdächern

Lediglich die Regelungen, dass technische Anlagen und Dachaufbauten auf dem Dach mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig sind, sofern sie der Nutzung in dem jeweiligen Bau- bzw. Teilbaugebiet dienen, und die Festsetzung zu Antennen- und Satellitenanlagen sind unabhängig von der Dachform einzuhalten. Hier sind die oben beschriebenen Zielsetzungen auch bei geneigten Dächern relevant und umsetzbar.

Im Rahmen von geneigten Dächern sind in der Umgebung und auch bei der Bestandsbebauung in WA 8 bereits sehr heterogene Konstruktionen vorhanden. Somit sind hier keine weiteren gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Gemeinbedarfsfläche Erziehung

In der GB Erziehung werden Flachdächer festgesetzt.

Bis auf die Festsetzungen zu den gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten, die hier nicht vorgesehen sind, gelten auch hier Ausführungen zu WA 1 bis WA 7. Darüber hinaus ist bei Schulgebäuden mit sehr großen Gebäudetiefen zu rechnen. Durch die Festsetzung von Flachdächern können somit überhohe Dachkonstruktionen in Form von geneigten Dächern vermieden werden.

4.3.7. Gemeinschaftsdachgärten

Gemeinschaftsdachgärten für die Bewohner*innen der jeweiligen Gebäude sollen die ebenerdig begrenzten Freiflächen ergänzen und den Bewohner*innen eines Hauses dienen. Um ihrer Funktion als Erholungsfläche sowie zur Regenrückhaltung gerecht zu werden und einen angenehmen Aufenthalt sicherzustellen, ist auf mindestens 60 % der gemeinschaftlich nutzbaren Dachfläche eine intensive Begrünung mit Sträuchern, Stauden, Rasen und Nutzpflanzen herzustellen.

Die Begrünung soll ein angemessenes Erscheinungsbild und eine angenehme klimatische Wirkung für den Erholungsaufenthalt erzeugen. In diesem Bereich sind mindestens 40 cm durchwurzelbare Substratschicht inkl. Drainschicht vorgesehen, damit die angestrebte Vegetation entwickelt werden kann.

Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Flächen zu ermöglichen, sind auf den verbleibenden Flächen Belagsflächen möglich.

Durch die Zulässigkeit von Pergolen kann eine Verschattung der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen realisiert und somit die Nutzung auch im Sommer ermöglicht werden. Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie Abstandsregelung zur Gebäudeaußenkante sollen sicherstellen, dass die Pergolen gegenüber dem eigentlichen Gebäude in den Hintergrund treten und kein Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Die Regelungen zum Randabstand stellen darüber hinaus sicher, dass durch die Pergolen keine negativen Auswirkungen auf Abstandsflächen und den 45° Lichteinfallswinkel für die umgebenden Gebäude zu befürchten sind.

Um vor dem Hintergrund der möglichst vollumfänglichen Versorgung des Planungsgebiets mit erneuerbarer Energie die möglichen Flächen für Anlagen zur Nutzung sozialer Strahlungsenergie zu vergrößern, dürfen diese auch auf Pergolen installiert werden.

Um eine Erreichbarkeit, auch barrierefrei mit dem Aufzug, der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen zu ermöglichen, dürfen Treppenhäuser und Aufzugsschächte die zulässige Wandhöhe überschreiten. Im Zusammenhang mit diesen Aufbauten ist je Treppenraum, welcher einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ein Abstellraum bis zu 10 m² zulässig, um eine angemessene Nutzung des Gemeinschaftsdachgartens zu ermöglichen. Auch für diese Anlagen bestehen aus oben genannten Gründen entsprechende Regelungen zur Höhe über der realisierten Wandhöhe und dem Abstand zum Dachrand.

4.3.8. Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet

Die oben genannte maximale Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 von ca. 126.050 m² bzw. ca. 1.240 Wohneinheiten und die derzeitigen Umgebungsbedarfe erfordern im Planungsgebiet vier Kitastandorte mit insgesamt 10 Kinderkrippen- und 12 Kindergartengruppen. In WA 8 besteht heute bereits eine Wohnnutzung, die im hier gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 bestandsorientiert festgesetzt ist. Somit entstehen hier keine neuen Bedarfe an sozialer Infrastruktur.

Es sind vier Einrichtungen geplant. In WA 2 und der GB Erziehung ist jeweils eine Einrichtung mit drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen geplant. In WA 4 (5) und WA 6 (1) ist jeweils eine Einrichtung mit drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen vorgesehen. Die Einrichtungen innerhalb der WA's sind jeweils integriert in die Wohnbebauung geplant.

Die Einrichtungen sind mit ihren notwendigen Außenspielflächen in lärmgeschützter, gut erreichbarer Lage angeordnet. Der Hol- und Bringverkehr mit den erforderlichen Kurzzeitstellplätzen wird im öffentlichen Straßenraum in nächster Nähe abgewickelt. Die notwendigen Kita-Außenspielflächen sind eingefriedete Bereiche, die ausschließlich durch die Kitas genutzt werden und nicht in die private oder öffentliche Erholungsflächenbilanz einbezogen werden können.

Schulversorgung

Zur Grundschulversorgung (auch der Umgebung) und zur teilweisen Deckung des

Bedarfs an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen ist eine GB Erziehung vorgesehen. Sie ermöglicht durch ihre Lage grundsätzlich Freisportflächen, die u. a. auch für außerschulische Nutzungen (z. B. Vereinssport) nutzbar sind. Da die genaue Nutzungsverteilung abhängig vom späteren Entwurf des Schulgeländes und der Freiflächen sowie in diesem Zusammenhang von der genauen Situierung der Sportflächen ist, bietet der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 für diese weitreichende Spielräume. Bei der Lage der Freisportflächen im nordöstlichen Bereich der GB Erziehung und einer Lärmabschirmung zu den angrenzenden bestehenden und künftigen Wohnbebauungen, können die Lärmkonflikte mit der umliegenden Bebauung minimiert und weitreichende Möglichkeiten für außerschulische Nutzungen der Sportflächen geschaffen werden. Diese Lärmabschirmung kann durch Gebäude oder Lärmschutzwände innerhalb der GB Erziehung gewährleistet werden. Bei einem Abstand des Spielfeldrandes von mindestens 35 m zur nächsten schutzbedürftigen Nachbarschaft (Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Planungsgebietes und die bestehende Wohnbebauung nordwestlich der Straßenkreuzung Hintermeier-/ Lautenschlägerstraße) kann das Rasenspielfeld auch für außerschulische Sportnutzungen bis auf die üblichen Ruhezeiten nachts (22-6 Uhr) und morgens (werktags 6-8 Uhr und sonn-/feiertags 6-9 Uhr) genutzt werden.

Nachbarschaftstreff

Ein Nachbarschaftstreff ist vorgesehen. Dies ist im Rahmen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete möglich. Die Anmietung geeigneter Flächen kann durch das Sozialreferat mit der Planungsbegünstigten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

4.3.9. Versorgung

Einzelhandelsnutzungen sind am Oertelplatz und entlang der Vesaliusstraße vorhanden. Im Rahmen der Allgemeinen Wohngebiete sind kleinflächige Einzelhandelsnutzungen möglich. Insbesondere angrenzend an den Quartiersplatz sind hierfür entsprechende Bereiche festgesetzt, in welchen keine Wohnnutzungen zulässig sind. Hier sind die Bauräume so aufgeweitet, dass für Einzelhandelsnutzungen gut geeignete Gebäudegrundrisse möglich sind.

4.3.10. Verkehr/Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa 350 m nördlich der nördlichen Grenze des Planungsgebietes bestehen am Oertelplatz der S-Bahnhaltepunkt Allach sowie Haltestellen mehrerer Buslinien. Ca. 500 m südlich der südlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Untermenzing. Daher besteht eine relativ gute Erreichbarkeit des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Aufgrund der Größe des Planungsvorhabens und der Entfernung zum nächsten S-Bahnhaltepunkt ist es seitens der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) vorstellbar, die Trassenführung einer der in der Eversbuschstraße bzw. Vesaliusstraße verkehrenden Buslinien durch das Neubaugebiet in den Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße zu legen. Die erforderliche Straßenbreite sowie Radien zur Befahrbarkeit mit

Bussen wurden bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Es wird ein Straßenquerschnitt von insgesamt 20,50 m mit voraussichtlich folgender Aufteilung ermöglicht: Eine Fahrbahn von 6,50 m, ein Bereich von drei Meter für Baumpflanzungen in einem Grünstreifen (westlicher bzw. südlicher Bereich), einen Bereich von zwei Meter für Parken und drei Meter für Baumpflanzungen in einem Grünstreifen (östlicher bzw. nördlicher Bereich) sowie jeweils eine Gehbahn von drei Meter entlang der angrenzenden Baugebiete. Dadurch ist auch eine angemessene Anordnung von Bushaltestellen möglich. Sie könnten voraussichtlich im Bereich des Quartiersplatzes, südlich von WA 5 angeordnet werden. Dies obliegt jedoch der konkreten Erschließungsplanung im Nachgang zur Bauleitplanung.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der durch die Planung ausgelöste Verkehr kann ausweislich eines zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens vom umgebenden, nachgeordneten Straßennetz aufgenommen und an das angrenzende Hauptstraßennetz Eversbusch-/Von-Kahr-/Ludwigsfelder Straße weitergeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit aller relevanten Knoten wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Dies wurde ebenfalls im Gutachten ermittelt.

Der Schwerverkehr aus der bisherigen gewerblichen Nutzung im Gebiet entfällt. Durch die nun geplante Nutzung ist mit einem wesentlich geringeren Anteil an Schwerverkehr zu rechnen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Baurecht gemäß des derzeit bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 893 noch nicht voll ausgeschöpft (nur ca. 50 %) wurde. Dementsprechend wäre ohne Umstrukturierung eine Ausnutzung des noch nicht realisierten zulässigen Baurechts gemäß Bebauungsplan Nr. 893 und dem folgend eine Steigerung des Schwerverkehrs und des PKW-Verkehrs zu erwarten gewesen. Hinzu kommt die allgemein zu erwartende Steigerung der Verkehrsbelastung bis 2035.

Um zusätzliche Verkehrsbelastungen auf der Kirschstraße zu minimieren, wird an einer durchgängigen Nord-Süd-Verbindung im Planungsgebiet im Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße festgehalten. Beim heute auf der Elly-Staegmeyr-Straße vorhandenen Verkehr handelt es sich hauptsächlich um Durchgangsverkehr durch das Quartier. Die Elly-Staegmeyr-Straße wird entsprechend den aktuellen Anforderungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche an leicht veränderter Position neu festgesetzt und dient der inneren Erschließung des Quartiers.

An die Kirschstraße und die Hintermeierstraße werden keine neuen, internen Erschließungsstraßen angebunden. Die Straßenquerschnitte bleiben unverändert. Von diesen Straßen werden weiterhin lediglich die direkt anliegenden Nutzungen des Planungsgebietes erschlossen.

Auf Grund der konkreten verkehrlichen Rahmenbedingungen wurden im Verkehrsgutachten zwei Prognose-Nullfälle für das Bezugsjahr 2035 behandelt. Diese bilden die zu erwartende Verkehrsentwicklung ohne die Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 bis 2035 als Referenz

ab. Beide Fälle berücksichtigen die allgemeine Steigerung des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2035.

Der Prognose-Nullfall 2035 geht davon aus, dass der aktuelle Nutzungszustand des Kirschgeländes, der das Baurecht aus dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 893 nicht voll genutzt hat, im Betrachtungszeitraum bis 2035 beibehalten wird. Obwohl in diesem Szenario keine bauliche Entwicklung bis 2035 unterstellt wird, ist durch die allgemeine Verkehrszunahme mit einem zusätzlichen Verkehr von ca. 1.200 Kfz-Fahrten/24h auf der Allacher Straße, ca. 200 Kfz-Fahrten/24h auf der Elly-Staegmayr-Straße und ca. 800 Kfz-Fahrten/24h auf der Kirschstraße zu rechnen.

Der Prognose-Nullfall 2035a geht davon aus, dass im Betrachtungszeitraum bis 2035 das Baurecht aus dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 893 für das Kirschgelände vollumfänglich realisiert wird. Dies würde bis 2035 einen zusätzlichen Verkehr von ca. 2.700 Kfz-Fahrten/24h auf der Allacher Straße, ca. 1.700 Kfz-Fahrten/24h auf der Elly-Staegmayr-Straße und ca. 1.400 Kfz-Fahrten/24h auf der Kirschstraße bedeuten.

Demgegenüber bildet der Prognose-Planfall 2035 den Verkehr ab, welcher durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu erwarten ist. Darüber hinaus wurde der zu erwartende Verkehr im Verkehrsgutachten ohne die verkehrsmindernden Effekte des Mobilitätskonzeptes ermittelt. Somit können nachfolgend die Aussagen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als auf der sicheren Seite betrachtet werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ergibt sich im Prognose-Planfall 2035 eine Verkehrsmenge von ca. 5.080 Kfz-Fahrten/24h, von denen rund 212 Kfz-Fahrten/24h dem Schwerverkehr zuzuordnen sind. Dabei ist zu beachten, dass der Prognose-Planfall 2035 bereits die Situation 2035 abbildet und somit die generelle Verkehrssteigerung schon berücksichtigt.

Dem gegenüber stehen ca. 4.600 Kfz-Fahrten/24h, davon ca. 585 Schwerlastfahrten welche durch die heutige Nutzung des Planungsgebiets erzeugt werden.

Da der Prognose-Nullfall 2035a (vollumfängliche Nutzung des vorhandenen Baurechtes) als realistisch eingeschätzt wird, werden diese Werte in Bezug zum Prognose-Planfall 2035 gesetzt (vollständige Nutzung des zukünftigen Baurechtes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 im Jahre 2035). Um ein vollständiges Bild zu erzeugen, wird jedoch auch der Prognose-Nullfall 2035 beleuchtet.

Der Verkehr aus der Planung (Prognose-Planfall 2035) beträgt ca. 59 % des Verkehrs, welcher nach Prognose-Nullfall 2035a bei einer Vollaussnutzung des Baurechtes aus dem Bebauungsplan Nr. 893 zu erwarten gewesen wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung durch die starke Reduzierung des Schwerverkehrsanteils abnimmt. Der Schwerverkehr aus der Planung beträgt lediglich ca. 17 % des nach Prognose-Nullfall 2035a bei einer Vollaussnutzung des Baurechtes aus dem Bebauungsplan Nr. 893 zu erwartenden Aufkommens.

In den Prognosen ist von folgenden Veränderungen des Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet und Umgebung auszugehen (Angabe Kfz-Fahrten/24h):

	Bestand	Prognose-Nullfall 2035a	Prognose-Nullfall 2035	Prognose-Planfall 2035	Differenz Planfall – Nullfall 2035a	Differenz Planfall – Nullfall 2035
Elly-Staegmeyr-Str.	4.400	6.100	4.600	5.600	-500	+1.000
Allacher Str. (östl.)	7.900	10.600	9.100	8.700	-1.900	-400
Allacher Str. (westl.)	5.400	7.700	7.000	7.900	+200	+900
Kirschstr.	2.200	3.600	3.000	2.400	-1.200	-600
Esmarchstr. (westlich)	1.600	3.400	2.600	3.300	-100	+700
Esmarchstr. (nördlich)	4.900	8.200	6.900	6.500	-1.700	-400
Franz-Nißl-Str.	4.700	6.800	5.700	5.000	-1.800	-700
Hintermeierstr. (westl.)	200	600	600	600	0	0
Hintermeierstr. (östl.)	400	3.500	3.000	2.800	-700	-200
Willi-Wien-Str.	1.900	2.100	2.100	2.100	0	0

Im Rahmen dieser Gegenüberstellung des realistischen Nullfalls 2035a und dem Prognose-Planfall 2035 zeigt sich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 mit Ausnahme des westlichen Abschnitts der Allacher Straße mit einer Reduzierung des 2035 zu erwartenden Verkehrs zu rechnen ist. Der Verkehr wird jedoch über den heutigen Verkehrszahlen liegen.

Im Prognose-Nullfall 2035, also ohne bauliche Entwicklung im Planungsgebiet, wird es ebenfalls zu Verkehrsbelastungen wesentlich über den heutigen Zahlen kommen. Stellt man diesen jedoch dem Prognose-Planfall 2035 gegenüber, zeigt sich, dass es insgesamt nur zu geringfügig höheren Verkehrszahlen durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 kommt. Jedoch verteilen sich die Verkehre um und orientieren sich, bedingt durch die andere Nutzung, vermehrt Richtung Westen.

Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Verkehre im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 auf den bestehenden Straßen abgebildet werden können und die betroffenen Knoten auch weiterhin leistungsfähig sind

Ruhender Verkehr

Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen unterzubringen. Dies ist unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes und der entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 (zulässige Versiegelung, Flächen für Tiefgaragen etc.) möglich.

Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum ist auf die geplante Verbesserung in der ÖPNV- und Radinfrastruktur sowie die zusätzlichen Mobilitätsangebote hin zu dimensionieren und zukunftsorientiert zu gestalten. Die Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum sollen daher auf einen Stellplatz pro ca. 14 Wohnungen begrenzt werden. Besuchsverkehr soll das Quartier vorrangig mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes erreichen. Ziel ist es, mehr Platz für andere Nutzungen und damit mehr Lebens- und Wohnqualität zu schaffen. Im öffentlichen Raum sollen zusätzliche Fahrradabstellanlagen angeboten werden. Hierbei gilt ein Schlüssel von einem Fahrradabstellplatz je zehn Wohneinheiten. Die Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum sollen Flächen für Shared Mobility (z. B. gemeinsam genutzte Pkw) enthalten und können Behindertenparkplätze sowie Anfahzonen umfassen (z. B. zum Halten und zur Abwicklung von Liefervorgängen oder Hol- und Bringverkehren). Diese Einrichtungen im öffentlichen Straßenraum ergänzen das Angebot auf Privatgrund. Unter Einbeziehung der jeweils dem Planungsgebiet zugewandten Straßenseiten der Allacher Straße, der Hintermeier- und der Kirschstraße ist es in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unter Maßgabe des oben aufgeführten Straßenprofils in der Elly-Staegmeyr-Straße möglich, ca. 90 öffentliche Kfz-Stellplätze und ca. 130 Fahrradabstellplätze unterzubringen. In der Esmarchstraße sind aufgrund der heutigen Breitenverhältnisse im Planungsgebiet voraussichtlich keine Stellplätze möglich.

Es werden ca. 20 dieser Kfz-Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen benötigt. Außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertageseinrichtung können diese als Besuchsstellplätze genutzt werden. Somit stehen bei ca. 1.240 Wohneinheiten und ca. 90 Kfz-Stellplätzen bzw. 130 Fahrradabstellplätzen im öffentlichen Straßenraum ein Besuchsstellplatz je 14 (Kfz) bzw. 10 (Fahrrad) Wohneinheiten zur Verfügung.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Das in der Umgebung vorhandene Fuß- und Radwegenetz wird berücksichtigt und im Planungsgebiet mit einem entsprechenden Wegenetz entlang der Elly-Staegmeyr-Straße aber auch abseits dieser Straße ergänzt.

Durch die Planung wird eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung von der Allacher Straße bis zur Lautenschlägerstraße in Richtung Oertelplatz zum S-Bahnhaltepunkt Allach ermöglicht. Dieser Weg kann durch die öffentlichen Grünflächen und über die in den Baugebieten WA 3 und WA 5 festgesetzten Gehrechtsflächen führen.

In der Mitte des Planungsgebietes auf Höhe der Konrad-Beyerle-Straße führt eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung von der Kirschstraße über den geplanten Quartiersplatz zur Elly-Staegmeyr-Straße. Dieser liegt südlich des WA 5.

Zwischen WA 4 (1) bis WA 4 (5) bzw. der GB Erziehung und der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen verläuft in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (öffentlicher Fuß- und Radweg), die den von Norden an das Planungsgebiet führenden überörtlichen Radweg parallel der Bahngleise nach Süden bis zur Allacher Straße fortsetzt. Diese Radwegeverbindung ist für die Entwicklung der Baugebiete im Geltungsbereich nicht planungsursächlich, stellt jedoch eine

sinnvolle Weiterführung des vorhandenen übergeordneten Radweges dar und entspricht dem städtischen Ziel, die Attraktivität des Radverkehrs in München zu stärken.

Im südlichen und nördlichen Teil ist die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt und ermöglicht dort einen gemeinsamen Fuß- und Radweg. Im mittleren Bereich, angrenzend an die Teilbaugebiete WA 4 (1) bis WA 4 (4), ist mit 3,25 m Breite nur ein Radweg möglich. Die Fußwegebeziehung verläuft in diesem Bereich über ein (ohnein erforderliches) internes Wegenetz in WA 4 (1) bis WA 4 (4). Dies ist flächensparend, vermeidet zwei Fußwege nebeneinander und führt zu größeren gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen.

Durch die Führung des Radweges in Teilen auf der Westseite der Lärmschutzwand und damit den Baugebieten zugewandt, wird der Entstehung von Angsträumen vorgebeugt.

Im Norden wird durch die trichterförmige Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ein Anschluss des Fuß- und Radweges an die Hintermeierstraße, aber auch eine durchgängige Wegebeziehung zum Fuß- und Radweg östlich des Einkaufszentrums am Oertelplatz sowie zur Unterführung unter der Bahntrasse ermöglicht. Um eine gerade Führung des Radweges parallel der Bahn zu ermöglichen und damit die Funktion gerade vor dem Hintergrund der überörtlichen Verbindung zu verbessern, wird eine Teilfläche von 69 m² des Grundstücks Flst. Nr. 165/18 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. So kann mittelfristig (bei Verfügbarkeit über das Flst. Nr. 165/18) mittels einer Rampe ein direkter Anschluss an die bestehende Unterführung erfolgen. Dies wurde in einer Dialogrunde mit Vertreter*innen der Radentscheidinitiative und Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in dieser Form abgestimmt.

Flst. Nr. 165/18 steht derzeit in Privateigentum eines/r nicht direkt an der Planung beteiligten privaten Dritten).

Vor dem Hintergrund der Sicherung eines übergeordneten, der Allgemeinheit dienlichen Radweges ist eine Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche auch in Abwägung mit den Belangen der Grundeigentümerin/des Grundstückseigentümers angemessen. Die Nutzung der Restfläche des Flst. Nr. 165/18 bleibt im baurechtlich zulässigen Rahmen möglich. Dabei wird insbesondere auch die heutige baurechtliche Situation des Grundstücks berücksichtigt.

In Richtung Süden zum S-Bahnhaltepunkt Untermenzing und dem südwestlich gelegenen Schulstandort an der Pfarrer-Grimm-Straße wird die Wegebeziehung im Verlauf der Ganzenmüllerstraße aufgenommen.

Diese Wegeverbindung entlang der Bahn wird zur besseren Vernetzung und dem besseren Anschluss des Planungsgebiets über Fuß- und Radwegeverbindungen (Dienstbarkeiten) südlich der GB Erziehung und in östlicher Erweiterung der Querverbindung auf Höhe des Quartiersplatzes an die Elly-Staegmeyr-Straße angebunden. Fußläufige Verbindungen in WA 4 (2) und WA 4 (5) stellen eine zusätzliche Vernetzung sicher.

Die Elly-Staegmeyr-Straße soll im Weiteren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens als Tempo 30 Zone ausgewiesen werden. Dies ist schon aufgrund der

Kindertageseinrichtungen und der Schule angezeigt. Dem folgend kann hier der Radverkehr auf der Straße geführt werden und es sind keine gesonderten Radfahrstreifen erforderlich.

Unterführung Allacher Straße

Südöstlich des Planungsgebietes wird die Allacher Straße Richtung Osten unter den Gleisen als Unterführung fortgesetzt. Es gibt Überlegungen aus Gründen der Verkehrssicherheit diese Unterführung aufzuweiten bzw. durch eine zusätzliche Fuß- und Radwegunterführung zu ergänzen.

Diese Maßnahme ist mit der vorliegenden Planung für Wohnungsbau nicht ursächlich verbunden, soll aber durch die Planung offengehalten werden.

Im betreffenden Bereich nördlich der bisherigen Unterführung wird eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, ist aber insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz an dieser Stelle nicht unabdingbar. Dem folgend steht die Planung einer Unterführung nicht entgegen.

Bei einem für eine solche Unterführung voraussichtlich notwendigen Planfeststellungsverfahren, das auch den Bereich des östlichen Tunnelausgangs erfassen kann, könnte dies unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes konkretisiert werden.

Straßenverkehrsflächen

Die Allacher Straße, die Kirschstraße, die Esmarchstraße und die Hintermeierstraße sollen in ihrem Profil unverändert erhalten bleiben. Dem folgend sind innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 deren Straßenverkehrsflächen weitgehend identisch mit den bisher festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 893 festgesetzt. Lediglich in einigen Teilabschnitten gehen die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 893 über die heute realisierten Flächen hinaus und schneiden in heutige zu Wohnzwecken genutzte Privatgrundstücke ein. Diese Flächen sind für die Funktionsfähigkeit des Straßennetzes nicht von Belang und liegen daher außerhalb des Geltungsbereichs des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146.

Um einen flurstücks- und nutzungsgenauen Abschluss des Planungsgebietes zu erhalten, wird die Allacher Straße über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 893 hinaus in ihrer gesamten Breite überplant.

Die Elly-Staegmayr-Straße wird in ihrer Lage leicht verändert, jedoch mit etwa gleichen Anknüpfungspunkten an die Allacher und die Esmarchstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Straßenprofil wird dabei entsprechend der gestalterischen und funktionalen Anforderungen auf 20,5 m Breite angepasst. Dies bietet ausreichend Platz für einen zweiseitigen Gehweg von jeweils drei Meter, zweiseitige Grünflächen für Baumpflanzungen mit jeweils drei Meter, ost- bzw. nordseitigen Kfz-Stellplätzen mit zwei Meter und einer Fahrbahn von 6,5 m. Somit ist die Straße auch für die Befahrung mit einer Buslinie ausreichend dimensioniert.

Um die Qualität zu sichern, wird die Anzahl und der Regelabstand der Bäume in der

Elly-Staegmeyr-Straße festgesetzt. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen kann dieser Regelabstand für Bushaltestellen und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer unterbrochen werden.

Im Bereich der GB Erziehung wird ermöglicht, statt alleerartiger Baumpflanzungen, Baumpflanzungen in Gruppen anzuordnen, um auf die Eingangssituation der Schule reagieren können.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Straßenverkehrsflächen obliegt jedoch der Erschließungsplanung.

Fahrradabstellplätze

Ein attraktives Fahrradabstellangebot im Quartier bildet eine tragende Säule für den Erfolg des für das Quartier vorgesehenen Mobilitätskonzeptes. Dies bedingt großteils witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze, die möglichst einfach erreichbar sind und den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungsgruppen Rechnung tragen. Das Spektrum umfasst dabei Nutzungsgruppen, die für einen möglichst sicher abschließbaren und geschützten Stellplatz etwas weitere Wege in Kauf nehmen oder solche, die anstelle eines Autos mehrere Fahrräder besitzen. Dem folgend ist über die Anforderung der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung hinaus in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen für Wohnnutzung festgesetzt.

Durch die Unterbringung in den Gebäuden oder im jeweils ersten Untergeschoss werden eine sichere, wettergeschützte Verwahrung ermöglicht und gleichzeitig weitere Flächenkonkurrenzen im Bereich der ohnehin stark genutzten Freiflächen vermieden.

In Abwägung mit den Anforderungen der leichten Zugänglichkeit für Besucher*innen an Besuchsstellplätze sind je Hauseingang vier Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude zulässig. Hier handelt es sich jedoch um zusätzliche Fahrradabstellplätze, welche nicht nach dieser Satzung oder nach der Fahrradabstellplatzsatzung gefordert werden. Somit soll sichergestellt werden, dass diese nur umgesetzt werden, so sie tatsächlich sinnvoll in den Freiflächen untergebracht werden können.

Vor dem Hintergrund einer möglichst einfachen Zugänglichkeit der Stellplätze, gerade für junge Familien in Zusammenhang mit Lastenfahrrädern und Kinderanhängern oder für ältere oder eingeschränkte Personen ist die Anzahl der Fahrradabstellplätze in den Untergeschossen und jeweils auf das erste Untergeschoss begrenzt. Wenn die Rampen zu den Untergeschossen so ausgeführt sind, dass eine einfache und barrierefreie Zugänglichkeit möglich ist, können mehr Fahrradabstellplätze in den Untergeschossen untergebracht werden.

Da bei Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kindertageseinrichtungen erfahrungsgemäß in Gebäude integrierte Fahrradabstellplätze aufgrund der nahezu

ausschließlichen Nutzung durch Besucher*innen von diesen nicht angenommen werden, können diese vollumfänglich oberirdisch außerhalb der Gebäude angeordnet werden. Um negative Auswirkungen auf die ohnehin sehr knappen Freiflächen auszuschließen, sind Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge zulässig. In den Bereichen, in welchen entsprechende Nichtwohnnutzungen (Quartiersplatz) und Kindertageseinrichtungen festgesetzt werden, sind jeweils ausreichend Freiflächen vorhanden, um die Nutzung der Außenflächen mit Fahrradabstellplätzen tolerieren zu können.

Um weitere negative Auswirkungen auf die ohnehin sehr knappen Freiflächen auszuschließen, sind Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge zulässig. Sie dürfen die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begründenden Freiflächen nicht beeinträchtigen.

In WA 8 ist keine entsprechende Regelung zu den Fahrradabstellplätzen erforderlich. Dieser Bereich ist bereits bebaut und wird bestandsorientiert festgesetzt. Durch die geringere Dichte in diesem Bereich und die somit prozentual größeren Freiflächen, können hier die Fahrradabstellplätze auch im Falle eines Neubaus in den Freianlagen untergebracht werden.

In der GB Erziehung können Fahrradabstellplätze im Zusammenhang mit der Schulnutzung nicht immer und im Regelfall nicht vollständig praxisgerecht innerhalb von Gebäuden oder Tiefgaragen untergebracht werden. Daher dürfen hier auch ebenerdige Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude und Bauräume untergebracht werden. Es wurden daher zur GB Erziehung diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen. Durch die im Rahmen der Außensportflächen etc. umfänglichen Außenanlagen können diese Fahrradabstellanlagen stadtbildverträglich integriert werden.

Stellplätze für Kfz

Durch ein Mobilitätskonzept in Zusammenspiel mit der oben beschriebenen guten ÖPNV-Anbindung, der integrierten Lage des Quartiers und dem Aufbau- bzw. Ausbau einer sehr guten Fuß- und Radwegeinfrastruktur soll die Fahrtenhäufigkeit des MIV und somit der Modal Split zugunsten des Umweltverbundes verbessert werden. Als Teil dieses Mobilitätskonzeptes und gleichzeitig als Folge von der reduzierten zu erwartenden Fahrtenhäufigkeit ist mit einem geringeren Bestand an Kfz zu rechnen. Dem folgend kann die Menge der notwendigen Stellplätze für Kfz reduziert werden. Dies hat darüber hinaus positive Effekte auf die notwendige Unterbauung mit Tiefgaragen, ermöglicht so eine bessere Grünausstattung und reduziert den Eingriff in Boden und Grundwasser (tendenzielle Reduzierung zweigeschossiger Tiefgaragenbereiche).

Um diese positiven Effekte sicherstellen zu können, dürfen über die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Kfz hinaus keine weiteren Stellplätze errichtet werden. Durch die Möglichkeit der Verschiebung von Stellplätzen zwischen den einzelnen Bau- bzw. Teilbaugebieten und Baugebieten soll dennoch eine gewisse Flexibilität im

Hinblick auf besondere Anforderungen einzelner Nutzungen gewahrt bleiben. Dies ist jedoch nur zulässig, sofern die für jedes Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sichergestellt werden können. Somit ist ein mehr an Stellplätzen für Kfz in einzelnen Bau- und Teilbaugebieten durch eine Reduzierung an anderer Stelle (z. B. durch eine über die Mindestanforderungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 hinaus gehendes Mobilitätskonzept) zu kompensieren.

Die Reduzierung der Stellplätze auf 80% der nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS) notwendigen Stellplätze bildet die Effekte der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Maßnahmen ab. Durch Bausteine im Rahmen eines weiterführenden Mobilitätskonzeptes auf Ebene des Bauantrages soll eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels entsprechend der Regelungen der StPIS möglich bleiben.

Das Mobilitätskonzept und die daraus abgeleiteten Festsetzungen beziehen sich nur auf WA 1 bis WA 7 und nur auf Wohnnutzungen. In WA 8 wird eine bestehende Nutzung bestandsorientiert überplant. Bei einer zukünftigen Neubebauung in WA 8 kann eine Einbindung in das gebietsübergreifende Mobilitätskonzept nicht sichergestellt werden. Daher wären entsprechende Festsetzungen nicht angemessen. Unbeschadet dessen kann jedoch auf Ebene eines konkreten Vorhabens im Rahmen der Regularien der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden.

Bei den im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu erwartenden Nichtwohnnutzungen sind Mobilitätskonzepte nur schwer umsetzbar und führen je nach Nutzung ggf. nicht zu der gewünschten Reduzierung des abzudeckenden Stellplatzbedarf. Dem folgend sind die Stellplatzbedarfe nach der StPIS der Landeshauptstadt München herzustellen.

Um ein angemessenes Erscheinungsbild sicherzustellen und die im Rahmen der dichten Bebauung begrenzt vorhandenen Freiflächen für die Bewohner*innen zur Verfügung stellen zu können, sind Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. In WA 8 bestehen bereits drei oberirdische Stellplätze. Diese sollen bei Erhalt der bestehenden Nutzung auch weiter bestehen bleiben können. Bei Neubau in diesem Bereich soll im Sinne des Ortsbildes auch hier der gesamte Stellplatzbedarf unterirdisch untergebracht werden.

Durch die Zulässigkeit der oberirdischen Anordnung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung im Bereich der GB Erziehung soll eine angemessene und bestimmungsgerechte Nutzung dieser z. B. in Zusammenhang mit den Hol- und Bringverkehren für Kinder mit Behinderung ermöglicht werden. Dies kann in Tiefgaragen in diesem Zusammenhang nicht immer sichergestellt werden.

Um den besonderen Mobilitätsanforderungen von mobilitätseingeschränkten Personen gerecht zu werden, sind für diese notwendige Stellplätze unabhängig der übrigen mengenmäßigen Beschränkungen der Stellplätze zulässig.

Quartiersgaragen:

Es fand eine Prüfung zum Thema Quartiersgaragen gemäß Stadtratsbeschluss vom

01.07.2020 mit folgendem Ergebnis statt:

Zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses stand im hier gegenständlichen Verfahren das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bereits fest. Eine komplette Anpassung des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf eine optimale Integration von Quartiersgaragen war somit nicht mehr möglich. Die Prüfung bezog sich somit auf die sinnhafte Integration von Quartiersgaragen in das vorliegende Wettbewerbsergebnis.

Eine zentrale Errichtung von Quartiersgaragen an den Siedlungseingängen führt nicht zur gewünschten Wirkung eines weitgehend verkehrsfreien Quartiers. Auch eine Verkehrsberuhigung im Quartier insbesondere auf der Elly-Staegmeyer-Straße wäre nicht zu erwarten. Die Elly-Staegmeyer-Straße muss aus übergeordneten verkehrsplanerischen Gründen weiterhin bestehen und befahrbar bleiben. Darüber hinaus würde eine zusammengefasste Organisation der Stellplätze in unterirdischen Quartiersgaragen in deren Bereichen aufgrund der dichten Bebauung eine vollkommene Versiegelung bedeuten, welche die angemessene Pflanzung von großen Bäumen und eine Versickerung in Frage stellen würde. Alternativ könnten mehrere Tiefgaragengeschosse angeordnet werden, welche weder verkehrlich noch wirtschaftlich oder ökologisch sinnvoll sind.

Größere oberirdische Quartiersgaragen stehen dem kleinteiligen städtebaulichen Konzept, aber auch der kleinteiligen Umgebungsbebauung entgegen.

Dem folgend ist eine Integration von Quartiersgaragen aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen und des Projektstandes nicht sinnvoll möglich.

Tiefgaragen, Unterbauungen und Grundwasser

- Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bei vollumfänglicher Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen kommt es zu einer großflächigen Unterbauung der Baugrundstücke. Dabei wurden auch die Unterbauungen für Kellerabteile, technische Hausanlagen und Einbringöffnungen (Trafos) berücksichtigt. Um dennoch vor dem Hintergrund der Freiraumqualität und eines angemessenen Kleinklimas die Pflanzung großer Bäume ohne Unterbauung, insbesondere in den Innenhöfen, ermöglichen zu können, wird die unterbaubare Fläche räumlich beschränkt. So wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf den Baugrundstücken ermöglicht.

In Abwägung mit den räumlichen Zwängen auf Ebene der Bauausführung darf unter Einhaltung des Festsetzungszweckes in den Innenhöfen von diesen räumlichen Beschränkungen geringfügig abgewichen werden. Die Flächen sind so bemessen, dass die notwendigen Stellplätze unabhängig von den konkreten Wohnnutzungen (z. B. reduzierter Stellplatzbedarf bei sozialem Wohnungsbau) weitgehend in eingeschossigen Tiefgaragen nachgewiesen werden können. In einigen dichteren Baugebieten (z. B. WA 3, WA 4 und WA 5) sind ggf. zweigeschossige Tiefgaragen erforderlich. Dies ist, wie weiter unten im Detail ausgeführt, ohne unzulässige negative Auswirkungen auf das Grundwasser wie z. B. übermäßigem Grundwasseraufstau möglich.

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie die Zu- und Ausgänge sind (ausgenommen in WA 8 und der GB Erziehung) in die Gebäude zu integrieren. Damit wird vermieden, dass die Freiflächen beeinträchtigt werden. Dies gilt hingegen nicht für WA 8 und die

GB Erziehung. In der GB Erziehung können entsprechende Elemente in die umfänglichen Freiflächen mit Sportfeldern etc. angemessen integriert werden. In WA 8 sind bereits entsprechende Anlagen außerhalb der Gebäude vorhanden. Dieser Bereich wird bestandsorientiert überplant. Auch im Falle eines Neubaus kann dies aufgrund der räumlichen Gegebenheiten akzeptiert werden.

Die Entlüftung der Tiefgaragen ist zum Schutz vor Immissionen (insbesondere im Brandfall), aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung der Freiflächen (Nutzung zu Erholungszwecken durch die Bewohner*innen) in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen. Um entsprechende negative Auswirkungen auf Gemeinschaftsdachgärten und andere nutzbare Dachterrassen zu verhindern, ist ein Abstand zu diesen von min. 4,5 m einzuhalten.

In Abwägung mit dem andernfalls großen Platzbedarf und technischen Aufwand ist die Anordnung von Zuluftöffnungen für die Tiefgaragenlüftung auch außerhalb der Gebäude in den Freianlagen zulässig. Um negative Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen auszuschließen, sind gestalterische Rahmenbedingungen und Größenbeschränkungen festgesetzt. In den Innenhofbereichen und den hinweislich dargestellten Freiflächen für Kindertageseinrichtungen sind diese jedoch in Abwägung mit dem besonderen Nutzungsdruck auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Luftqualität, insbesondere in den ebenerdigen Freiflächen, ist das Ausströmen von Gasen aus diesen Öffnungen durch geeignete technische Mittel zu verhindern.

Zur Sicherung einer dauerhaften und nutzungsgerechten Begrünung von Freiflächen, unter denen sich Tiefgaragen oder andere Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche befinden, wird eine Absenkung und Überdeckung der Decken sowie das Mindestmaß für die Überdeckung dieser mit fachgerechtem Bodenaufbau auf 60 cm festgesetzt. Im Bereich von mittelgroßen und großen Baumpflanzungen reicht dies nicht aus, um eine bestimmungsgerechte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Dem folgend ist hier eine Absenkung und Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau von 1,00 m bei mittelgroßen und 1,50 m bei großen Bäumen festgesetzt.

Entlang der Allacher Straße sind Zu- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

- **Grundwasser**

Die Tiefgaragen können grundsätzlich eingeschossig gebaut werden, in manchen Baugebieten und Teilbaugebieten (z. B. WA 3, WA 4, WA 5) werden wegen der hohen Verdichtung abhängig von der konkreten Verteilung des sozialen Wohnungsbaus (geringerer Stellplatzschlüssel) ggf. zweigeschossige Tiefgaragen erforderlich.

Sofern für den in einem Allgemeinen Wohngebiet möglichen Nichtwohnanteil (z. B. Einzelhandel) ein besonders hoher Stellplatzbedarf anfällt, kann dieser auch in zweigeschossigen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Innerhalb der Baugebiete mit Ausnahme der GB Erziehung sind diese in Bezug auf die Vermeidung eines

unzulässigen Aufstaus des Grundwassers technisch möglich. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen. In diesem wurde jeweils eine komplette zweigeschossige Unterbauung der Baugebiete und Teilbaugebiete unterstellt. Diese Untersuchung bildet somit ein Worst-Case-Szenario ab. Unbeschadet dessen ist bei einem Eingriff der Gebäude in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen des Vollzugs ist abzuklären, ob ein ggf. technisch erforderlicher Baugrubenverbau innerhalb der Bau- und Teilbaugebiete weiter in das Grundwasser eingreift. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche ggf. entsprechend notwendige Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bzw. der Begrenzung des Aufstaus vorsieht. Dies ist im Bauvollzug mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Da es sich hier um temporäre Maßnahmen handelt, sind planungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Nur in der GB Erziehung wird der planungsrechtliche Rahmen für Unterbauungen eingeschränkt, um einen Grundwasseraufstau, der negative Auswirkungen auf die Umgebung haben kann, zu vermeiden. Im Bereich der GB Erziehung ist aus diesem Grund im Plan ein Strömungskanal festgesetzt. Dort darf eine Unterbauung und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Höhenkoten von 505,6 m NHN2016 nicht unterschreiten, dies entspricht einer Tiefe von ca. 3,40 m unter der heutigen Geländeoberkante. Der Strömungskanal verläuft in der nördlichen Verlängerung der Elly-Staegmeyr-Straße. Durch die Freihaltung des Strömungskanals können unzulässige negative Auswirkungen auf das Grundwasser im Hinblick auf eine Aufstauung ausgeschlossen werden. Dies wurde ebenfalls im Rahmen des Gutachtens nachgewiesen.

Diese Bedingung führt ggf. zu Einschränkungen für die Bebauung in der GB Erziehung (Tiefgarage, abgesenkte Sporthalle, Untergeschosse). Von diesen einschränkenden Bedingungen kann abgewichen werden, wenn im Vollzug nachgewiesen wird, dass keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Die Möglichkeit einer tieferen Unterbauung und ggf. dazu notwendige Maßnahmen können im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes München projektspezifisch im Bauvollzug abgeklärt werden. Dies ist nur zulässig, wenn keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Umgebung auftreten. Die entsprechenden Maßnahmen würden in diesem Bereich voraussichtlich zu erhöhten, jedoch noch vertretbaren Baukosten führen.

Da der Grundwasserfluss im südlichen Bereich dem Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße folgt, darf auch hier – um einen Grundwasseraufstau zu vermeiden – eine Unterbauung und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Höhenkoten von 505,6 m NHN2016 nicht unterschreiten, dies entspricht einer Tiefe von ca. 3,40 m unter der heutigen Geländeoberkante. Auch hier kann, wie im Bereich des Strömungskanals unter den oben aufgeführten Rahmenbedingungen abgewichen werden.

4.3.11. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen

Im westlichen Bereich von WA 3 und WA 5 ist jeweils ein größerer Bereich mit einem

Gehrecht für die Öffentlichkeit zu belasten. Diese Flächen dienen dazu, das Kontinuum der öffentlichen Grünflächen zu einem zusammenhängenden Netz zu verbinden und eine Nord-Süd Durchwegung zu ermöglichen. Da hier auch Feuerwehrezufahrten erforderlich sind und aufgrund der ungünstigen Flächenzuschnitte sind diese Bereiche nicht als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In östlicher Verlängerung der Konrad-Beyerle-Straße bis zur Elly-Staegmayr-Straße sowie zwischen Elly-Staegmayr-Straße und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel der Bahnlinie im Osten sind weitere mit Gehrecht bzw. Geh- und Radfahrrecht zu belastende Flächen vorgesehen. Diese sind, wie im Abschnitt zum Verkehrskonzept bereits erläutert, für eine leistungsfähige und angemessene Durchwegung des Quartiers sowie zum Anschluss des Quartiers und der westlich gelegenen Bereiche an den Radweg entlang der Bahn erforderlich.

Um eine angemessene Durchwegung des Quartiers entlang der Bahn zu ermöglichen, ist parallel zur Bahn eine mit Gehrecht zu belastende Fläche in dem Bereich vorgesehen, in welchem im Rahmen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Bahn kein Fußweg vorgesehen ist.

Im südlichen Bereich von WA 5 ist ein Geh- und Radfahrrecht, weiter südlich zusätzlich ein Fahrtrecht (im Detail siehe weiter unten) für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt. Dieser Bereich soll zu einem Quartiersplatz entwickelt werden. Primär dient die Fläche als Vorfeld und Erschließungsfläche für die nördlich angrenzenden Nichtwohnnutzungen. In Zusammenhang mit diesen Nichtwohnnutzungen und den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen soll sich hier eine Quartiersmitte um einen Quartiersplatz entwickeln. Dem folgend ist die geplante Platzfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

An der nördlichen Grenze von WA 4 (2) soll zum Zwecke des Katastrophenschutzes eine Zugänglichkeit der östlich gelegenen Bahnlinie ermöglicht werden. Dabei ist ein Fahrtrecht für Personen festgesetzt, die im öffentlichen Auftrag zum Zwecke des Katastrophenschutzes handeln. Diese Fläche ist so dimensioniert, dass ein Einfahren von der Elly-Staegmeyr-Straße entsprechend der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr bis zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Bahn möglich ist. Jenseits dieser ist in der dort festgesetzten Lärmschutzwand ein Durchgang mit einem Lichtraumprofil von 1,60 m Breite und 2,20 m Höhe festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu ermöglichen. Im Bereich der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist in Abwägung der kurzen Distanz zu den Bahngleisen und dem somit auch zu Fuß möglichen Katastrophenschutzsowie den Ansprüchen des Artenschutzes lediglich ein beschränktes Gehrecht zum Zwecke des Katastrophenschutzes festgesetzt.

Im Bereich des vorgesehenen Fahrtrechts wird auch eine entsprechende Zugänglichkeit für die Landeshauptstadt München zur Pflege der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gesichert werden.

Im Süden der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen besteht eine weitere Dienstbarkeit zum Zwecke des Katastrophenschutzes. Hier ist ein Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis vorgesehen. Durch dieses wird die Zugänglichkeit der

Eisenbahnbetriebsflächen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sichergestellt. Bereits heute ist diese Fläche dinglich mit dem Recht, einen Flucht- und Rettungsweg zu errichten, zu unterhalten, zu belassen und zu verwenden, zugunsten der DB Netz AG gesichert. Die Festsetzung einer Dienstbarkeitsfläche zum Zwecke eines Flucht- und Rettungsweges soll entsprechend der bereits bestehenden dinglichen Sicherung weiterhin aufrechterhalten werden und allgemein zu Gunsten des Katastrophenschutzes ergänzt werden.

Wie nachfolgend im Kapitel zu Feuerwehr und Brandschutz erläutert, soll in den Teilbaugebieten WA 4 (1), WA 4 (2), WA 4 (3) und WA 4 (4) eine Anleierung von Osten erfolgen. Da aufgrund der vorgesehenen Bebauung eine eigene Zufahrt in den jeweiligen Teilbaugebieten direkt von der Elly-Staegmeyr-Straße nicht sinnvoll ist, soll die Zu- bzw. Ausfahrt kombiniert mit den ohnehin vorgesehenen Durchwegungen an den Nordrändern von WA 4 (2) und WA 4 (5) erfolgen. Dem folgend ist hier jeweils ein Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt. Um eine Durchfahrt der Feuerwehr für das jeweils nächste Teilbaugebiet zu ermöglichen, ist auch östlich parallel der Bebauung in WA 4 (2) bis WA 4(4) ein in Nord-Süd-Richtung parallel der Bahnlinie verlaufendes Fahrtrecht festgesetzt.

In WA 4 (5) erfolgt über diese Zufahrtsmöglichkeit von der Elly-Staegmeyr-Straße aus zugleich die Anlieferung der Kindertageseinrichtung und die Pflege deren Freifläche (insbesondere der Sandaustausch). Um eine angemessene Einfahrt (Rangieren) in diese Fläche zu ermöglichen, ist neben den Zufahrtswegen in WA 4 (5) auch auf WA 4 (4) die Feuerwehrezufahrt für diesen Zweck mit einem Fahrtrecht zu belasten.

Westlich der Bebauung von WA 5 ist ebenfalls ein Anleiten durch die Feuerwehr vorgesehen. Da die Zufahrt voraussichtlich eine Länge von 70 m überschreitet, ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen. Diese ist in WA 6 (1) durch ein entsprechendes Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis gesichert.

Der nordöstliche Bauraum von WA 6 (1) liegt zu weit von der Kirschstraße entfernt, um einen direkten Feuerwehreinsatz von einer Aufstellfläche auf der Straße zu ermöglichen. Somit ist eine Zufahrt von Osten von der Elly-Staegmeyr-Straße (flächengleich mit der Feuerwehrezufahrt für die Westseite von WA 5) vorgesehen. Diese Zufahrt und eine entsprechende Wendemöglichkeit sind in WA 5 dem folgend als Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis gesichert.

Auf gleichem Weg mit der Feuerwehrezufahrt in WA 5, jedoch in Erweiterung Richtung Westen zur Kirschstraße soll auch die Anlieferung und die Pflege der Freifläche der Kindertageseinrichtung in WA 6 (1) erfolgen. Dies ist erforderlich, da die Kindertageseinrichtung in beiden Richtungen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt vorgesehen ist. Auch diese Bereiche sind mit einem Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis zu belegen.

In den übrigen Baugebieten kann der Feuerwehreinsatz und die Personenrettung ohne die Inanspruchnahme von Flächen anderer Baugebiete bzw. Teilbaugebiete sichergestellt werden. Deswegen sind keine zusätzlichen Dienstbarkeiten erforderlich.

Am Nordrand des Teilbaugebietes WA 4 (2) verläuft von der Elly-Staegmeyr-Straße durch die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen nach Osten zur Bahnlinie ein städtischer Abwasserkanal. Für diesen ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Dies entspricht der Leitung inkl. Schutzzone. Die entsprechende Größe der Aussparung in der zulässigen Überbauung ist an anderer Stelle bereits geregelt.

Nördlich parallel der Unterführung der Allacher Straße unter der Bahn verläuft ein städtischer Abwasserkanal und eine Frischwasserleitung. Diese führen durch den südlichen Teil der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen. Dem folgend ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt. Dies deckt die Leitungen inkl. der notwendigen Leitungsschutzzonen ab. Weiter westlich verlaufen diese Leitungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung und der begrenzten Planungstiefe eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 kann von der festgesetzten Lage der dinglich zu sichernden Flächen geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Insbesondere in Abwägung mit den räumlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Stellplatzanordnung, durchgängige Tiefgaragen mit effizienter Erschließung) von Tiefgaragen ist eine Unterbauung der Dienstbarkeitsflächen zulässig, soweit es den Zweck ihrer Belastung sowie die in der Satzung festgesetzte Bepflanzung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

4.3.12. Feuerwehr, Brandschutz, Katastrophenschutz

- Feuerwehr und Brandschutz

Im Rahmen des dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes soll der Feuerwehreinsatz möglichst ohne Beeinträchtigung der Innenhöfe erfolgen, um diese für Erholungszwecke und die Begrünung nutzen zu können.

Primär soll der Feuerwehreinsatz von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus erfolgen, welche in diesem Zusammenhang auch als Feuerwehraufstellfläche dienen. Von hier kann je nach konkretem Hochbaukonzept auch eine Anleiterung der Gebäude entlang der Straße erfolgen. Dies ist unter Berücksichtigung des vorgesehenen Straßenprofils und der festgesetzten Baumpflanzungen (Regelabstand) möglich.

Darüber hinaus ist für den östlichen Bereich WA 4 (1) bis WA 4 (4) sowie den westlichen Bereich WA 5 eine Feuerwehrezufahrt durch ein beschränktes Fahrtrecht gesichert, welche hier ein Anleiten ermöglicht. Über diese Zufahrt kann auch der Feuerwehreinsatz für den nördlichen Bauraum in WA 6 (1) erfolgen. Weitere Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind im städtebaulichen Konzept im westlichen Bereich von WA 3 vorgesehen. Diese können

jedoch ausschließlich innerhalb des Baugebiets realisiert werden. Auch hier wäre eine Anleiterung möglich.



Abb. E
Konzept Feuerwehzufahrten Baugebiete – ohne Maßstab,
Quelle: © Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner/LHM

In den übrigen Gebäuden, welche in diesem Rahmen nicht angeleitet werden können oder aufgrund ihrer Höhe eine Rettung über Steckleitern ermöglichen, sind im städtebaulichen Konzept zweite bauliche Rettungswege vorgesehen. Da dies im Sinne einer guten Nutzbarkeit der Freiflächen sinnvoll ist, sind hierfür, wie oben beschrieben, Überschreitungen der Geschossfläche zulässig.

Feuerwehzufahrten können projektspezifisch im Detail im Vollzug geregelt werden. Dem oben beschriebenen Konzept folgend können in Innenhöfen schwerlastbefahrbare Wege und Zufahrten ausgeschlossen werden, um die Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe durch Feuerwehzufahrten nicht zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Baudurchführung wird das bestehende Hydrantennetz im Rahmen der Umsetzung der Erschließung bedarfsgerecht erweitert.

In der GB Erziehung sind voraussichtlich Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf dem Baugrundstück notwendig. Das konkrete Brandschutzkonzept ist im Rahmen der Bauausführung zu entwickeln. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 lässt hierfür ausreichend Spielraum.

- **Katastrophenschutz**

Die östlich des Planungsgebietes gelegene Bahntrasse München-Treuchtlingen ist für Rettungszwecke erreichbar; hierfür wird im Teilbaugebiet WA 4 (2) eine Dienstbarkeitsfläche u. a. mit einem Fahrrecht für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes festgesetzt. Hinter der Lärmschutzwand wird dieses Recht im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis bis zum Gleiskörper weitergeführt.

Weitere Zugänge zur Bahntrasse befinden sich nördlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs in Verlängerung der Hintermeierstraße und nördlich der Allacher Straße. Nördlich der Allacher Straße ist für den bereits bestehenden fußläufigen Zugang zu einer Fluchtöffnung in der bestehenden Lärmschutzwand eine Dienstbarkeit im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt.

4.3.13. Aufschüttungen, Abgrabungen

Grundsätzlich soll der heute noch weit überwiegend vorhandene natürliche Geländeverlauf auch weiterhin erhalten bleiben. Dem folgend sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Davon soll in Abwägung mit einer angemessenen Erschließung und Nutzung lediglich zu speziellen Zwecken abgewichen werden.

Um einen homogenen und schwellenarmen Anschluss zu ermöglichen, sind zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete und Teilbaugebiete an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Um Höhenunterschiede innerhalb von Baugebieten ausgleichen zu können, ist eine Anhebung um maximal 0,5 m der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf ein einheitliches Höhenniveau zulässig.

In WA 2, WA 6 und WA 8 sind Privatgärten zulässig. Diese sollen, um eine angemessene Privatheit insbesondere in Verbindung mit Hochparterre bieten zu können, angehoben werden können. Dem folgend sind Aufschüttungen um maximal 0,5 m zulässig.

Im Bereich von Kinderspielplätzen und den Außenspielflächen von Kitas soll die Topographie als Gestaltungs- und Spielelement genutzt werden können. Dem folgend sind hier Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

In Zusammenhang mit Baumpflanzungen über Tiefgaragen sind Aufschüttungen von bis zu 50 cm zulässig. Somit können diese auch in Hochbeete oder andere Gestaltungselemente in den Freianlagen integriert werden und es wird eine einfachere Vereinbarkeit zwischen Tiefgaragen und Bäumen ermöglicht.

Um vor dem Hintergrund des Schwammstadtprinzips eine oberflächige Versickerung auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind Abgrabungen zur Ausbildung von Versickerungsmulden bis zu 0,3 m zulässig.

Die übrigen Flächen außerhalb der Allgemeinen Wohngebiete unterliegen zukünftig ohnehin dem direkten Zugriff der Plangeberin Landeshauptstadt München. Somit sind hier geringere Anforderungen an die genaue Definition von Abgrabungen und Aufschüttungen zu stellen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden diese in Abwägung mit den starren Rahmenbedingungen der Erschließungsplanung nicht beschränkt. In den öffentlichen Grünflächen sind ausreichende Flächen vorhanden, um punktuelle Veränderungen der Topographie angemessen in die Umgebung einbinden zu können. In den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen bestehen ausreichend Restriktionen durch die vorgesehenen Maßnahmen. Hier sind somit auch keine Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Topographie zu erwarten.

4.3.14. Nebenanlagen, Müllabstellflächen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Gebäude und Bauräume beschränkt. In Abwägung mit der technischen Notwendigkeit sind Anlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Ebenfalls sind Fahrradstellplätze außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Dies ist notwendig, um einfach zugängliche Besuchsstellplätze (Fahrräder) anbieten zu können. In Abwägung mit den geringen Flächengrößen und einer angemessenen Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist deren Anzahl in den Freiflächen, wie im Kapitel zu den Fahrradstellplätzen beschrieben, begrenzt.

WA 8 ist heute bereits vollumfänglich bebaut und wird bestandsorientiert überplant. Hier kommen diese Restriktionen folglich nicht zur Anwendung. Auch bei einer Neubebauung des Bereichs sind durch die L-förmige Bebauung entlang der Straße die Freiflächen weitgehend den Einblicken aus dem öffentlichen Straßenraum entzogen. Somit ist hier durch Nebenanlagen mit keinen stadträumlich negativen Effekten zu rechnen. Im Vergleich zu den übrigen Baugebieten und Teilbaugebieten weist das WA 8 eine relativ geringe Dichte auf und es ist keine Kita vorgesehen.

Somit ist eine relativ gute Freiflächenversorgung für die Bewohner*innen zu unterstellen. Dem folgend können auch Nebenanlagen zugelassen werden.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden sollen insbesondere der Unterbringung von Spielplätzen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO und somit dem Aufenthalt von Kindern dienen. In diesem Zusammenhang sind Nebenanlagen (z. B. Spielgeräte) zulässig, da diese dem Nutzungszweck der Freiflächen nicht entgegenstehen, sondern gerade diesem dienen.

Im Bereich von Kindertageseinrichtungen sind Nebenanlagen in den Außenspielflächen erforderlich, um der Nutzung gerecht zu werden. Die hinweislich im Planteil dargestellten Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen liegen darüber hinaus in Bereichen mit größeren Flächenpotenzialen bzw. sind bei der Ermittlung der Freiflächenbilanz für die Bewohner*innen nicht herangezogen worden. Somit sind durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen keine negativen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit von für die Erholung der Bewohner*innen notwendigen Freiflächen zu erwarten.

Grundsätzlich ist im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine Unterbringung der Müllcontainer in den einzelnen Baugebieten und Teilbaugebieten in den Gebäuden bzw. deren Untergeschossen vorgesehen. Eine dauerhaft oberirdische Unterbringung in den Freiflächen ist unter Abwägung mit den übrigen Ansprüchen an die Freiflächen (Erholungsfunktion) räumlich nicht möglich.

Am Abholtag müssen die Mülltonnen aus den Untergeschossen jedoch gut erreichbar auf Straßenebene bereitgestellt werden. Wo dies räumlich möglich ist (WA 3, WA 4 (1), WA 4 (5), WA 5, WA 6 (1), WA 6 (2) und WA 7 sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 durch Planzeichen entsprechende Flächen außerhalb der Gebäude festgesetzt.

In den Teilbaugebieten WA 1 (1), WA 1 (2), WA 2 und WA 4 (2) bis WA 4 (4) ist dies aus räumlichen Gründen nicht möglich.

In WA 1 (1) und WA 1 (2) soll das Vorfeld zur Bestandsbebauung jenseits der Esmarch- und Hintermeierstraße möglichst grün gestaltet werden, um einen angemessenen Übergang zu ermöglichen. Nach Osten liegt hier eine relativ schmale öffentliche Grünfläche. Um hier eine angemessene Gestaltung sicherzustellen, können in diesen Bereichen keine Aufstellflächen für Müllcontainern untergebracht werden. Die übrigen Freibereiche liegen zu weit von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt, um eine Tonnenabholung zu ermöglichen.

In WA 2 sind weite Teile der zur Verfügung stehenden Freiflächen für eine Kita vorgesehen. Die übrigen Bereiche sind somit vollumfänglich für die Erschließung und als Freiflächen für die Bewohner*innen der Wohnungen über der Kita erforderlich. In WA 4 (2) bis WA 4 (4) stellen die an der Straßenverkehrsfläche gelegenen Freiflächen jeweils auch den Hauptzugang für die östlichen Gebäuderiegel „in zweiter Reihe“ dar. Aufgrund der beengten Situation an diesen Stellen und den umfangreichen gestalterischen wie funktionalen Ansprüchen an diese Bereiche können auch hier keine Müllaufstellflächen für den Abholtag vorgesehen werden.

Dem folgend sind hier die Müllcontainer bzw. Flächen für deren Bereitstellung am Abholtag in die Baukörper zu integrieren. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht dem nicht entgegen.

Vor dem Hintergrund einer angemessenen Flexibilität auf Ebene des Bauvollzugs kann von der im Plan festgesetzten Lage abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und dem Baumschutz vereinbar sind.

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besteht ausreichend Spielraum zur Anordnung von Wertstoffcontainern. Insbesondere darf für deren Unterbringung vom Regelabstand der Baumpflanzungen abgewichen werden. Ob diese oberirdisch oder als Unterflurcontainer ausgeführt werden, obliegt dem Bauvollzug.

4.3.15. Lärmschutz (Verkehrs- und Anlagenlärm)

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt.

Zu den Grundlagen für die erstellten Gutachten ist in Bezug auf den Verkehrslärm Folgendes zu festzuhalten:

Im Oktober 2019 sind die neuen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) amtlich bekannt gemacht worden und ersetzen mit der Verabschiedung der Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV die zuvor geltenden Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90). Eine Anpassung weiterer Regelwerke im Hinblick auf die RLS-19, welche insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung (z. B. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) heranzuziehen sind, ist bislang nicht erfolgt. Die Lärmschutzberechnungen erfolgen gemäß DIN 18005 daher weiterhin nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Es kann zum einen erwartet werden, dass eine Überarbeitung der DIN 18005 auf die neuen Berechnungsvorschriften zum Schienen- und Straßenlärm abstellen wird. Zum anderen kann erwartet werden, dass die geänderte rechtliche Grundlage auch in der Rechtsprechung spätestens im Zivilrecht bei der Bauausführung als „anerkannte Regel der Technik“ Bindewirkung entfaltet. Im Hinblick auf das Abwägungsgebot sind daher grundsätzlich auch ergänzende Berechnungen nach RLS-19 in der Bauleitplanung zweckmäßig. Die RLS-19 lassen tendenziell höhere Emissionen für die Straße erwarten, so dass die Berechnungen im vorliegenden Fall gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nach den (aktuellen) RLS-19 erfolgen.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt den Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Straßen (Kirsch-, Esmach-, Hintermeier- und Allacher Straße) und der durch das Gebiet führenden Elly-Staegmeyr-Straße sowie der Bahnstrecke München-Treuchtlingen. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrslärms prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz beurteilt.

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärm-Beurteilungspegel entlang der Bahnstrecke bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts. Entlang der Allacher sowie der Elly-Staegmeyr-Straße treten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts und entlang der Kirschstraße von bis zu 63 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit entlang der Bahnstrecke um bis zu 14/19 dB(A) Tag/Nacht, entlang der Elly-Staegmeyr-Straße um bis zu 12/14 dB(A) Tag/Nacht und entlang der Kirschstraße um bis zu 8/10 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. 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 Allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A). In der Bauleitplanung in München erhalten Schulen grundsätzlich bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit die Gebietseinstufung eines Allgemeinen Wohngebiets. Somit betragen auch hier die Immissionsgrenzwerte 59/47 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten tags wie nachts entlang der Bahnlinie sowie tags entlang der Elly-Staegmeyr-Straße und der Allacher Straße auf. Darüber hinaus verbleiben Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere bei Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Beim Schienenlärm ist das gesunde Wohnen abhängig von Aufwachreaktionen der Bewohner*innen im Nachtzeitraum. Maßgebend sind hierfür im vorliegenden Fall nicht die Mittelungspegel des Verkehrslärms, sondern kurzzeitige Geräuschspitzen von einzelnen Zugvorbeifahrten des Güterverkehrs und die Häufigkeit des Auftretens dieser Geräuschspitzen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar

angrenzend an die Bahnstrecke und aufgrund des zu erwartenden Güterzugaufkommens ist zumindest in Teilbereichen des Planungsgebietes mit relevanten mittleren Maximalpegeln des Güterzugverkehrs zu rechnen. Deshalb sind im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke bei der Auslegung des baulichen Schallschutzes die mittleren Maximalpegel zu berücksichtigen. Der bauliche Mindestschallschutz nach DIN 4109 darf dabei nicht unterschritten werden.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Ein weiteres Abrücken von der Bahnstrecke und von den Straßen ist nicht sinnvoll möglich. Um eine signifikante Reduzierung der Immissionsbelastung durch Abrücken zu erreichen, müsste die Bebauung soweit nach Westen verschoben werden, dass hier bereits die Elly-Staegmeyr-Straße erreicht wäre. Hier sind bereits wieder die Emissionen der Straße relevant. Ohne die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung wäre durch Verkehrslärm (Schiene und Straßen) der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die vorliegende Planbebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem zur Hauptlärmquelle (Bahnstrecke) eine abschirmende Bebauung errichtet werden soll, die im dahinter liegenden Planungsgebiet eine deutliche Reduzierung der Belastung nach sich zieht. Zum Schutz der ebenerdigen Freiflächen werden zudem aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke festgesetzt, eine darüber hinausgehende Errichtung aktiver Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand/Wall) ist zum Schutz der Plangebäude nicht mit verhältnismäßigen Mitteln möglich, da diese nahezu die gleiche Höhe wie die zu schützende Bebauung aufweisen müssten. Dies kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Zur Abschirmung wäre eine ca. 19 m hohe und ca. 330 m lange Lärmschutzwand erforderlich. Sollte auch die GB Erziehung mit geschützt werden, wären weitere ca. 140 m Lärmschutzwand erforderlich. Diese würde als freistehendes Element der umgebenden Bebauung massiv entgegenstehen und einen extremen Fremdkörper im Stadtgefüge darstellen. Eine Ausbildung als Wall kommt aus Platzgründen und Gründen der erforderlichen Erdmassen bei dieser Höhe nicht in Frage.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

In den Bereichen des Planungsgebiets mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und mit Überschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseite reagiert werden. Dies ist im Planungsgebiet

entlang der Bahnstrecke und der Allacher Straße sowie in kleinen Teilbereichen im Süden der Elly-Staegmeyr-Straße unmittelbar an der westlichen Ecke zur Allacher Straße der Fall.

Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, so müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o. Ä.) geschützt werden.

In den von diesen Pegeln betroffenen Bereichen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel $\leq 59/49$ dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Abweichungen sind möglich bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Es sind auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Diese Anforderungen, insbesondere die besonderen Anforderungen an die Orientierung der Wohnungen (Baukörpertiefe) sind bei den betroffenen Baukörpern im Rahmen der Bauräume bzw. der hinweislich dargestellten Baukörper berücksichtigt. Eine Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist somit unter Berücksichtigung dieser Festsetzung sicher möglich.

In begründeten Einzelfällen (insbesondere in Eckbereichen) können die oben ausgeführten Schutzmaßnahmen ausnahmsweise bei Wohnungen zugelassen werden, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Darüber hinaus verbleiben an der Kirschstraße, an der Elly-Staegmeyr-Straße (in die Blockzwischenräume hineinreichend), an der Esmarch-, der Hintermeier- und im östlichen Teil der Allacher Straße Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV, so dass hier zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Schulen im Sinne der DIN 4109, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen festgesetzt sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Dies gilt insbesondere auch für die der Esmarch- und Kirschstraße zugewandten Fassaden von WA 8. An der Ostseite zieht sich dieser Bereich auch weiter ins Planungsgebiet. Hier besteht für die heutige Nutzung Bestandsschutz. Da die Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 893, welcher an dieser Stelle ein Mischgebiet (Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV 64 / 54 dB(A) tags/nachts) festgesetzt hatte, genehmigt wurde, besteht hier kein direkter Handlungsbedarf. Im Rahmen eines Neubaus sind jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das nun im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets von 59/49 dB(A) Tag/Nacht einzuhalten. Da diese nicht sicher eingehalten werden können, sind hier die oben beschriebenen und in der Satzung festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.

Für Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden. Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stopplüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

Verkehrslärm - Schallschutz für Schulbaukörper gegenüber Verkehrslärm

Am hinweislich dargestellten Schulbaukörper werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht, welche in München wie oben beschrieben auch für Schulen angewandt werden, um bis zu 4 dB(A) nachts überschritten. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel (>65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind am hinweislich dargestellten Schulbaukörper nicht zu erwarten. Sie können jedoch bei Heranrücken des Schulbaukörpers an die maßgebende Verkehrslärmquelle (Bahnlinie) nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich soll bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV der Aspekt der Abstandsvergrößerung zum Verkehrsweg untersucht werden oder schutzbedürftige Schulräume (Team- und Klassenräume usw.) sollen an den lärmabgewandten Fassadenseiten angeordnet werden. Ein Abrücken ist im vorliegenden Fall durch den hinweislich dargestellten Baukörper bereits berücksichtigt; vielmehr sollte ein Heranrücken an die maßgebliche Verkehrslärmquelle (Bahnstrecke) verhindert werden.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an ein Schulgelände und die komplexen Funktionszusammenhänge kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht sichergestellt werden, dass die hinweislich dargestellte Baukörperkonfiguration so umgesetzt wird. Um auf diese Rahmenbedingungen reagieren zu können, erstrecken

sich die Baugrenzen bis an den östlichen Rand der GB Erziehung. Wird der derzeit durch den hinweislich dargestellten Schulbaukörper eingehaltene Abstand zur Bahnstrecke (mindestens 90 m zur östlichen Planungsgebietsgrenze entlang der Bahnstrecke und mindestens ca. 25 m zum Rand des zukünftigen Verlaufs der Elly-Staegmeyr-Straße) nicht verringert, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA von 59 dB(A) tagsüber eingehalten und der erforderliche Schallschutz kann für die schutzbedürftigen Unterrichtsräume mit dem ohnehin erforderlichen baulichen Mindestschallschutz nach DIN 4109 gewährleistet werden.

Wird der derzeit durch den hinweislich dargestellten Baukörper vorgegebene Abstand zur Bahnstrecke unterschritten, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA von 59 dB(A) tagsüber überschritten. Dann sind zwar keine aufwendigen baulich-technischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, „ruhige“ Innenpegel können jedoch nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung ist daher dann ein Lüftungskonzept zu erarbeiten, da bei geöffneten oder gekippten Fenstern Lärmbelastungen entstehen, die den Unterricht und die Aufmerksamkeit der Schüler beeinträchtigen. Das Lüftungskonzept muss neben den Anforderungen an den Schallschutz auch den Anforderungen an die Lufthygiene bzw. Qualität der Innenraumluft genügen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Klassen-, Unterrichts-, Gruppen-, Ruheräume o. Ä., die über geöffnete Fenster belüftet werden, auch bei Einhaltung des Mittelungspegels von <59 dB(A) Lärmbelastungen ausgesetzt sein können, die den Unterricht und die Erziehung beeinträchtigen. Daher sollte die Anforderung an die Aufenthaltsqualität der einzelnen Schulräume seitens der Nutzer*innen der Räume definiert werden. Sofern für die betroffenen Räume eine hohe Aufenthaltsqualität (und eine gute Hörsamkeit) angestrebt wird und diese Räume z. B. aus Gründen der Unterrichtsqualität nicht durch Stoßlüftung belüftet werden können, sollten grundsätzlich mechanische Belüftungen der Räume in Erwägung gezogen werden, die einen hinreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Für den Fall eines Heranrückens des Schulbaukörpers an die Bahnstrecke mit einem Abstand von < 25 m zur östlichen Planungsgebietsgrenze sind Verkehrslärm-Beurteilungspegel > 65 dB(A) tagsüber zu erwarten und es ist ein Grundrisskonzept vorzusehen. Alternativ kommen Schallschutzkonstruktionen vor den Fenstern in Frage (Laubengangerschließung bzw. vorgesetzte Fassade o. Ä.).

Für etwaige Hausmeisterwohnungen ist ein Mindestabstand zur östlichen Planungsgebietsgrenze entlang der Bahnstrecke von etwa 25 m zu beachten, damit keine Pegel > 65/60 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Grundsätzlich sind für Hausmeisterwohnungen ausreichende passive Maßnahmen und fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen, da zu erwarten ist, dass im gesamten Teilbaugebiet der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA von 49 dB(A) nachts überschritten wird.

Verkehrslärm - Realisierungsreihenfolge

Im Planungsgebiet stellt die geplante Bebauung entlang der Bahnstrecke, Allacher

Straße und Elly-Staegmeyr-Straße eine wesentliche Schallabschirmung für die jeweils dahinter liegende Planbebauung und für die Freibereiche dar. Berechnungen zeigen jedoch, dass die fehlende Abschirmung zu keiner nennenswerten Veränderung der Verkehrslärmsituation hinsichtlich Pegel > 65/60 dB(A) Tag/Nacht führt (insbesondere nachts), jedoch ein erhöhter Aufwand an passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird.

Zudem kann erwartet werden, dass die Teilbaugebiete zeitnah hintereinander errichtet werden, so dass eine fehlende Abschirmung jeweils nur zeitweise auftritt. Dennoch soll zur Sicherstellung des erarbeiteten Schallschutzkonzeptes die Nutzungsaufnahme innerhalb der Bebauungen in den Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 (1) bis WA 4 (5) entlang der Elly-Staegmeyr-Straße nur zulässig sein, sofern je Teilbaugebiet die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Bahnstrecke oder eine technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahme vollständig vorhanden sind (z. B. temporäre Schallschutzwand). Diese ist mit einer Satzungsbestimmung festgesetzt.

Um bei abschnittsweiser Bebauung entlang der Bahn eine ausreichende Versorgung mit zum Aufenthalt geeigneten Freiflächen sicher zu stellen, darf die Nutzung in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwände in der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und WA 4 (5) hergestellt sind oder wenn bei teilweiser Errichtung nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz der im jeweiligen Teilbaugebiet dahinterliegenden Freiflächen sichergestellt ist.

Um auch in der GB Erziehung einen ausreichenden Außenanlagenschutz von Anfang an sicherzustellen, darf auch hier die Nutzung erst aufgenommen werden, wenn die durch Planzeichen und Text festgesetzten Lärmschutzwände in der GB Erziehung vollständig hergestellt sind oder wenn bei einer teilweisen Herstellung nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz der GB Erziehung gewährleistet ist.

Verkehrslärm - Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Die o. g. baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Für den Schallschutz von Freibereichen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen, Parkanlagen, Balkone o. Ä.) sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Schallschutz muss, sofern diese Freibereiche nicht ausgeschlossen werden, i. d. R. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall, Geländeabsenkungen o. Ä.) hergestellt werden. Dabei ist in der Landeshauptstadt München als Mindestanforderung für Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und Zielanforderung für Kita-Außenspielflächen von 55 dB(A) auf zwei Drittel und maximal 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche (zwei Drittel/ein Drittel-Kriterium) einzuhalten. Nachts (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Betroffen von Überschreitungen dieser Zielwerte sind die Freibereiche entlang der Bahnstrecken, Allacher Straße, Esmarchstraße und Elly-Staegmeyr-Straße.

Dem folgend ist entlang der östlich gelegenen Bahnlinie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m festgesetzt. Im Rahmen des Gutachtens konnte nachgewiesen

werden, dass dahinter zwischen Lärmschutz und Planbebauung der Zielwert von 59 dB(A) am Tag sowie im Bereich der Schule der von der Landeshauptstadt München angesetzte Zielwert von 55 dB(A) eingehalten wird. Auf der Kita-Außenspielfläche in WA 4 (5) wird mit der Lärmschutzmaßnahme das zwei Drittel/ein Drittel-Kriterium der Landeshauptstadt München eingehalten (Berechnungshöhe 2 m über Gelände); in einer Berechnungshöhe von $h = 1,2$ m (Kita) über Gelände wird zudem der eigentliche Zielwert von 55 dB(A) tagsüber auf der gesamten Fläche eingehalten.

Auf der Kita-Freifläche im WA 2 wird der Zielwert von 55 dB(A) tagsüber entlang der Elly-Staegmeyr-Straße um bis zu 3 dB(A) überschritten. Auf dem Großteil der Außenspielfläche wird der Zielwert von 55 dB(A) tagsüber jedoch eingehalten und auch unter Einbeziehung der „lauteren“ Randbereiche wird jeweils das zwei Drittel/ein Drittel-Kriterium der Landeshauptstadt München eingehalten, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen nicht verhältnismäßig und nicht notwendig sind. Auf der Kita-Freifläche im WA 6 (1) wird der Zielwert von 55 dB(A) tagsüber eingehalten.

Entlang der Allacher Straße, entlang der Elly-Staegmeyr-Straße, entlang der Esmarchstraße und im südlichen Bereich an der Allacher Straße wird der Zielwert von 59 dB(A) für Außenwohnbereiche teilweise überschritten. Bis zu einem Abstand von 20 m zum Rand der Allacher Straße bzw. 15 m zum Rand der Elly-Staegmeyr-Straße und Esmarchstraße (Bereiche mit Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm tagsüber über 59 dB(A)) sind ebenerdige Außenwohnbereiche somit nur möglich, wenn die Einhaltung eines Beurteilungspegels unter 59 dB(A) am Tag durch Schallschutzkonstruktionen im Bereich der Außenwohnbereiche sichergestellt ist. In der Kirschstraße ergibt sich die Zielwertüberschreitung aus den Emissionen der Allacher Straße an deren Einmündung. Somit ist hier kein einheitlicher Abstand zur Kirschstraße anzugeben und die Beeinträchtigungen beschränken sich auf den Kreuzungsbereich mit dieser. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand etc.) können in den Bereichen mit Zielwertüberschreitungen aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht vorgesehen werden. Somit bleiben lediglich Verglasungen oder gebäudeeigenabschirmungen usw. als mögliche Maßnahmen.

In den Obergeschossen der künftigen Wohnbebauung entlang der Allacher Straße (an der Ecksituation bis in die Kirschstraße gezogen), entlang der Elly-Staegmeyr-Straße, entlang der Esmarchstraße und im Bereich der Fassaden zur Bahnlinie wird der Zielwert für Außenwohnbereich ebenfalls überschritten. Hier müssen Außenwohnbereiche als verglaste Loggien bzw. Balkone (z. B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder Wintergärten ausgeführt werden, so dass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

In der Hintermeierstraße kommt es in den Tagzeiträumen nicht zu entsprechenden Zielwertüberschreitungen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete 59/49 dB(a) tags/nachts wird hier, wie auch im nördlichen Bereich der Kirschstraße nur nachts überschritten. Dies ist jedoch wie oben ausgeführt für Außenwohnbereiche unkritisch.

Im Planungsgebiet sind nutzbare Dachgartenflächen vorgesehen. Es wurden im Rahmen des Gutachtens beispielhafte Einzelpunktberechnungen durchgeführt, die zeigen, dass auf Dachflächen von Gebäude (-teilen) in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) (entlang der Bahnstrecke) sowie WA 6 (2) und WA 7 der Zielwert von tags 59 dB(A) überschritten wird. In den betroffenen Dachbereichen wären Schallschutzwände mit einer Höhe von 1,5 m über der jeweiligen Dachoberfläche erforderlich, um den Zielwert von 59 dB(A) am Tage einzuhalten. Der weit überwiegende Teil dieser Flächen ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 als „Photovoltaik Dachflächen“ hinweislich dargestellt. Lediglich kleinere Bereich in WA 6 (2) und WA 7 sind hier nicht ausgenommen. Hier sollen jedoch keine entsprechenden Aufenthaltsbereiche unterkommen, da die städtebaulichen negativen Auswirkungen entsprechender Lärmschutzeinrichtungen nicht in Relation zu den dadurch möglichen Erholungsflächen auf dem Dach stehen. Somit sind hier keine gesonderten Höhenentwicklungen für Lärmschutzanlagen zulässig. Der Ausschluss von entsprechenden unzulässig lärmbeaufschlagten Außenwohnbereichen ist durch Festsetzung sichergestellt.

Alle anderen Dachbereiche sind ohne weitere Abschirmungsmaßnahmen nutzbar. Dies betrifft insbesondere die vorgesehenen Bereiche für Gemeinschaftsdachgärten.

Festsetzungen zum Lärmschutz, die in der Abbildung 5 der Satzung auf Baugrenzen oder Baulinien liegen, sind auch auf den dahinter gelegenen Fassaden einzuhalten.

Verkehrslärm – Durchgehende Bebauung entlang der Bahn

Entlang der Bahnstrecke ist zwischen den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis einschließlich WA 4 (5) eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Dies wird zwischen den einzelnen Teilbaugebieten durch Verbindungsbauten, welche aus niedrigen Baukörpern und Schallschutzwänden bestehen, sichergestellt. Diese Verbindungsbauten sollen erdgeschossige Öffnungen bis zu deren gesamter Breite und einer Höhe von 4,5 m über Geländeoberkante haben. Tagsüber kann ein relevanter Schalleinfall auf die dahinterliegenden Binnenbereiche des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die festgesetzte (durchgängige) Schallschutzwand entlang der Bahn insbesondere im Erdgeschossbereich zu einer deutlichen Pegelreduzierung führt und bereits vor den Verbindungsbauten auf Höhe der Öffnungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten wird. Für den Nachtzeitraum erfolgten ergänzende Berechnungen unter Berücksichtigung der Öffnungen. Es zeigt sich, dass westlich der Lärmschutzverbindungen höhere Pegel erwartet werden können, auf die aber mit ausreichend passiven Maßnahmen, welche an dieser Stelle ohnehin festgesetzt sind, (Fenster und fensterunabhängige Belüftung) geeignet reagiert werden kann; besondere Schallschutzmaßnahmen bzw. Schallschutzkonstruktionen sind nicht erforderlich.

Verkehrslärm – Straßenneubau und baulicher Eingriff in vorhandene Verkehrswege

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den

Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Im Zuge der Planung ist aufgrund der Verschwenkung der Elly-Staegmeyr-Straße ein erheblicher baulicher Eingriff vorgesehen. Daher ist zu prüfen, ob durch diesen erheblichen baulichen Eingriff eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV auftritt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der Beurteilungspegel durch den Eingriff um mindestens 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) oder auf mindestens 70/60 dB(A) Tag/ Nacht oder oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht weitergehend erhöht. Ein Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV findet nicht statt.

Die Berechnungen des Gutachtens für die Gebäude in der Nachbarschaft wie auch für das Bestandsgebäude in WA 8 zeigen, dass in der bestehenden Nachbarschaft durch die isolierte Betrachtung der Verschwenkung im Planfall Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 62/53 dB(A) Tag/Nacht (Esmarchstraße) resultieren. Damit werden im Prognose-Planfall zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Allerdings reduzieren sich die Verkehrslärmpegel der Verschwenkung gegenüber dem Prognose Nullfall 2035a um mindestens 2,0/0,7 dB(A) Tag/Nacht (ebenfalls Esmarchstraße). Somit treten keine relevanten Pegelerhöhungen in der bestehenden Nachbarschaft im Sinne der 16. BImSchV auf. Ein Anspruch der Nachbarschaft auf Entschädigung bzw. Lärmschutz ist somit nicht absehbar.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Dabei wurde im Rahmen des Gutachtens für Berechnungen auf der sicheren Seite für die Planbebauung ein Absorptionsverlust von $D_{\text{rell}} = 1$ dB angesetzt, wenngleich der tatsächliche Absorptionsverlust voraussichtlich höher ist. Für die Lärmschutzanlagen wurde bahnseitig von einer hochabsorbierenden Ausführung ($D_{\text{rell}} = 8$ dB) ausgegangen. Dies ist auch entsprechend festgesetzt.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderung des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Erhöhung des Pegels um 2,1 dB(A) oder mehr bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in mindestens einem Beurteilungszeitraum oder
- Erhöhung des Pegels $\geq 0,1$ dB(A) bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von $> 70/60$ dB(A) Tag/Nacht in mindestens einem Beurteilungszeitraum (dieses Kriterium gilt nicht in Gewerbegebieten).

Tagsüber (6-22 Uhr) können in der gesamten Nachbarschaft Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035a ausgeschlossen werden. Nachts treten mit Ausnahme der Nachbarschaft entlang der Esmarchstraße ebenfalls keine Pegelerhöhungen auf. Entlang der Esmarchstraße betragen die Pegelerhöhungen bis

zu 1 dB(A) nachts; diese Pegelerhöhungen sind nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV, da sie weniger als 2,1 dB(A) betragen und keine weitergehenden Pegelerhöhungen im Pegelbereich > 60 dB(A) nachts auftreten.

In WA 8 treten sowohl tags wie nachts keine entsprechenden Pegelerhöhungen auf.

Durch Reflexionen des Bahnlärms kommt es entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens zu keinen negativen Auswirkungen außerhalb des Planungsgebiets.

Damit kommt es bei einer Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft inkl. WA 8. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft inkl. WA 8 sind als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen.

Anlagengeräusche - Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs

Relevante Anlagenlärmimmissionen von außerhalb auf das Planungsgebiet gehen von den Gewerbe- und Sondergebietsflächen in der nördlichen (Oertelplatz), westlichen (westlich der Kirschstraße) und nordöstlichen (Industriegebiet jenseits der Bahnstrecke) Nachbarschaft aus.

Die Berechnungen des Gutachtens ergeben, dass die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm entlang der Kirschstraße unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet auftreten und bis zu 67/52 dB(A) betragen. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes am Wendehammer der Hintermeierstraße treten Beurteilungspegel von bis zu 57/43 dB(A) auf.

Die Planung reagiert durch die Verortung der großen öffentlichen Grünfläche an der Kirschstraße bereits günstig auf die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen von außerhalb, indem so eine Wohnbebauung als Immissionsort von den maßgebenden Quellen soweit als möglich abgerückt wird. Insbesondere nächtliche Immissionen sind in der öffentlichen Grünfläche städtebaulich vertretbar, da diese ausschließlich tagsüber im schutzbedürftigen Sinne genutzt wird.

Auf der öffentlichen Grünflächen sind nun Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 67/52 dB(A) tags/nachts direkt an der Kirschstraße zu erwarten. Nach Osten hin nimmt die Belastung ab. In der TA-Lärm sind keine Immissionsgrenzwerte für Grünflächen, Parkanlagen oder Ähnliches festgelegt. Dennoch wird hilfsweise ein Wert von 55 dB(A) tags analog des Werts für allgemeine Wohngebiete zumindest für schutzbedürftige Nutzungen wie Kinderspielflächen oder Ähnliches unterstellt. Dieser Wert wird in weiten Teilen der öffentlichen Grünfläche im östlichen Bereich unterschritten. Somit sind ausreichend Bereiche für die Unterbringung dieser Anlagen vorhanden.

An den Plangebäuden in WA 2 betragen die Gewerbelärmbeurteilungspegel bis zu 56/41 dB(A) Tag/Nacht, so dass die Immissionsrichtwerte (55/40 dB(A) tags/nachts) der TA Lärm für WA um bis zu 1 dB(A) tags und nachts überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm, d. h. ein Ausschluss von

Immissionsorten ist entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm nicht verhältnismäßig: Im vorliegenden Fall ist aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft dauerhaft sichergestellt, dass die Überschreitungen nicht mehr als 1 dB(A) betragen. Im WA 2 ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss die Unterbringung einer Kita festgesetzt. Dies betrifft auch den von der Überschreitung um 1 dB(A) betroffenen Bereich. Die Kita wird nur tagsüber genutzt. Im Tagzeitraum ergeben sich aus der bestehenden gewerblichen Nutzung im westlichen Gewerbegebiet deutlich geringere tatsächliche Pegel als planungsrechtlich zulässig. Im Rahmen von Messungen wurde nachgewiesen, dass bereits entlang der Kirschstraße der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

Am Bestandsgebäude in WA 8, welches im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 an Stelle eines MI mit einem WA überplant wird, sind höhere Pegel möglich.

Hier können heute Anlagenlärmbelastungen von 60/45 dB(A) tags/nachts auftreten. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das vormals im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 893 festgesetzten Mischgebiets (Immissionsrichtwert Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das nun festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegen jedoch mit 55/40 dB(A) tags/nachts um 5 dB(A) niedriger. Diese Werte werden somit um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Das bestehende Gebäude wurde auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 893 in einem Mischgebiet genehmigt. Hier sind die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (60/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten. Das Gebäude besitzt vor dem Hintergrund dieser Genehmigung bzw. Rechtslage Bestandsschutz. Für den Fall eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung des Gebäudes, welche nicht durch den Bestandsschutz der bestehenden Baugenehmigung abgedeckt sind, sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 Festsetzungen getroffen, welche Immissionsorte an den betroffenen Fassaden ausschließen.

Somit sind dann keine Immissionsorte mit einer Überschreitung der nun einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete möglich.

Für geringfügige Umbauten am Bestandsgebäude im Rahmen des Bestandsschutzes auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigung werden keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da sich die faktische schalltechnische Situation im WA 8 durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht verschlechtert. Durch die Änderung der Nutzung im südlich und westlich angrenzenden Planungsgebiet von Gewerbegebiet auf Allgemeines Wohngebiet (Osten) bzw. Öffentliche Grünfläche (Süden) werden hier die zu erwartenden Gewerbelärmemissionen wesentlich verringert. Die gewerblichen Nutzungen jenseits der Kirschstraße sind durch die übrigen schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung auf das heute zulässige Maß beschränkt.

Für die GB Erziehung ergeben sich durch die hinweislich dargestellte Bebauung keine Lärmkonflikte mit dem Gewerbe außerhalb des Planungsgebietes (Sondergebiet nördlich der Hintermeierstraße und GE östlich der Bahn). Bei einer Bebauung im nordöstlichen Teil des Bauraums würden jedoch Konflikte auftreten.

Hier sind Beurteilungspegel von 57/43 dB(A) möglich. Dies überschreitet die auch für Schulen anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) um bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts, wobei der Nachtwert bei Schulen nicht relevant ist, da diese hier nicht genutzt werden.

In der nordöstlichen Ecke der GB Erziehung müssen dem folgend an den betroffenen Fassaden Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden oder baulich-technische Maßnahmen vorgesehen werden. Dies ist per Planzeichen und Satzung festgesetzt.

An allen übrigen Bauräumen im Planungsgebiet, mit Ausnahme der beschriebenen Überschreitungen in WA 2, WA 8 sowie der GB Erziehung, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet sicher eingehalten.

Anlagengeräusche - Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs – Freizeitsportanlagen auf dem Schulgelände

Die Sportanlagen in der GB Erziehung sollen auch außerschulisch z. B. durch Vereinssport genutzt werden können. Die Ausführungsplanung mit detaillierter Angabe zu Art und Lage der Sportflächen auf den GB Erziehung liegt noch nicht vor. Es wurde nachrichtlich ermittelt, ob eine entsprechende außerschulische Nutzung möglich ist. Hierbei wurde exemplarisch die hinweislich im Plan dargestellte Gebäudekonfiguration auf der GB Erziehung zu Grunde gelegt und ein Rasenspielfeld im Nordosten und ein Allwetterplatz weiter südlich vorgesehen.

Beurteilungsgrundlage der von den künftigen Sportflächen der GB Erziehung ausgehenden Geräusche ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), wonach für WA ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, d. h. werktags 8-20 Uhr, sowie innerhalb der abendlichen Ruhezeit (20-22 Uhr) einzuhalten ist. Es wird davon ausgegangen, dass eine relevante (außerschulische) Nutzung der Außensportanlagen durch Vereine o. Ä. nur in diesen Zeiträumen und nicht in der morgendlichen Ruhezeit (werktags 6-8 Uhr; sonntags/feiertags 6-9 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) stattfindet. Da Schulsport nach der 18. BImSchV privilegiert ist, wird dieser bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Es zeigt sich, dass in der geplanten Nachbarschaft durch die Nutzung der beiden Sportplätze Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) und in der vorhandenen Nachbarschaft Beurteilungspegel von < 55dB(A) tagsüber resultieren würden. Die Anforderungen der 18. BImSchV für WA (55 dB(A)) würden in der vorhandenen Nachbarschaft auch bei der außerschulischen Nutzung eines Rasenspielfeldes im nordöstlichen Bereich eingehalten. Bei außerschulischer Nutzung eines Allwetterplatzes weiter südlich würden die Anforderungen in der geplanten Nachbarschaft im WA 4 (1) entlang der Nordfassade überschritten. Dieser könnte somit nur schulisch genutzt werden, so dass insbesondere im WA 4 (1), aber auch bei den übrigen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen keine Konflikte resultieren würden.

Sollte sich die Lage des Rasenspielfeldes (im Rahmen der Untersuchungen lag es in den nordöstlichen freigehaltenen Bereichen der hinweislich dargestellten Testplanung) ändern, so ist ein Abstand des Spielfeldrandes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. zu den maßgeblichen Immissionsorten in der

WA-Nachbarschaft von mindestens 35 m einzuhalten oder entsprechender aktiver Lärmschutz zu gewährleisten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bieten einen möglichst weitgehenden Rahmen dafür. Dies gilt auch für eine eventuelle außerschulische Nutzung des Allwetterplatzes. Im Vollzug kann geprüft werden, ob durch eine andere Lage bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen eine außerschule Nutzung auch für diesen erfolgen kann.

Eine weitere relevante Geräuschquelle stellt die Tiefgaragennutzung bei außerschulischer Nutzung der Sportanlagen im Nachtzeitraum dar (tagsüber ist diese Schallquelle vernachlässigbar). Diese wurde in der untersuchten Testplanung im Nordosten zur Hintermeierstraße situiert, da es weiter im Westen zu einer Kollision mit dem Rasenspielfeld, welches aus immissionsschutz- sowie räumlich geometrischen Gründen an dieser Stelle liegen sollte, gekommen wäre. Eine Situierung an der Elly-Staegmeyr-Straße erscheint auch weniger sinnvoll, da hier Nutzungskonkurrenzen mit dem Zugangsbereich und Freispielflächen für eine Kindertageseinrichtung zu erwarten wären.

Bei der im Rahmen der geprüften Testplanung zugrunde gelegten Stellplatzanzahl (56 Stellplätze) ist ein Abstand der Tiefgaragen-Zufahrt zur nächstgelegenen schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft von 32 m zu beachten (dabei wird davon ausgegangen, dass die Tiefgaragen-Stellplätze infolge der Sporthallennutzung auch nachts nach 22 Uhr genutzt werden). Dies wird bei der im Rahmen der Testplanung vorgesehenen Situierung der Tiefgaragen-Zufahrt eingehalten.

Anlagengeräusche - Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs – Tiefgaragen von Wohnanlagen

Zur Geräuschminimierung wird festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust auszuführen sind bzw. in ein Gebäude integriert werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen.

Summengeräusche Verkehr und Anlagen

Zur Beurteilung der öffentlichen Grünflächen sowie der Außenspielfläche der Kitas WA 2 und WA 6 (1) wurde eine Gesamtlärbetrachtung bzw. eine Summenbetrachtung aus Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.

Auf den Kita-Außenspielflächen betragen die Gesamtlärmpegel bis zu 59 dB(A) im WA 6 (1) und bis zu 56 dB(A) im WA 2.

Die Bewertung erfolgte anhand des Zielwerts für Verkehrslärmeinwirkungen auf Freibereichen von maximal 59 dB(A) tags auf mindestens 2/3 der Fläche (zwei Drittel/ein Drittel-Kriterium). Das zwei Drittel/ein Drittel-Kriterium wird auf beiden Außenspielflächen eingehalten.

Die Bewertung der öffentlichen Grünfläche erfolgt anhand desselben Zielwertes.

Es sind im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche Gesamtlärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags entlang der Kirschstraße zu erwarten. Der Zielwert von maximal 59 dB(A) wird hier ab einem Abstand von 30 m zum Rand der Kirschstraße und auf dem weit überwiegenden Teil der festgesetzten öffentlichen Grünflächen eingehalten.

4.3.16. Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den Bahngleisen der Bahnstrecken mit den Streckennummern 5544, 5501 und 5523 in München Allach-Untermenzing wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die Einwirkung durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gemessen und für das Planvorhaben prognostiziert.

Die Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im freien Feld zeigen, dass im gesamten Planungsgebiet der Mindestabstand für Gebäude in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) bei 38 m zum nächstgelegenen Durchfahrtsgleis liegt. Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise liegt der erforderliche Mindestabstand bei 120 m. Diese erforderlichen Abstände zu den Baufeldern werden vorliegend nicht eingehalten. Im Zuge der Bauausführung ist daher auf die Immissionen entsprechend zu reagieren. Deshalb wird festgesetzt, dass in den betroffenen Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche Erziehung bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nahbereich der Bahnstrecken sowie darüber hinaus in baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (z. B. Tiefgaragen/-ein- und -ausfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw., die ggf. auch in anderen Baufeldern liegen) bei Unterschreitung der Mindestabstände zum nächstgelegenen Durchfahrtsgleis differenziert je nach Bauweise erforderlichenfalls technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z. B. (teil-) elastische Gebäudelagerung) vorzusehen sind, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

4.3.17. Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Allacher Straße, östlich der Kirschstraße, östlich und südlich der Esmarchstraße und südlich der Hintermeierstraße und ist daher verkehrsbedingten Luftschadstoffen ausgesetzt. Hinzu kommt die durch das Gebiet verlaufende Elly-Staegmeyr-Straße. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt. Die Durchführung der Immissionsprognose erfolgte für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) mit dem mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die verkehrsbedingten Emissionsfaktoren der Emissionszusatzbelastung wurden mit Hilfe des Handbuchs für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.1) unter zusätzlicher Berücksichtigung der Feinstaubemissionen durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 ermittelt, wobei die

Emissionsparameter des HBEFA 4.1 für das Jahr 2025 und nicht für das Prognosejahr 2035 verwendet wurden. Dies hat folgenden Grund: HBEFA 4.1 schätzt basierend auf der absehbaren Entwicklung der Abgasvorschriften das Emissionsniveau des Flottenmixes ab. Diese Abschätzung fällt insbesondere bei hohen Lkw-Anteilen jedoch sehr optimistisch aus, was zur Folge hat, dass die Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2035 (Verkehrsmengenprognose) wesentlich niedriger sind als im Jahr 2025. Für den Fall einer früheren Baurealisierung (vor dem Prognosejahr 2035) wäre somit ein zu niedriger Emissionsansatz gewählt. Für eine auf der sicheren Seite liegenden Prognose werden die Emissionsfaktoren des Jahres 2025 zugrunde gelegt. Die Emissionszusatzbelastung ergibt sich aus dem Produkt der Emissionsfaktoren mit den jeweiligen Verkehrsmengen (Prognosehorizont 2035). Die höchsten Belastungen an der Planbebauung treten an der Westfassade des östlich zur Esmarchstraße gelegenen Plangebäudes auf und betragen bis zu $26,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $17,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Für höhere Stockwerke sowie verkehrsabgewandte Fassaden werden deutlich niedrigere Konzentrationen prognostiziert. Im Planungsgebiet treten Luftschadstoffkonzentrationen von bis zu $31,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $18,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $15,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ auf. Die IGW der 39. BImSchV werden demnach an allen Plangebäuden und auf der gesamten Planungsgebietsfläche zuverlässig eingehalten. Im Planungsgebiet sind mehrere Tiefgaragen vorgesehen. Für die Tiefgaragen sind die allgemeinen Anforderungen für Tiefgaragen zu beachten. So muss zu einer Lüftungsöffnung einer Tiefgarage ein ausreichend großer Abstand zu Fenstern von Aufenthaltsräumen und Freibereichen, die für einen längeren Aufenthalt konzipiert sind, in der näheren Umgebung gewährleistet sein, um die Schadstoffbelastungen in der nächsten Nachbarschaft minimal zu halten. Hierbei empfiehlt das Referat für Klima- und Umweltschutz einen Mindestabstand von 4,5 m. Eine Unterschreitung dieses empfohlenen Mindestabstands von 4,5 m ist zulässig, sofern durch eine Immissionsprognose der Jahresmittelwerte analog eines in der VDI 2053 (Ausgabe 01-2004) erwähnten Berechnungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorhandene Grundbelastung an NO_2 und Feinstaub (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) am nächstgelegenen Immissionsort um nicht mehr als 3 % erhöht wird. Für den Fall, dass eine mechanische Entlüftung geplant ist, ist die Abluft so zu gestalten, dass eine schnelle Vermischung und Verdünnung der Abluft mit der Umgebungsluft und ein Auslass der Abgase außerhalb der Luft-Rezirkulationsbereiche gewährleistet ist. Diese Anforderungen sind im Zuge der konkreten Tiefgaragenplanung zu berücksichtigen.

In der Nachbarschaft führt das Planvorhaben bzw. die Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu einer ausschließlichen Verbesserung der lufthygienischen Situation. Dies ist zum einen den geringen Verkehrsmengen bei einigen Straßenabschnitten zum anderen dem teilweise deutlich reduzierten Lkw-Anteil im Planfall geschuldet. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation mit der Nachbarschaft aus.

4.3.18. Energie

Photovoltaik (PV)

Um, soweit es in Abwägung mit anderen Belangen sinnvoll ist, eine möglichst umfangreiche Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromerzeugung

sicherzustellen, sind je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet Mindestflächengrößen für zu errichtende PV-Paneele festgesetzt.

Bei der quantitativen Ermittlung der festgesetzten Flächengrößen wurden die im Rahmen der Ausnutzung der Geschossfläche in Kombination mit den Bauräumen zu erwartenden Baukörper zu Grunde gelegt. Darauf aufbauend wurden Gemeinschaftsdachgärten und private Dachterrassen und Dachgärten sowie verschattete Bereiche als mögliche Standorte für PV-Anlagen ausgeschlossen. Die so übrigbleibenden Dachflächen sollen möglichst vollumfänglich mit PV-Paneelen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung genutzt werden. Um die nun festgesetzte konkrete Paneelfläche zu erlangen, wurden jedoch noch aus anderen Gründen nicht mit PV-Paneelen belegbare Flächen wie Wartungswege, Dachrandabstände, Aufzugsüberfahrten und sonstige Dachaufbauten berücksichtigt. Somit können je nach konkretem Gebäude in der Bauausführung lediglich ca. 20 % der tatsächlichen Dachfläche als Paneelfläche realisiert werden. Der tatsächliche Betrieb dieser Anlagen ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 hinweislich dargestellten Flächen sind keine Festsetzungen, sie bilden lediglich unverbindlich die im Rahmen der dargestellten Baukörperkonfiguration für PV geeigneten Flächen ab.

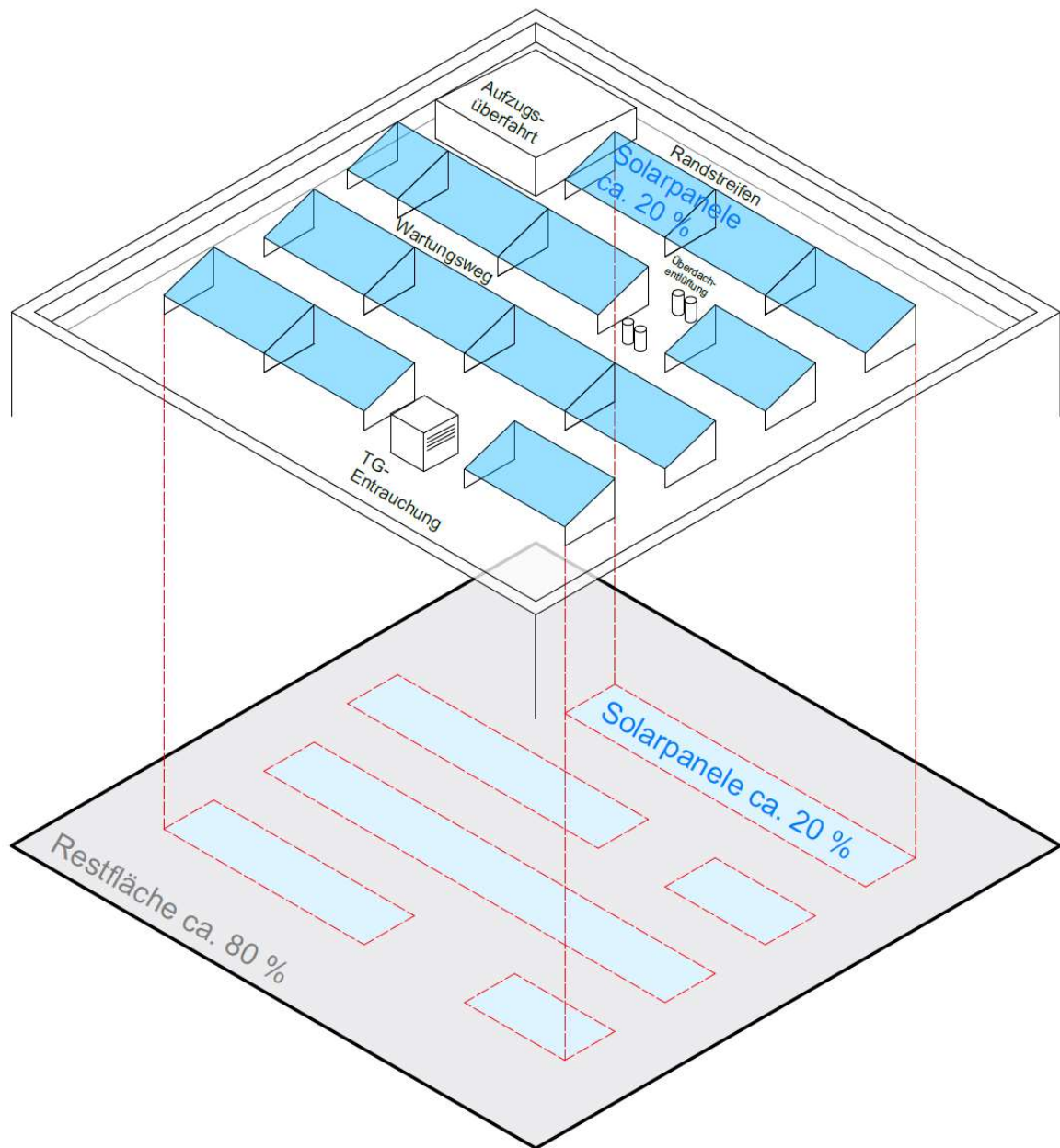


Abb. F
Schemadarstellung PV-Anlagen auf Dächern – ohne Maßstab
Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

Ferner wurde untersucht, ob noch andere Flächenpotenziale für PV-Anlagen bestehen. Im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sind

voraussichtlich Pergolakonstruktionen zur Verschattung eines Teils der Fläche vorgesehen. Auf diesen können ggf. auch PV-Elemente installiert werden. Dies wird per Festsetzung ausdrücklich ermöglicht. Da diese Pergolen jedoch in der Fläche wesentlich untergeordnet sein werden und die tatsächliche Kombinierbarkeit mit PV-Anlagen sehr konzept- bzw. konstruktionsabhängig ist, ist hier eine verpflichtende Festsetzung nicht sinnvoll.

Weiter könnten PV-Anlagen auch an den Fassaden angebracht werden. Aufgrund der relativ engen Hofstrukturen ist dies jedoch an vielen Stellen gerade in den Wintermonaten mit dem höchsten Energiebedarf (Wärmepumpen) durch Verschattung der Fassaden nur sehr eingeschränkt sinnvoll. Darüber hinaus ist mit diesen Hofstrukturen und den relativ tiefen Gebäuden mit einem dichten Netz von Fensteröffnungen und Balkonen etc. an den Fassaden zu rechnen. Ein zusätzlicher Faktor sind die in den vorhandenen Freibereichen vorgesehen Baumstandorte, welche insbesondere bei Großbäumen weitere Verschattungseffekte bedingen. Mit diesen Rahmenbedingungen zeigt sich, dass auf Ebene eines Angebotsbebauungsplans an der Fassade keine Festsetzungen zu sinnvollen PV-Elementen getroffen werden können. Die Sinnhaftigkeit (Wirkungsgrad vor dem Hintergrund der Herstellungsenergie der Elemente) von entsprechenden Anlagen an bestimmten Fassadenbereichen kann erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung beurteilt werden.

Somit bleibt es auf Festsetzungsebene bei den PV-Anlagen auf den Dächern. Darüberhinausgehende weitere Anlagen werden, wie in der Charta zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 verankert, im Rahmen der Hochbauplanung geprüft. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht diesen nicht entgegen.

Große Teile des Stroms aus den PV-Anlagen werden im Sommer erzeugt. Hier liegt die erzeugte Strommenge weit über den Bedarfen der Wärme- und Brauchwassererzeugung. Diese Strommengen können voraussichtlich direkt in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten verbraucht werden.

Um diesen Strom zu den Zeiten zur Verfügung stellen zu können, wenn z. B. Elektrofahrzeuge geladen werden (hauptsächlich nachts), sind voraussichtlich Speichereinrichtungen notwendig. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 steht der Installation dieser Speichereinrichtungen nicht entgegen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 sind darüber hinaus ausreichend Einbringschächte für die im Rahmen der Elektromobilität notwendigen Trafos etc. vorgesehen.

Insgesamt ist somit eine Zufuhr von Energie von außen für den Betrieb des Quartiers erforderlich. Ein komplett energieautarkes Quartier ist aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen und der bereits fortgeschrittenen Planung bei Beschluss des Klimafahrplans mit angemessenem Aufwand nicht möglich. Da von außen ausschließlich Strom zugeführt werden muss, kann bei der Wahl entsprechend erneuerbarer externer Quellen eine vollumfängliche nachhaltige Energieversorgung sichergestellt werden. Somit kann auch der im Klimafahrplan verankerte Zielwert eines CO₂-Äquivalents pro Kopf/Jahr erreicht werden.

In WA 8 wird ein bestehendes Gebäude bestandsorientiert überplant. In Abwägung mit der fehlenden Umsetzungsperspektive wird hier auf eine entsprechende verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verzichtet. Dennoch steht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 der Errichtung einer Anlage nicht entgegen.

Im Bereich der GB Erziehung wird durch die Landeshauptstadt München eine Schule entsprechend der Vorgaben für städtische Hochbauten errichtet. Diese beinhalten die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Somit ist auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 keine zusätzliche Festsetzung erforderlich.

Wärmeversorgung

Wie unter Punkt 4.2.2 genauer ausgeführt, soll die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung im Rahmen einer quartiersübergreifenden Grundwassernutzung in Kombination mit dezentralen Wärmepumpen in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten erfolgen.

In Abwägung mit den relativ engen Platzverhältnissen in den einzelnen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten wird eine zentrale Wärmeversorgung für das gesamte Gebiet vorgesehen. Dabei sind anstromseitig im Süden bzw. Südosten des Planungsgebiets Förderbrunnen für Grundwasser, in Abstromrichtung im Norden Schluckbrunnen vorgesehen. In einem gebietsinternen Netz soll das geförderte Wasser verteilt werden. Die konkrete Wärmeerzeugung soll in den einzelnen Bau- und Teilbaugebieten mittels grundwassergespeisten Wärmepumpen erfolgen.

Die genaue Lage der Brunnen kann erst im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens definiert werden. Da dies unter anderem von entsprechenden Anlagen in der Umgebung zum Genehmigungszeitpunkt abhängt, kann deren genaue Lage nicht auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 vorweggenommen werden. Dem folgend sind diese im Sinne einer effizienten und sinnvollen Energieversorgung im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme der in den Randbereichen befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kirsch-, Esmarch-, Hintermeier- und Allacher Straße sowie den Innenhofbereichen zulässig. Die das eigentliche Planungsgebiet umgebenden Bestandsstraßen sollen in ihrem Bestand möglichst unangetastet erhalten bleiben. Darüber hinaus sollen so Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Bestandsbebauungen ausgeschlossen werden. In den Innenhof- bzw. beengten Bereichen innerhalb der vorgesehenen Baukörperkonfiguration sollen insbesondere Großbäume gepflanzt werden. Darüber hinaus ist hier aus geometrischen Gründen eine relativ intensive Unterbauung mit Tiefgaragen wahrscheinlich. Um entsprechenden Nutzungskonflikten in diesen Bereichen vorzubeugen, sind hier Brunnen nicht zulässig.

Das Leitungsnetz muss das gesamte Planungsgebiet durchziehen. Um Leitungsverluste auf ein Minimum zu reduzieren und so eine effiziente Versorgung zu gewährleisten, sind möglichst kurze Wege erforderlich. Der genaue Leitungsverlauf ist abhängig von der konkreten Lage der Brunnen. Dem folgend sind Leitungen zum Betrieb der Brunnenanlagen im gesamten Geltungsbereich in den oben genannten

Straßen zulässig.

Da es sich ausschließlich um unterirdische Anlagen handelt, ist auch in den Straßen und öffentlichen Grünflächen mit keiner der geplanten Nutzung entgegenstehenden Auswirkung zu rechnen. Entsprechende Regelungen zur Wartung dieser Anlagen in öffentlichen Flächen etc. können im Rahmen der für diese notwendigen Dienstbarkeiten bzw. in gesondert abzuschließenden Verträgen geregelt werden.

Eine Festsetzung, die lediglich diese Form der Energieversorgung vorschreibt, ist in Abwägung mit den insbesondere genehmigungstechnischen Rahmenbedingungen nicht zumutbar. Die Nutzung des Grundwassers in der vorgesehenen Form bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese kann erst auf Ebene des konkreten Bauvollzuges beantragt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind ggf. noch andere Projekte in der Umgebung möglich, die Einfluss auf das Grundwasser haben und somit die Leistungsfähigkeit des Konzeptes beeinträchtigen. So kann theoretisch eine Situation entstehen, die eine vollumfängliche Versorgung des Quartiers über das Grundwasser nicht möglich macht. Auf Basis der heutigen Erkenntnisse und Untersuchungen ist eine vollumfängliche Versorgung jedoch möglich.

4.3.19. Einfriedungen

Um den insgesamt offenen Charakter des Planungsgebietes und die Durchlässigkeit der einzelnen WAs zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart (Wohnungsgärten, Terrassen) die Einfriedung gehört oder dort, wo Sicherheitsbelange dies erfordern. Sicherheitsbelange sind bei den Freiflächen von Kitas und im Bereich der GB Erziehung relevant. Diese Regelung gilt nicht für das bereits bebaute WA 8. Dieses ist bereits heute von einem Zaun zu den umgebenden Flächen abgetrennt. Das soll auch weiterhin möglich sein. In dieser Hinsicht ist das WA 8 eher der ebenfalls durch Einfriedungen geprägten Umgebungsbebauung zuzuordnen als dem neuen, insgesamt offenen Quartier.

Um ein Betreten der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen zu verhindern und somit Beeinträchtigungen der Artenschutzziele der Fläche vorzubeugen, sind hier Zäune zulässig.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebietes beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe und auf eine optisch durchlässige Ausführung beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

In Abwägung mit den Sicherheitsbelangen, sind bei Einfriedungen von Kitas und in der GB Erziehung auch größere Höhen und ohne Bodenabstand zulässig. Die hier festgesetzte Maximalhöhe erfolgt in Abwägung einer wesentlich erschwerten Überkletterbarkeit der Einfriedungen und der optischen Barrierewirkung. Bei einer Höhe von 1,5 m liegt die Oberkante des Zauns noch weitgehend unter der Blickhöhe. In der GB Erziehung sind zum Betrieb, insbesondere der Freisportflächen voraussichtlich Lärmschutzwände und Ballfangzäune erforderlich. Hier handelt es sich jedoch nicht um Einfriedungen, da der primäre Zweck dieser Anlagen nicht das

Einfrieden eines Grundstücks bzw. von Grundstücksteilen ist. Somit gelten die Regelungen unter § 18 Abs. 4 der Satzung (Höhenbeschränkungen) für diese Anlagen nicht.

In den öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls Zäune zulässig, z. B. zur Abgrenzung von Kinderspielplätzen. Hier sind lediglich aus gestalterischen Gründen aufgrund ihrer Größe Ballfangzäune für Ballsportplätze nicht zulässig.

4.3.20. Werbeanlagen

Primäres Ziel des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ist die Schaffung eines lebenswerten Wohnquartiers. Gewerbliche Nutzungen sind lediglich untergeordnet, z. B. im Rahmen von wohnortnahen Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Dem folgend sind Werbeanlagen beschränkt.

Um durchgehende Freiräume zu gewährleisten und gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, sind Werbeanlagen nur innerhalb der Bauräume und nicht als freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen zulässig.

Durch die Begrenzung auf eine Höhe bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses ist ein Auffinden der einzelnen Nutzungen möglich, das Quartier als Ganzes wird jedoch nicht beeinträchtigt. Da die Werbeanlagen primär nur dem Auffinden der angebotenen Leistungen dienen sollen, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nichtwohnnutzungen sind voraussichtlich besonders umfängliche Werbeanlagen notwendig. Aufgrund des punktuellen Charakters können hier ohne negative Folgen für das Gesamtquartier etwas umfänglichere Werbeanlagen zugelassen werden.

Im Rahmen weiterer Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen sich den Gebäuden und der Wohnnutzung unterordnen und somit negative Folgen auf die Wohnqualität im Quartier ausgeschlossen werden können.

4.4. Grünordnung

Auf dem ehemaligen Kirschgelände soll ein lebendiges, grünes Stadtquartier mit hoher städtebaulicher, sozialer und ökologischer Qualität entstehen. Durch die Anordnung der Bau- und Teilbaugebiete entsteht ein im gesamten Planungsgebiet wahrnehmbares, qualitätvolles und klimawirksames Geflecht von öffentlichen Grünflächen. Im Norden führt eine öffentliche Grünfläche entlang der GB Erziehung Richtung Süden zu einer großzügigen öffentlichen Grünfläche im Westen an der Kirschstraße. Ergänzt wird diese öffentliche Grünfläche durch eine südlich gelegene öffentliche Grünfläche, welche die öffentliche Funktion des Quartiersplatzes südlich des WA 5 unterstützt und bis zur Allacher Straße weitergeführt wird. Diese öffentlichen Grünflächen stehen auch der Umgebung zur Verfügung. Durch die Aufteilung dieser Flächen in drei Einzelflächen sind positive Effekte auf die Durchlüftung und mikroklimatische Situation gerade in den dichten Baufeldern beidseits der Elly-Staegmeyr-Straße zu erwarten.

Für die ansässigen Gewerbebetriebe können angesichts der Emissionseinschränkungen durch die schon bestehende, angrenzende

Wohnbebauung mögliche Umstrukturierungen langfristig mitberücksichtigt werden. Westlich der Theodor-Kitt-Straße bis zur Willstätterstraße in den rückwärtigen Bereichen der Esmarch- und Pflügelstraße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die angrenzende Wohnbebauung ist im FNP als Reines Wohngebiet dargestellt.

Eine mögliche zusammenhängende Entwicklung dieser Flächen von der Kirschstraße bis zur Willstätterstraße könnte ein durchgehendes Grünflächenkonzept ausgehend von der jetzt geplanten öffentlichen Grünfläche östlich der Kirschstraße als Rahmenbedingung berücksichtigen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung entstehen für alle Bevölkerungsgruppen gut nutzbare, private Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie bieten Raum für nachbarschaftliche Freiflächen mit Kleinkinderspiel.

Die privat und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen ergänzen das Freiraumangebot für die jeweiligen Bewohner*innen der Gebäude.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzer*innen werden in und um die Wohngebiete qualitativ hochwertige öffentliche Grünflächen und private gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen geplant, die zusammen mit den Fuß- und Radwegeverbindungen die Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers sichern.

Entlang der Bahntrasse im Osten ist ein übergeordneter Radweg vorgesehen.

Unmittelbar anschließend entsteht eine Artenschutzzone für trockenheitsliebende Tier- und Pflanzenarten (Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen).

Durch die Neugestaltung sowie die damit einhergehende Entsiegelung erhöht sich der Grünflächenanteil gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich. Insgesamt ist somit im Zusammenspiel mit der Begrenzung der Versiegelung abgestuft auch nach der Zulässigkeit von Tiefgaragen etc. in den Baugebieten nun eine intensive Begrünung möglich. Dies führt zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Planungsgebiet.

Die abwechslungsreichen Freiraumtypen werden durch ein heterogenes Bepflanzungskonzept unterstützt und zielen auf eine nachhaltige, gut etablierte Grünstruktur ab.

Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sowie den Gemeinschaftsdachgärten werden die geltenden Orientierungswerte der Landeshauptstadt München von 20 m² privater Frei- und öffentlicher Grünfläche pro prognostizierter/em Einwohner*in außerhalb des Mittleren Rings eingehalten.

Soweit möglich werden die Bestandsbäume, unter anderem als klimarelevanter Faktor erhalten. Auf der öffentlichen Grünfläche wird auf eine Festsetzung verzichtet, da diese ohnehin an die Landeshauptstadt München übergeht. Aufgrund der heutigen Nutzung als weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet ist jedoch nur sehr untergeordnet relevanter Baumbestand vorhanden. Um dies auszugleichen, sind umfangreiche Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. Im Bereich der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete sind ca. 180 Baumpflanzungen bzw. zu erhaltende Bäume festgesetzt. Hinzu kommen 69 zu pflanzende Bäume im Straßenraum der Elly-Staegmeyr-Straße sowie mögliche Baumpflanzungen und Erhalt von Bestandsbäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Insgesamt können so voraussichtlich 65 bestehende Bäume erhalten werden und es werden ca. 390

Bäume neu gepflanzt. Dies hat durch die zusätzliche Verschattung und Verdunstung insbesondere auf das Kleinklima wesentliche positive Effekte.

Grünordnung allgemein

Die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen den Standards der Landeshauptstadt München für die Sicherung einer fachgerechten und nachhaltigen Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen. Um im Bauvollzug die notwendige Flexibilität zu erhalten, werden Abweichungen der Grünfestsetzungen in Lage und Fläche ermöglicht.

Es wird die Begrenzung befestigter Freiflächen auf ein für eine funktionsgerechte Nutzung erforderliches Maß festgesetzt, um möglichst viele für die Erholung und den Klimaschutz notwendige Grünflächen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von soweit möglich wasserdurchlässigen Belägen wird der Oberflächenabfluss reduziert und der direkte Wasserkreislauf auch im Sinne des Kleinklimas unterstützt.

Durch die festgesetzten Mindestpflanzgrößen von 25-30 cm Stammumfang (StU) für große Bäume bzw. 18-20 cm StU für mittelgroße Bäume und 16-18 cm StU für kleine Bäume wird die Pflanzqualität festgeschrieben. Ziel ist dabei, in Kombination mit der Mindestgröße für durchwurzelbare Pflanzflächen von 24 m² bei großen bzw. 12 m² bei mittelgroßen und kleinen Bäumen und der geforderten Mindestbodenüberdeckung von Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von einem Meter für mittelgroße Bäume bzw. mindestens 1,50 m für große Bäume als wichtige Voraussetzungen, eine rasch wirksame Durchgrünung und einen langfristigen Erhalt der Baumpflanzungen zu schaffen.

Um für das Ortsbild negative Effekte auszuschließen und im Sinne des Kleinklimas zusätzliche Vegetationsstandorte zu erschließen, sind die Lärmschutzwände im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Auf der anderen Seite wird in Abwägung mit der geringeren Prägnanz für das Ortsbild und den Ansprüchen des Artenschutzes (magerer Standort) von einer solchen Festsetzung abgesehen. Auf den öffentlichen Grünflächen soll ein qualitativvolles Angebot an Begegnungs- Spiel- und Rückzugsräumen entstehen. Zwei in der öffentlichen Grünfläche geplante, öffentliche Spielplätze bieten verschiedene, altersgerechte Spielmöglichkeiten.

Grünordnung auf Baugrundstücken - Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sollen als hochwertig begrünte Gemeinschaftsflächen mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der relativ dichten Bebauung besonders wichtig. Um in den Innenhöfen eine ausreichende Begrünung garantieren zu können und eine Versickerung zu ermöglichen, werden mit Schwerlast befahrbare Wege mit ihrem großen Flächenbedarf in den Innenhöfen ausgeschlossen. Dies betrifft auch Feuerwehrzufahrts- und -aufstellflächen. Der Feuerwehrangriff und die Personenrettung kann über die Flächen außerhalb der Innenhöfe, die festgesetzten Fahrtrechte oder z. B. durch zweite bauliche Rettungswege organisiert werden. In

Abwägung mit der Nutzbarkeit der Gebäude sind hiervon Anlieferflächen für die Kindertageseinrichtungen und per Planzeichen festgesetzte Flächen für Fahrtrechte ausgenommen.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für private Wohnungsgärten auf WA 2, WA 6 (1), WA 6 (2) und WA 8 begrenzt und hier in ihrer maximalen Ausdehnung und Fläche gegenüber der überbauten Grundstücksfläche beschränkt. Um zusammenhängend wahrnehmbare Grünbereiche sicherzustellen, sind bei diesen Privatgärten auch die zulässigen Einfriedungen in Art und Höhe beschränkt. In Abwägung mit der heutigen Bestandssituation wird WA 8 jedoch bei der Flächenbeschränkung und den Regelungen zu Einfriedungen ausgenommen. Aus städtebaulichen Gründen werden Wohnungsgärten an den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 sind aufgrund der hohen Dichte nur gemeinschaftliche Freiflächen zulässig.

Um genügend Abstand zu Wohnnutzungen im EG zu schaffen, werden grüne Pufferzonen mit einer Tiefe von mindestens zwei Metern gegenüber Wegen und anderen befestigten Flächen festgesetzt. In Abwägung mit dem städtebaulichen Konzept einer Bebauung direkt an den öffentlichen Gehwegen ist dies im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht notwendig. Hier kann durch ein entsprechendes Hochparterre die notwendige Privatheit hergestellt werden.

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung, Pflanzdichte und der Mindestgröße der Bäume, soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Pro angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist (mit Ausnahme von WA 8) mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. In den Baugebieten WA 1 bis WA 7 ergeben sich somit etwa 180 neu zu pflanzende bzw. zu erhaltende Bäume.

Großbäume müssen mindestens einen Anteil von 25 % haben. Diese sind zur Sicherung eines nachhaltigen Standorts überwiegend in den nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Aufgrund der Zielsetzung einer qualitätvollen Durchgrünung dürfen bestehende Bäume darauf angerechnet werden. Innerhalb der Wohngebiete wird die Verwendung gebietseigener Gehölze nicht festgesetzt, da hier aufgrund der dichten Bebauung und notwendigen Erschließungsflächen andere Standortkriterien zu berücksichtigen sind. Um das Pflanzen von großen und mittelgroßen Bäumen sicherzustellen, wird der Anteil an kleinen Bäumen begrenzt.

Insbesondere innerhalb der Innenhöfe ist die Ausstattung mit großen Bäumen für das Mikroklima (Verschattung und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Dem folgend sind hier in Verbindung mit Aussparungen in den Flächen für Tiefgaragen Baumstandorte für große Bäume über Planzeichen festgesetzt. Dies erfolgt auch an anderen, stadträumlich relevanten Standorten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete. In Abwägung mit der Regelungsgenauigkeit eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 und der ggf. abweichenden genauen baulichen Struktur darf von dem festgesetzten Standort jedoch um bis zu zehn Metern abgewichen werden.

Um dennoch einen optimalen Standort und eine angemessene Entwicklungsgrundlage für die Bäume zu gewährleisten, werden Mindestabstände zur Fassade und der nächsten Unterbauung festgesetzt. Im Bereich des Quartiersplatzes ist in Abwägung mit den Lagebedingungen und der Nutzung ein geringerer Abstand

zur Fassade erforderlich.

Der wertvolle und auch für das Kleinklima relevante Gehölzbestand südlich des WA 4 (5) (Allacher Straße) ist zur Erhaltung festgesetzt.

Dieser kann auf die nach der Satzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Weiter sind entlang der Bahntrasse in der Fläche besonderer

Entwicklungsmaßnahmen Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese können, da sie nicht auf den Baugrundstücken liegen, nicht angerechnet werden.

Um den gestalterischen Anforderungen von privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen als Erholungsflächen gerecht zu werden, sind die seitlichen Einhausungen von Dachaufbauten zu begrünen. Dies muss auch erfolgen, so diese Einhausungen nicht in direktem Zusammenhang mit Erholungsflächen auf den Dächern stehen. So sollen zusätzliche Potenziale für eine weitere Durchgrünung im Sinne eines positiven Effekts auf das Kleinklima geschaffen werden.

Die gemeinschaftlich genutzten Freiflächen der Innenhöfe bieten Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO notwendigen lärmgeschützten Spielflächen sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete und Teilbaugebiete nachzuweisen, um Spielflächen für Kinder in Sicht- und Rufweite der Wohnung sicherzustellen. Da es sich primär um Kleinkinderspielflächen handelt, sind diese innerhalb der Innenhöfe bzw. in WA 2, WA 6 (1) und (2) zwischen den Bauräumen vorgesehen.

Grünordnung auf Dienstbarkeitsflächen - Quartiersplatz

Zur Gestaltung einer neuen Mitte im südlichen Bereich des WA 5, wird ein Geh- und Radfahrrecht festgesetzt. Diese Fläche ist als Quartiersplatz zu gestalten. Die offen vielseitig nutzbare Fläche wird unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließungsflächen (beschränktes Fahrrecht für die Feuerwehr) mit Großbaumpflanzungen überstellt und lädt zum Aufenthalt ein. Um trotz der begrenzten Fläche eine starke Baumkulisse zu schaffen, sind mindestens 18 mittelgroße oder große Bäume zu pflanzen und es wird ermöglicht, den Mindestabstand der Bäume zur Fassade zu reduzieren.

Um eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen und den offenen und attraktiven, begrünten Raumcharakter nicht zu stören, sind Paketabholstationen und sonstige raumwirksame Nebenanlagen nicht zulässig.

Grünordnung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Neben den öffentlichen Grünflächen im Westen erhält auch die Elly-Staegmeyer-Straße ein starkes Gehölzgerüst aus Laubbäumen. Zur Sicherung des grünen Alleecharakters der Elly-Staegmeyer-Straße, der die Bedeutung dieser Straße unterstreichen und für eine ausreichende Begrünung und Beschattung sorgen soll, sind 69 Laubbäume im Abstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Um eine angemessene Entwicklung der Bäume zu ermöglichen, sind die Bäume in einem mindestens drei Meter breiten Baumgraben zu pflanzen. Dieser Baumgraben bzw. der festgesetzte Regelabstand kann in Abwägung mit deren Notwendigkeit für die Funktion des Quartiers durch Bushaltestellen oder Flächen zum Aufstellen von

Wertstoffcontainer unterbrochen werden.

Die zentrale Lage und Funktion des neuen Quartiersplatzes bietet sich für die Unterbringung der Bushaltestellen an. Diese sind jedoch in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig und bedürfen somit keiner räumlichen Festsetzung.

Um den Vorplatz des Schulstandorts in die Straßengestaltung zu integrieren, kann hier von der Alleepflanzung abgewichen werden.

Die im östlichen Bereich entlang der Bahn festgesetzte Straßenverkehrsfläche, welche primär als Rad- und Fußweg genutzt wird, kann temporär auch als Zufahrt zu den östlich gelegenen Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen von Pflegemaßnahmen genutzt werden. Auch die Zufahrt zur Lärmschutzwand im Rahmen der Wartung/des Unterhalts dieser kann über diese Fläche erfolgen.

Da sowohl Wartungs- als auch Pflegemaßnahmen sehr selten erfolgen, ist mit keinen relevanten Störungen der Nutzung der Fläche als Fuß- und Radweg zu rechnen. In Abwägung mit dem für eine gesonderte Zufahrt notwendigen Flächenbedarf kann somit vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf eine gesonderte Zufahrt verzichtet werden.

Grünordnung auf der Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen

Um Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Zusammenhang mit der Zielart Zauneidechse sicher vorzubeugen, wird entlang der Bahn am östlichen Rand des Geltungsbereichs entsprechend der heutigen Lebensraumausstattung ein „unverschatteter“ Bereich gesichert. Unverschattet bedeutet in diesem Zusammenhang eine rechnerische Besonnung der Fläche am 21. März eines jeden Jahres von 8 Stunden. Die Flächen entlang der Bahn haben darüber hinaus besondere Bedeutung als Biotopverbundkorridor gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm. Dem folgend werden sie, unabhängig der heute für die Zielart Zauneidechse vorhandenen Flächen, auf ihrer gesamten Länge auf eine Breite von zehn Metern aufgeweitet. Am westlichen Rand dieses Korridors ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von drei Metern vorgesehen. Diese ist so weit nach Westen gerückt, dass keine Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse der bisher für die Zauneidechse zur Verfügung stehenden Flächen entsteht und somit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorgebeugt wird. Auch diese Flächenerweiterung soll jedoch, ungeachtet der Verschattung, entsprechend der übrigen Flächen entlang der Bahn als magerer Standort entwickelt werden. Weiter im Süden im Übergang zur Allacher Straße befinden sich Bereiche mit größerem Baumbestand. Diese eignen sich zwar aufgrund der Verschattung durch die Bäume nur bedingt für die Zielart Zauneidechse, werden aber vor dem Hintergrund eines durchgehenden Korridors in die Festsetzung mit einbezogen.

Dem folgend wird der gesamte Bereich entlang der Bahn als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen der Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gleicher Ausdehnung ist in dieser Zone die Anlage von Habitatbausteinen zur

Sicherung und Erweiterung des Lebensraums der dort vorkommenden Eidechsenpopulation vorgesehen.



Abb. G
Verschattungssituation (Planung) entlang der Bahnstrecke am 21.März: Planung – ohne Maßstab
Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH/LHM

Die Fläche wird auf Basis eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes (PEK) naturnah, als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, die an trockene und magere Standorte gebunden sind, gestaltet und entwickelt. Dieses Konzept wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung ist durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die insgesamt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche umfasst ca. 5.800 m², wobei ca. 650 m² auf die Lärmschutzwand und deren notwendigen Abstand in Zusammenhang mit der Verschattung zurückzuführen sind. Um einen Durchgang für Kleinsäuger zu ermöglichen, sind die Lärmschutzanlagen zum Schutz der angrenzenden Freiflächen auch mit Modellierungen und Durchlässen zulässig.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aufgrund der Umwandlung des derzeit hochgradig versiegelten Gewerbe- und Mischgebietes in gut durchgrünte Allgemeine Wohngebiete sowie der Anlage öffentlicher Grünflächen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine deutliche Entsiegelung. Somit sind für das Planvorhaben keine Ausgleichsflächen erforderlich.

4.5. Artenschutz

Die faunistischen Bestandsaufnahmen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) führen zu folgendem Ergebnis:

Durch die Neuplanung und Entsiegelung des Planungsgebietes sind die lokalen Populationen der (nachgewiesenen oder potentiell) vorkommenden geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten insbesondere Fledermäuse, Vogelarten und Eidechsen sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen und so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) erforderlich. Hinsichtlich der Fledermaushabitate sind so genannte FCS-Maßnahmen (favorable conservation status measures) notwendig.

Für das Planungsgebiet konnten bei den Kartierungen insgesamt 19 Vogelarten erfasst werden. Davon werden zwei Brutvogelarten, der Haussperling und der Stieglitz, in der bayerischen Vorwarnliste geführt. Eine bundesweit als gefährdet eingestufte Art ist der Star. Die meisten als Brutvogel eingestuften Arten brüten entweder in Gebäuden oder in Bäumen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind umsetzungsvorbereitend bzw. -begleitend entsprechende Maßnahmen vorgesehen sowie zusätzlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF- sowie FCS-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen. Deren Durchführung ist im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 bzw. des städtebaulichen Vertrags oder durch allgemein gültiges Recht gesichert.

Die Maßnahmen für den allgemeinen und besonderen Artenschutz sind im Einzelnen:

- Die Beschränkung der Gehölzrodung auf die Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (von Oktober bis Februar). Dies bedarf jedoch keiner

- gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146, da § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dies bereits allgemeingültig regelt.
- Bei Abbruch der Bestandsgebäude und während der Bauzeit sind Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit Fassaden-Löchern einzuhalten, um den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG gerecht zu werden. Dies ist durch die Verpflichtung zur Umsetzung der saP im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.
 - Es werden Maßnahmen zum Vogelschutz festgesetzt, welche Vögel vor Kollision mit Glasflächen schützen sollen. Großflächig transparente oder spiegelnde Bauteile stellen Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente oder spiegelnde Hindernis nicht erkennen. In allen Baugebieten sind daher bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern, Eckverglasungen und den festgesetzten Lärmschutzwänden, den Belangen des Vogelschutzes durch Maßnahmen gegen Vogelschlag (wie z. B. reflexionsarme Verglasung oder Streifenmusterung) Rechnung zu tragen.
 - Herstellung des Biotopverbundkorridors gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept.
 - Es ist ein baubegleitender Reptilienschutzzaun entlang der bahnbegleitenden Flächen erforderlich. Dieser besteht bereits. Dessen Erhaltung, solange wie im Bauablauf nötig, ist durch die Verpflichtung zur Umsetzung der saP im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.
 - Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist zum Schutz der Reptilienhabitate abzugrenzen. Hierzu werden diese Flächen dort, wo keine Lärmschutzwand verläuft, zum Weg hin räumlich und optisch abgetrennt und entsprechende Hinweisschilder aufgestellt. Sollte sich herausstellen, dass die Reptilienhabitate dennoch zu stark gestört werden, müssten die Flächen vollständig mit einem entsprechenden Zaun abgezaunt werden. Dazu muss der Eidechsen-Bestand nach zwei, vier und sechs Jahren jeweils nochmals durch mindestens zwei Begehungen bei optimaler Witterung nachkontrolliert werden. Im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 ist eine entsprechende Einzäunung zulässig. Die Fläche inklusive der Aufstellfläche der Lärmschutzwand wird künftig im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen.
 - Um eine unzulässige Verschattung der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zu verhindern, sind die Gebäudehöhen der westlich angrenzenden Gebäude entsprechend zu begrenzen. Dies ist im Rahmen der Festsetzung zur Höhenentwicklung berücksichtigt.
 - Zum Schutz des Biotopverbundkorridors entlang der Bahn sowie den zukünftigen öffentlichen Grünflächen, sind Wegbeleuchtungen insektenfreundlich (z. B. Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen Eindringen, Abstrahlwinkel) auszuführen. Zur Reduzierung der allgemeinen Lichtverschmutzung ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 mit entsprechenden Festsetzungen sowie Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
 - Im Rahmen des Bauvollzugs sind prophylaktische Maßnahmen im Hinblick auf die Einwanderung von Amphibien in das Baufeld durchzuführen. Die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 überplanten

Strukturen, die als Habitat für Arten dienen können, sind im Bauvollzug so lange wie möglich zu erhalten.

Diese vorgenannten Maßnahmen sind wie auch die ökologische Baubegleitung einerseits durch Festsetzungen im Bebauungsplan, andererseits durch die Verpflichtung zur Umsetzung der saP im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Als CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands sind im Einzelnen durchzuführen:

- 11 fassadenintegrierte Ersatzquartiere für Fledermäuse in den ersten neuen Gebäuden entlang der Bahn sowie
- 5 fassadenintegrierte Ersatzquartiere für Fledermäuse in den später folgenden Gebäuden
- 45-50 fassadenintegrierte Nistplätze für Spatzen und 6 fassadenintegrierte Nistplätze für Stare. Die Anzahl ist ggf. entsprechend der Anzahl der Brutpaare im Jahr des Abbruchs anzupassen.

Aufgrund der phasenweisen Bauausführung sind die Ersatzquartiere für Fledermäuse im ersten Bauabschnitt, dem Baugebiet WA 4, nachzuweisen. Fünf der fassadenintegrierten Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in späteren Bauabschnitten zu realisieren. Um negative Wechselwirkungen der einzelnen Quartiere untereinander zu vermeiden, sind diese auf die einzelnen Teilbaugebiete mengenmäßig aufgeteilt.

Unter Einhaltung der Maßnahmen kommt das naturschutzfachliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der Artengruppe der Gebäudefledermäuse die Umsetzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf die Gebäudefledermäuse können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls sicher ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Schädigungsverbot von Habitaten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können Schädigungen in Bezug auf die Gebäudefledermäuse auch durch die Maßnahmen nicht sicher ausgeschlossen werden.

Dem folgend wurde am 20.09.2022 bei der zuständigen höheren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gestellt. Die Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme wurde am 20.01.2023 von der zuständigen Naturschutzbehörde übermittelt.

4.6. Entwässerung

Ziel des Niederschlagswasserkonzeptes ist es, in Abwägung mit den übrigen Aspekten der Bebauung möglichst weitgehend das Schwammstadtkonzept umzusetzen.

Durch Dachbegrünung wird der Abfluss gedrosselt und das Wasser abgesehen von Starkregenereignissen auch weitgehend direkt einer Verdunstung vor Ort zugeführt. Dem folgend sind auch auf den Tiefgaragen bzw. unterbauten Flächen insbesondere im Bereich von Großbaumpflanzungen großzügige Überdeckungen festgesetzt.

Der Teil des Niederschlagswassers, welcher dennoch versickert werden muss, soll aus Rücksicht auf den lokalen Wasserkreislauf und, um weiterhin klimatisch positive Effekte zu haben, möglichst oberflächlich über belebte Bodenzonen z. B. über Mulden versickert werden.

Um eine schadlose oberirdische bzw. unterirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Münchner Entwässerungssatzung zu ermöglichen und die Nutzung des Regenwassers zur Durchfeuchtung des Oberbodens zu nutzen, wird festgesetzt, dass im Rahmen der privaten Freiraumplanung ausreichend dimensionierte unterbaufreie Flächen für eine Versickerung (z. B. Sickerflächen) freigehalten werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine Kombination mit Rigolen zulässig.

Um jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 soweit möglich eine Versickerung über Mulden zu sichern, wird in WA 2, WA 4 (1), WA 4 (3), WA 4 (4), WA 6 (1) und WA 6 (2) eine Versickerung von mindestens 25 % des anfallenden Niederschlagswassers (bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis von 60 minütiger Dauer nach KOSTRA-DWD 2010R) über Mulden festgesetzt. Dieser Wert kann sicher erreicht werden. Ob darüber hinaus noch weitere Wassermengen versickert werden können, ist abhängig von der konkreten Hochbauplanung, insbesondere im Hinblick auf Lage und genauen Umfang der Tiefgaragen und Unterbauungen.

In WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 kann aufgrund der Dichte und Grundstückszuschnitte nicht sicher von ausreichend dimensionierten Flächen für eine Muldenversickerung ausgegangen werden. Dem folgend ist hier keine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Versickerung kann jedoch in jedem Fall über Rigolen gesichert werden. In WA 4 (2) liegt im Bereich, welcher sich für eine Muldenversickerung eignen würde, ein städtischer Abwasserkanal. Hier kann voraussichtlich keine entsprechende Muldenversickerung erfolgen. Somit ist diese hier nicht festgesetzt.

In WA 4 (5) befinden sich zu erhaltende Bestandsbäume auf den ggf. für eine Muldenversickerung geeigneten Flächen. Diese können voraussichtlich nicht mit einer Muldenversickerung kombiniert werden. Dem folgend ist hier ebenfalls keine zwingende Muldenversickerung festgesetzt.

Eine entsprechende Anpassung des Entwurfes, welcher entsprechend der Vorgaben des Klimafahrplans eine umfänglichere Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden ermöglichen würde, war aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes bei Implementierung des Klimafahrplans nicht mehr möglich. Dies hätte wesentliche Änderungen am Planungskonzept bedingt (ggf. geringere Dichte, andere Gebäudezuschnitte, um unmittelbar angrenzende Versickerungsflächen zu ermöglichen).

In WA 8 wird eine bereits vorhandene Bebauung bestandsorientiert überplant. Hier ist heute keine Muldenversickerung vorhanden. Somit soll auch zukünftig keine entsprechende Versickerung verpflichtend festgesetzt werden.

4.7. Stadtklima

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 wurde für

das Projekt eine klimatische Ersteinschätzung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz vorgenommen.

In der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München weist das Planungsgebiet heute aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades eine weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation auf. Die umliegenden Siedlungsbereiche, ausgenommen die nördlich und nordöstlich angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen, sind bioklimatisch günstig. Hier wirken an vielen Stellen lokal entstehende Strömungssysteme aus dem naheliegenden Umland in die Bebauung hinein.

Entlang der Bahntrasse München-Treuchtlingen besteht eine übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung, die aufgrund der heutigen Bebauung nur ein geringfügiges Durchlüftungspotential für das Planungsgebiet darstellt.

Die in näherer Umgebung des Planungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen stellen Grünflächen mit einer hohen bioklimatischen Bedeutung dar.

Entlang der Allacher Straße liegt eine mittlere verkehrsbedingte Luftbelastung vor.

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen tragen – verglichen mit dem heutigen Zustand – zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei.

Die geplante lärmabschirmende Bebauung im östlichen Bereich (östlich des neuen Verlaufs der Elly-Staegmeyr-Straße) verhindert eine Durchlüftung aus Richtung der Bahngleise in das Planungsgebiet sowie ein Einströmen übergeordneter Strömungssysteme aus dem kühlen Umland über das Planungsgebiet hinweg in die östlich angrenzende Gartenstadtsiedlung. In das Planungsgebiet selbst können übergeordnete Strömungssysteme weiterhin aus dem Umland im südwestlichen Bereich durch die aufgelockerte Punktbebauung einwirken. Die geschlossene Bebauung des WA 1, WA 3 und WA 5 erschweren hingegen eine Durchlüftung aus dieser Richtung insbesondere in den Innenhöfen. Etwas verbessert wird diese Situation durch das „Aufbrechen“ der Höfe an bis zu zwei Seiten. Gerade in Zusammenhang mit den oben beschriebenen Auswirkungen der Bebauungsstruktur auf die Durchlüftungssituation gewinnen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen an Bedeutung.

Bei der Umsetzung der Grünflächen ist auf eine gute bioklimatische Aufenthaltsqualität und mikroklimatische Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen zu achten. Weitere Freiflächen und der Quartiersplatz sollen möglichst intensiv begrünt bzw. gering versiegelt werden. Die konkrete Planung der öffentlichen Grünflächen obliegt ohnehin der Landeshauptstadt München, somit sind hier keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Es ist eine entsprechende Ausführung zu unterstellen. Für die privaten Freiflächen sind entsprechende Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 getroffen. Insbesondere auf dem Quartiersplatz sind umfängliche Baumpflanzungen vorgesehen.

Sofern keine besonderen technischen Gründe entgegenstehen, sollen selten befahrene Geh- und Radwege im Planungsgebiet mit wasserdurchlässigen Belägen

gestaltet werden. Dies ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 in einer Festsetzung verankert.

Bestehende Bäume sollen erhalten werden. Dies ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146, soweit in Abwägung mit den übrigen Belangen möglich, festgesetzt bzw. in den öffentlichen Grünflächen möglich. Jedoch sind aufgrund der heutigen Nutzung als Gewerbegebiet nur untergeordnete Baumbestände vorhanden. Dem folgend sind umfangreiche und ausreichend dimensionierte Baumstandorte für Neupflanzungen nötig. Auf nicht unterbauten Bereichen werden Neupflanzungen in Form von Großbaumstandorten erfolgen. Bei Neupflanzungen auf unterbauten Bereichen ist ein ausreichender Bodenaufbau festgesetzt, damit ausreichend dimensionierte Standorte und ungestörte Wurzelräume vorhanden sind, die auch die Entwicklung von großen Bäumen ermöglichen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 ist, insbesondere in den Innenhöfen, eine unterbaufreie Fläche festgesetzt, um auch hier Großbäume mit angemessenen Standortbedingungen zu ermöglichen. Darüber hinaus sind entsprechende Rahmenbedingungen für Baumstandorte im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt.

Zuletzt sollen die Potentiale der Dach- und Fassadenbegrünung ausgeschöpft werden. Dies ist in den Festsetzungen durch die Anordnung von Dachbegrünung mit einem hohen durchwurzelbaren Aufbau umgesetzt. Fassadenbegrünung wird in Abwägung mit den zum Teil zu erwartenden tiefen Baukörpern und den somit notwendigen hohen Fensteranteilen an den Fassaden nicht explizit festgesetzt. Ausgeschlossen ist dadurch eine Fassadenbegrünung jedoch nicht. Sie wird zudem auf Ebene der Baugenehmigung in Verbindung mit der städtischen Freiflächengestaltungssatzung weiter geprüft.

Da die am Planungsgebiet entlang der Bahnlinie verlaufende übergeordnete Ventilationsbahn durch die geplante Bebauung selbst nicht beeinträchtigt wird, keine weiteren übergeordneten Ventilations- und Kaltluftbahnen betroffen sind und durch die Entsiegelung sowie wesentliche Intensivierung der Vegetationsbestände im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 die mikroklimatische Situation vor Ort verbessert wird, ist kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten erforderlich.

4.8. Gender Mainstreaming

Siedlungsstruktur

Die Integration von Kindertageseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten führt zu kurzen Wegen. Für das Planungsgebiet ermöglicht dies eine gute Erreichbarkeit mit möglichst wenig Querungen von Straßenverkehrsflächen. Innerhalb des Quartiers ist generell ein zweites Wegenetz abseits der Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Sicherheit und Übersichtlichkeit im Bereich von Freiflächen

Die öffentlichen Grünflächen wie auch die privaten Freiflächen sollen weitestgehend barrierefrei erreichbar sein. Aufgrund der sehr moderaten Topographie im Planungsgebiet ist dies auf Ebene der Bauausführung möglich.

Beabsichtigt ist eine Differenzierung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen in ihrer Nutzungsintensität und ihrem Nutzungsangebot für verschiedene Alters- und Nutzergruppen. Eine entsprechende Differenzierung bietet sich schon

durch die unterschiedlichen Qualitäten der kleineren urbaneren öffentlichen Grünfläche südlich WA 5 mit dem Quartiersplatz und der größeren öffentlichen Grünfläche im Norden an.

Soweit dies in Abwägung mit anderen Belangen möglich ist, wurde der Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie auf der den Baugebieten zugewandten Seite der Lärmschutzwand geführt. Somit werden vor Einblicken geschützte Angsträume vermieden.

Wohnen

Durch die Anlage einzelner blockartiger Wohnquartiere wird die Entstehung identitätsbildender Nachbarschaften mit einer verträglichen Einwohnerzahl unterstützt. Die klaren Hofstrukturen schaffen Orientierung und Übersichtlichkeit. Insbesondere das „Aufbrechen“ der Höfe sorgt jedoch auch für eine Verbindung mit der Umgebung.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau und Grünordnung

- Schaffung von Flächen für Wohnungsbau für ca. 1.240 Wohneinheiten und ca. 3.000 Einwohner*innen als Beitrag für den dringenden Wohnraumbedarf in München, wovon 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind
- Schaffung von Flächen für eine Grundschule und vier Kitas (eine von diesen integriert in die GB Erziehung) zur Deckung der für das Quartier und die Umgebung notwendigen Infrastruktur
- Schaffung von Flächen für quartiersdienliche Nichtwohnnutzungen (z. B. Nahversorgung etc.)
- Schaffung eines Netzes großzügiger öffentlicher Grünflächen in Einbindung in die Strukturen der Umgebung
- Schaffung von attraktiven und gut nutzbaren privaten Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten und privaten Gärten mit guten Potentialen u. a. auch für Großbäume und Bauwerksbegrünung (v. a. Dächer)
- Verlust von ca. 10 ha Gewerbeflächen

5.2. Umwelt

- Sicherung und Entwicklung eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahnstrecke im Osten unter Berücksichtigung magerer Standortbedingungen und der Ansprüche der Zielart Zauneidechse
- Teilweise Entsiegelung eines zuvor nahezu vollflächig versiegelten Bereichs
- Pflanzung von mindestens 249 neuen Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrundstücke.
- Erhalt des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestands nördlich des östlichen Bereichs der Allacher Straße
- Dekontaminierung belasteter Böden
- Auftreten artenschutzrechtlicher Konflikte v. a. bei den Artengruppen der Fledermäuse und Vögel, die durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 und im städtebaulichen Vertrag verankert sind, gelöst werden können.

5.3. Verkehr und Immissionen

- Wesentliche Reduzierung des Schwerverkehrs
- Verringerung des Verkehrsaufkommens gegenüber einer vollumfänglichen Ausnutzung des bisherigen Baurechts im Rahmen von Gewerbe- und Mischgebieten
- Geringfügige Verlegung der Elly-Staegmeyr-Straße unter Beibehaltung der Anknüpfungspunkte an das umgebende Straßennetz
- Entwicklung eines leistungsfähigen Fahrradweges entlang der Bahnlinie unter Ergänzung des bestehenden Radwegenetzes

6. Maßnahmen

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind über das Bauleitplanverfahren hinaus folgende Maßnahmen notwendig:

- Gestaltungsleitfaden
- Charta zu Klimaschutz und -anpassung
- Bestellung von Dienstbarkeiten (Geh-, Radfahr- und Fahrtrechte, Leitungsrechte, gemeinschaftliche Dachgärten),
- Altlastensanierung
- Kampfmittelfreimachung
- Abbruch der Bestandsgebäude
- Verlegung der bestehenden Elly-Staegmeyr-Straße
- artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Sozialgerechte Bodennutzung/städtebaulicher Vertrag/finanzielle Auswirkungen

6.1. Gestaltungsleitfaden und Charta zu Klimaschutz und -anpassung

Ergänzend zum Rahmenplan, welcher als städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 zugrunde liegt, wurde von den Wettbewerbsgewinner*innen ein Gestaltungsleitfaden entwickelt. Dieser trifft konkrete Aussagen zu den Gestaltungsprinzipien zur übergeordneten und kontinuierlichen Qualitätssicherung für das Gesamtquartier. Der Gestaltungsleitfaden wird dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage hinsichtlich der Qualitätssicherung beigelegt und soll zur Bewertung zukünftiger Bauvorhaben mit Fokus auf den privaten Flächen bzw. Objekten dienen.

Der Gestaltungsleitfaden wird darüber hinaus durch eine Charta im Sinne des Klimafahrplans ergänzt, in der die geplanten klimarelevanten Maßnahmen für das Gesamtquartier zusammengefasst werden. Dies umfasst neben den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzten und im Städtebaulichen Vertrag verankerten Maßnahmen auch weitere Maßnahmen, welche einer entsprechenden verbindlichen Regelung nicht zugänglich sind. Die Charta ist diesem Billigungsbeschluss als Anlage 9 beigelegt.

6.2. Herstellung von Dienstbarkeiten

Im Planungsgebiet werden umfangreiche Flächen als dinglich zu sichern (zugunsten der Allgemeinheit, der Landeshauptstadt München und teilweise zugunsten eines

beschränkten Personenkreises) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sollen die innere Erschließung der Baugebiete und Teilbaugebiete für die Anwohner*innen sowie die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, den Katastrophenschutz (Bahnflächen) sowie Leitungsrechte gesichert und gleichzeitig Wegeverbindungen mit der Umgebung verbessert werden. Auch wird die Pflegezufahrt für die Fläche mit Besonderen Entwicklungsmaßnahmen an der Bahn und, wo es notwendig ist, für die Freiflächen der KITAS sowie deren Anlieferung gesichert.

6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Hinblick auf die vorkommenden geschützten Arten im Planungsgebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen auszuschließen bzw. eine erhebliche Störung dieser oder einen Verlust von für diese essenziellen Lebensräumen zu vermeiden:

- Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.
- Umsetzung von Vorgaben beim Gebäudeabbruch/Umgang mit Fassadenlöchern
- Vermeidung von Vogelschlag an Scheiben durch Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen oder Verwendung von Gläsern mit nichttransparenten Aufdrucken oder halbtransparentem Material
- Instandhaltung eines Reptilienschutzzaunes zum Schutz von Zauneidechsen während der Baumaßnahme; Anlage von Übersteighilfen kurz vor Baubeginn; regelmäßige Kontrolle des Zauns
- Dauerhafte Einzäunung der Reptilienhabitate zum Schutz der Zauneidechsen
- Insektenschonende Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen, insbesondere entlang des Geh- und Radweges entlang der Bahn und im Bereich der Grünflächen
- Prophylaktische Maßnahmen bezüglich Amphibien (Vermeidung bzw. regelmäßige Kontrolle von Pfützen im Baustellenbereich, die als Laichplatz für die Wechselkröte in Frage kommen)
- Ökologische Baubegleitung (in der Planungsphase, zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen, während der Bauphase und Kontrolle der Funktionsfähigkeit nach Fertigstellung)
- Möglichst langfristiger Erhalt von Strukturen, die als Habitate von Arten dienen (Bäume mit Stieglitz-Brutplätzen, Gebäudequartiere von Fledermäusen oder Vögeln)
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an neuen Gebäuden (FCS-Maßnahme)
- Schaffung von Ersatzquartieren für Haussperlinge (Spatzen) an neuen Gebäuden (CEF-Maßnahme)
- Schaffung von Ersatzquartieren für Stare an neuen Gebäuden (CEF-Maßnahme)

7. Sozialgerechte Bodennutzung/städtebaulicher Vertrag/finanzielle Auswirkungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 finden die

Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN, Fassung vom 26.07.2017) Anwendung.

Die Arbeitsgruppe (AG) SoBoN hat sich mehrmals mit dem Vorhaben befasst und dem Vorhaben zugestimmt.

Die Grundeigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN, Fassung vom 26.07.2017) verpflichtet. Demnach werden die ursächlichen Kosten und Lasten übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag (Grundvereinbarung) geregelt.

Für WA 8 (Flur Nrn. 738/2, 739 und 739/2) liegt keine Grundzustimmung vor. Das bereits bebaute Grundstück wird aus planerischen Gründen in den Umgriff mit aufgenommen und erhält eine bestandsorientierte Festsetzung. Eine Bodenwertsteigerung durch den Erlass des Bebauungsplans, welche Voraussetzung für die Anwendbarkeit der SoBoN ist, liegt hier somit nicht vor, so dass auch eine Beteiligung der Eigentümer*innen an ursächlichen Kosten und Lasten nicht in Betracht kommt.

Gleiches gilt auch für den/die Eigentümer*in von Flurstück Nr. 165/18 . Auch hier liegt keine Grundzustimmung vor. Das Flurstück wird jedoch lediglich durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche eines nicht ursächlich mit den Baugebieten verbundenen Radweges überplant. Somit ist auch hier keine Bodenwertsteigerung gegeben, die SoBoN kommt nicht zur Anwendung.

Es werden nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen der SoBoN (Fassung 26.07.2017) 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert. Darüber hinaus sind weitere zehn Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden. Über den begleitenden städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Grün- und Verkehrsflächen, des durch die Lärmschutzwand verschatteten Bereichs der Vernetzungszone im Osten entlang der Bahn sowie der Gemeinbedarfsfläche Erziehung an die Landeshauptstadt München.
- Beseitigung der relevanten Altlasten soweit erforderlich sowie von Kampfmitteln und Freimachung der Flächen.
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (soweit ursächlich) und der öffentlichen Grünflächen.
- Herstellung der Dienstbarkeitsflächen.
- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur
- Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten WA 2, WA 4 (5) und WA 6 (1)
- Übertragung von Miteigentum / Sondereigentum an den integrierten Kindertageseinrichtungen
- Bestellung von Dienstbarkeiten – einschließlich derer für Gemeinschaftsdachgärten
- Verpflichtung, die im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 liegenden Grundstücke binnen eines bestimmten Zeitraums nach Inkrafttreten

- des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 zu bebauen
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren
- Errichtung von 10 % preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren
- Interimsweise Errichtung eines Teils der öffentlichen Grünfläche und der Außenspielfläche der Kita im WA2 als Provisorium, falls die entsprechenden Flächen aufgrund eines bestehenden Mietvertrags nicht rechtzeitig bei Realisierungsbeginn verfügbar sind, und entsprechender Rückbau und Freimachung nach Beendigung des Mietverhältnisses
- Umsetzung des Mobilitätskonzeptes

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 wird erst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, wenn alle notwendigen Verträge, insbesondere der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung), wirksam geschlossen und die vereinbarten Sicherheiten (monetäre und dingliche) gestellt sind.

Der Landeshauptstadt München entstehen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 insbesondere folgende Kosten:

- Kostenerstattung der nichtursächlichen Anteile der Herstellungskosten der technischen Infrastruktur
- Tragung der nicht durch die anteilige Finanzierung der Planungsbegünstigten gedeckten Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur
- Entschädigung der Flächenabtretung der Vernetzungszone mitsamt ihrer Herstellung und Entwicklungsmaßnahmen, soweit diese nichtursächlich sind
- Entschädigung der Flächenabtretung des nicht ursächlichen bahnbegleitenden Radwegs mitsamt dessen Herstellung inkl. des ggf. notwendigen Erwerbs des Teilstücks aus Flst. Nr. 165/18 Gemarkung Untermenzing
- Entschädigung für die Abtretung des nichtursächlichen Flächenanteils der Gemeinbedarfsfläche Erziehung (Grundschule und Haus für Kinder).
- Entschädigung für die Einräumung von Miteigentum/Sondereigentum nichtursächlichen Anteile der integrierten Kindertageseinrichtungen

Die erforderliche Beschlussfassung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung im Hinblick auf die nichtursächlichen Kosten erfolgte bereits mit dem Sammelfinanzierungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01197) für das Haushaltsjahr 2022. Durch diesen wurden bereits alle notwendigen finanziellen Mittel für das Verfahren im Hinblick auf Entschädigung nicht ursächlicher Flächenabtretungen/Miteigentumsanteile gesichert.

Für die nichtursächlichen Anteile der Herstellungskosten der technischen Infrastruktur des bahnbegleitenden Radwegs und der Vernetzungszone inkl. der Entwicklungsmaßnahmen ist zum derzeitigen Planungsstand nur eine grobe Kostenschätzung möglich. Es wird mit Kosten von ca. 1,9 Mio € gerechnet.

8. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing beidseits der Elly-Staegmeyr-Straße, östlich der Kirschstraße sowie der Esmarchstraße, westlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen zwischen Hintermeierstraße bzw. Esmarchstraße im Norden und Allacher Straße im Süden. Es hat eine Fläche von insgesamt ca. 13,9 ha.

Das als "Kirschgelände" bezeichnete Gebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz (S-Bahnhaltepunkt Allach sowie Einzelhandel) und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Des Weiteren kann auf diese Weise der vorhandene, die Umgebung belastende gewerbliche Schwerverkehr reduziert werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 sieht die Schaffung von Flächen für Wohnungsbau für ca. 1.240 Wohneinheiten und ca. 3.000 Einwohner*innen vor. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden insgesamt acht Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, darüber hinaus ist eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung für eine Grundschule mit Freisportflächen vorgesehen. Zudem werden umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 zu entnehmen.

8.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm im Hinblick auf die Bestandsbebauung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Im Hinblick auf den Lärmschutz an Straßen ist die Richtlinie RLS-19 relevant. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Für den Anlagenlärm sind die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Nachfolgend werden die in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, stichpunktartig aufgelistet.

Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

Regionalplan (2019):

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK 14, 2009):

- Entwicklung neuer Siedlungsgebiete mit guter Erholungsinfrastruktur.
- Verbesserung der Grünflächenversorgung der dicht bebauten Landeshauptstadt München.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Arten- und Biotopschutzprogramm (2004)

- Gezielte Strukturverbesserungen zur Förderung einzelner Tierarten/-gruppen.
- Aufbau von Grünanlagen und Gehölzen aus überwiegend einheimischen Pflanzen mit hoher Strukturdiversität.
- Abstimmung der Pflege und Nutzung von Grünflächen, Gebüsch und Gehölzbeständen auf die Belange des Artenschutzes.
- Möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen.
- Erhalt innerörtlicher Freiflächen in Bereichen mit starkem Siedlungsdruck.
- Erhalt, Sicherung und Optimierung der Trockenstandorte.

Schutzgut Fläche/Boden

Bundes-Bodenschutzgesetz (1999)

- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.

Bodenschutzprogramm Bayern (2006)

- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen.
- Minimierung der Versiegelung durch flächensparendes Bauen.
- Versickerung von Niederschlagswasser.
- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodenschutzprogramms.

Schutzgut Wasser

Regionalplan (2019)

- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

Schutzgut Klima und Luft

Umweltbundesamt (2016)

- Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Regionalplan (2019)

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches.

Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2019 zur Ausrufung des Klimanotstandes und zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität für das Stadtgebiet München im Jahr 2035

- Bestrebung der Landeshauptstadt München, den stadt eigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadt eigenen Gebäudebestandes im Bereich des Energiemanagement bei stadt eigenen Gebäuden und der elektrischen Verkehrsinfrastruktur
- Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen für alle stadt eigenen Liegenschaften, soweit möglich, und Nutzung der Solarenergie.
- Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt des Baumbestands, Schaffung weiterer Großbaumstandorte, Erhöhung der Substratschicht auf 15 – 25 cm) bei stadt eigenen Liegenschaften.

Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021

Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnbauförderung und Stadtsanierung

Klimafahrplan in der Stadtplanung

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte)
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta für ein

lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Einwirkung auf Umsetzung der Charta

- Verpflichtende Aufnahme bei konzeptorientierter Vergabe von städtischen Flächen des Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm und die Errichtung von PV-Anlagen bei den Auswahlkriterien mit entsprechender Gewichtung, soweit möglich und noch nicht nach der Bebauungsplanfestsetzung als PV-Pflicht festgesetzt
- Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs in Bezug auf das neue Gebäude-Energie-Gesetz [für Wohngebäude Effizienzhaus (EH) Standard 40 und für Nicht-Wohngebäude der Effizienzgebäude (EG) 40 Standard]

8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs der Umweltprüfung wurde durch die Landeshauptstadt München am 14.12.2017 ein Scoping-Termin mit den beteiligten Fachbehörden und Fachplanern durchgeführt. Forderungen waren:

- **Lärm:** Weitere Untersuchungen erforderlich zur Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich Verkehrslärm (Straßenneubau/baulicher Eingriff und Auswirkungen auf Nachbarschaft nach 16. BImSchV), Gewerbelärm (Gewerbe-/Infrastrukturnutzungen innerhalb des Planungsgebietes, bestehende Vorbelastungen durch Betriebe außerhalb des Planungsgebietes) und Sport- und Freizeitlärm (geplante Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des Planungsgebietes).
- **Erschütterungen, sekundärer Luftschall:** Erschütterungstechnische Untersuchung lag bereits vor mit Hinweisen zum Erfordernis von Schutzmaßnahmen; kein weiterer Untersuchungsbedarf.
- **Elektromagnetische Felder:** Gemäß der vorliegenden Untersuchung sind elektromagnetische Felder für das Planungsgebiet nicht relevant; kein weiterer Untersuchungsbedarf.
- **Natürliche und künstliche Belichtung:** Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen zur Gewährleistung ausreichender Besonnung, Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- **Erholung:** Prüfung einer ausreichenden Versorgung mit privaten und öffentlichen Grünflächen (u. a. Ansatz für Frei- und Grünflächen: 20 m²/EW); Angebot eines durchgehenden Fuß-/Rad-Weges entlang der Bahn, Lösung von artenschutzrechtlichen Konflikten aufgrund des Wegeverlaufs entlang des Biotopverbundkorridors; Berücksichtigung von Wegebeziehungen in West-Ost-Richtung.
- **Sicherheit:** Beleuchtung des Fuß-/Rad-Weges entlang der Bahntrasse, dabei Beachtung von Aspekten des Artenschutzes; Richtlinie Gender Mainstreaming.
- **Tiere und Pflanzen:** Strukturtypenkartierung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung sowie Faunistische Erhebungen lagen bereits vor, Erfordernis von Nachkartierungen (Zauneidechse, Fledermäuse), Lösung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Zusammenhang mit der Planung eines Fuß-/Rad-Weges entlang des Biotopverbundkorridors sowie im Falle erforderlicher Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung, Optimierung der

- Besonnungssituation im Norden (private Freifläche); Eingriffsbilanzierung.
- **Fläche/Boden:** Verschiedene Untersuchungen zur Altlastensituation lagen bereits vor; diese wurden für die Ebene der Bauleitplanung als ausreichend angesehen, keine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 erforderlich; Prüfung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Zuge der Altlasten-, Kampfmittelsondierung und -beseitigung; Bilanzierung bzw. Nachweis ausreichender Versickerungsflächen.
- **Wasser:** Aufgrund bereits vorliegender Grundwasseruntersuchungen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers durch vorhandene Altlasten, daher diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf. Notwendigkeit eines Gutachtens zum möglichen Grundwasseraufstau bei mehrgeschossigen Tiefgaragen oder Unterkellerungen; Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich (Versickerungskonzept).
- **Luft:** Notwendigkeit einer gutachterlichen Untersuchung der Geruchsemissionen einer westlich angrenzenden Bäckerei sowie einer bestehenden Lackieranlage nordöstlich des Planungsgebietes. Hinweis auf zwei bestehende Kompostieranlagen. Keine Untersuchung zur Beeinflussung der Luftqualität durch veränderten Straßenverkehr erforderlich.
- **Klima:** Voraussichtlich deutliche Verbesserung der siedlungsklimatischen Situation im Vergleich zum Status quo infolge umfangreicher Entsiegelungsmaßnahmen und deutlicher Erhöhung des Grünvolumens, daher keine vertiefenden fachlichen Aussagen erforderlich.
- **Landschaft (Orts- und Landschaftsbild):** Aufwertung durch Überführung von Gewerbesiedlung zu Wohnquartier mit großzügiger grüner Mitte; kein weiterer Untersuchungsbedarf.
- **Energie (globaler Klimaschutz):** Empfehlung zur Umsetzung innovativer Energieversorgungskonzepte, Fachberechnung zum Energieverbrauch und zur Energieversorgung mit Aussagen u. a. zu möglicher PV-Nutzung, Baustandards und CO₂-Emissionen, Prüfung der Möglichkeiten für ein Mobilitätskonzept.
- **Abfälle und Abwässer:** Kein weiterer Untersuchungsbedarf.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Bodendenkmäler in der näheren Umgebung des Planungsgebietes vorhanden; kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Herangezogen wurde darüber hinaus das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), der Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Bayerische Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Zu einzelnen Schutzgütern lagen Fachgutachten vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden. Die für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogenen Gutachten sind aufgeführt.

Im Hinblick auf Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler wurde der Bayerische Denkmalatlas ausgewertet. Zudem lagen Hinweise von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern vor.

Nicht näher behandelt wurden Oberflächengewässer, da diese im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

Da das Planungsgebiet bereits im Bestand überwiegend versiegelt ist und gemäß der

Planung teilweise entsiegelt und in durchgrünte Wohngebiete und Grünflächen umgewandelt wird, ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenüberschuss. Ein Nachweis externer Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Für den Menschen sind neben den Aspekten des Wohnumfeldes, wie Angeboten für Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, vor allem die Aspekte des Lärmschutzes und der Lufthygiene von Bedeutung. Die Lufthygiene wird unter dem Schutzgut Luft behandelt. Aufgrund der unmittelbar östlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie München-Treuchtlingen wurden auch mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder untersucht. Außerdem werden auch die Wirkungsbereiche natürliche und künstliche Belichtung sowie Sicherheit/Gesundheit behandelt.

8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

- Verkehrslärmeinwirkungen

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten an den Bestandsgebäuden entlang der Bahnstrecke im östlichen Planungsgebiet mit bis zu 71/66 dB(A) Tag/Nacht auf. In der Mitte des Planungsgebietes entlang der Elly-Staegmeyr-Straße betragen die Beurteilungspegel bis zu etwa 66/58 dB(A). Entlang der Kirschstraße betragen die Beurteilungspegel bis zu etwa 62/55 dB(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 6/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 16/21 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

- Anlagenlärmeinwirkungen

Hinsichtlich Anlagenlärm sind die folgenden bestehenden Anlagen und Flächen außerhalb des Planungsgebietes relevant (sog. Vorbelastungen):

- Versorgungszentrum Oertelplatz (SO)
- Gewerbegebiet an der Kirschstraße
- Industriegebiet nordöstlich des Planungsgebietes jenseits der Bahnlinie München-Treuchtlingen

Die Berechnungen ergeben, dass die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm entlang der Kirschstraße unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet auftreten und bis zu 67/52 dB(A) betragen. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes am Wendehammer der Hintermeierstraße treten Beurteilungspegel von bis zu 57/43 dB(A) auf.

- Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen

Zu bestehendem Sport- und Freizeitlärm liegen keine Angaben vor, da innerhalb des Planungsgebietes und in dessen Umfeld keine entsprechenden Sportanlagen vorhanden sind.

- **Sonstige Lärmeinwirkungen**

Es ergeben sich keine Hinweise auf relevante tieffrequente Geräusche im Planungsgebiet durch den Betrieb der Panzerteststrecke im Industriegebiet nordöstlich des Planungsgebietes jenseits der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

- **Verkehrslärm**

Innerhalb des Planungsgebiets werden die höchsten Verkehrsgeräuschpegel an den Plangebäuden entlang der Bahnstrecke erreicht (WA 4(1) bis WA 4(3), Ostfassaden). Diese betragen bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts. Die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Straßen werden entlang der Elly-Staegmeyr-Straße mit 67/59 dB(A) tags/nachts sowie entlang der Kirschstraße mit 63/55 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Bahnstrecke um bis zu 14/19 dB(A), entlang der Elly-Staegmeyr-Straße um bis zu 12/14 dB(A) und entlang der Kirschstraße um bis zu 8/10 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen wird in der Landeshauptstadt München der Orientierungswert der DIN 18005 für WA bzw. Parkanlagen tagsüber von 55 dB(A) als Zielwert herangezogen. Der Zielwert wird für die Kita-Freispielfläche im WA 2 bei Pegeln von bis zu 62 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten, für die Kita-Freispielfläche im WA 4 (5) bei Pegeln von bis zu 64 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten und für die Kita-Freispielfläche im WA 6 (1) bei Pegeln von bis zu 52 dB(A) eingehalten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet entlang der Bahnstrecke, der Allacher Straße und der Elly-Staegmeyr-Straße hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt ist. Auf die Verkehrslärmkonflikte kann durch Grundrissorientierungen, Schallschutzkonstruktionen und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster mit fensterunabhängigen Lüftungen), Ausschluss von schützenswerten Freibereichen oder Errichtung von Abschirmungen geeignet reagiert werden.

Außerhalb des Planungsgebiets können tagsüber (6-22 Uhr) in der gesamten Nachbarschaft Pegelerhöhungen gegenüber den nach Prognose-Nullfall 2035a (bei Vollaussnutzung der zulässigen Bebauung nach Bebauungsplan Nr. 893) ausgeschlossen werden. Nachts treten mit Ausnahme der Nachbarschaft entlang der Esmarchstraße ebenfalls keine Pegelerhöhungen auf. Entlang der Esmarchstraße betragen die Pegelerhöhungen bis zu 1 dB(A) nachts; diese Pegelerhöhungen sind nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV, da sie weniger als 2,1 dB(A) betragen und keine weitergehenden Pegelerhöhungen im Pegelbereich > 60 dB(A) nachts auftreten.

Damit kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu keiner

wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen. Ein Anspruch der Nachbarschaft auf Entschädigung bzw. Lärmschutz ist nicht absehbar. Dies gilt auch für das Bestandsgebäude in WA 8.

- **Anlagen-/Gewerbelärm**

Innerhalb des Planungsgebiets können relevante Anlagengeräusche von gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen ausgehen, die sowohl auf die geplante Bebauung als auch auf die Nachbarschaft wirken. Dies sind die Nutzungen Nahversorgung, Gastronomie, Sport- und Freizeitanlagen, Kindertageseinrichtungen und Tiefgaragen.

Auf der GB Erziehung sollen Sportanlagen entstehen, die sowohl schulisch als auch außerschulisch (Vereine) genutzt werden sollen. Bisher ist ein Rasenspielfeld im nordöstlichen Bereich und ein Allwetterplatz im südlichen Anschluss daran vorgesehen. Schulsport ist nach 18. BImSchV privilegiert und wurde bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Relevant ist daher nur die außerschulische Nutzung der Sportanlagen z. B. durch Vereine.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der weiteren Planungen sind entsprechende technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, um den Schallschutz in der Nachbarschaft und gleichzeitig eine möglichst unbegrenzte Nutzung der Schulanlagen zu gewährleisten. Eine außerschulische Nutzung des Allwetterplatzes wäre an der bisher vorgesehenen Stelle nicht möglich. Bei außerschulischer Nutzung des Allwetterplatzes und dessen Situierung im südlichen Bereich der GB Erziehung müssten entlang der nördlichen Baufeldgrenze im Teilbaugebiet WA 4 (1) offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen werden. Alternativ könnten Lärmkonflikte auch durch eine Nutzungszeitbegrenzung der Sportflächen vermieden werden. Sollte sich die Lage des Rasenspielfeldes ändern, so ist auf einen Abstand des Spielfeldrandes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. zu den maßgeblichen Immissionsorten in der WA-Nachbarschaft von mindestens 35 m zu achten, damit das Rasenspielfeld uneingeschränkt tagsüber an Werktagen und an Wochenenden genutzt werden kann.

Eine weitere relevante Geräuschquelle stellt die Tiefgaragenzu- und -abfahrt bei außerschulischer Nutzung der Sportanlagen im Nachtzeitraum dar (tagsüber ist diese Schallquelle vernachlässigbar). Es sollen voraussichtlich insgesamt mindestens 41 Tiefgaragenstellplätze (TG-Stellplätze) vorgesehen werden. Um bei der Ermittlung auf der sicheren Seite zu sein, wurden bei der testweisen Ermittlung der notwendigen Abstände und Emissionen 56 Stellplätze berücksichtigt.

Es sind folgende Abstände der Tiefgaragenzufahrt zur nächstgelegenen schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft zu beachten (dabei wird davon ausgegangen, dass die TG-Stellplätze infolge der Sporthallennutzung auch nachts nach 22 Uhr genutzt werden):

bei 41 TG-Stellplätzen: ca. 28 m

bei 56 TG-Stellplätzen: ca. 32 m

Insgesamt ist bei diesen Angaben jedoch zu beachten, dass durch diese lediglich die

entsprechende Nutzbarkeit der GB Erziehung für den Vereinssport auch ohne Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen auf den umgebenden Flächen nachgewiesen wurde. Da die konkreten Lärmkonflikte und Einschränkungen für die Vereinssportnutzung stark vom konkreten baulichen Konzept in der GB Erziehung abhängen und insbesondere eine bestimmungsgerechte Nutzung zu schulischen Zwecken auch ohne Festsetzungen überall möglich ist, konnte auf Festsetzungen verzichtet werden.

Weitere relevante Lärmbelastungen sind generell vor allem im direkten Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten zu erwarten (Beurteilungspegel und Spitzenpegel). Im Sinne einer Optimierung soll hier auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Dies betrifft Fenster mit einem Abstand von weniger als 20 m zum geometrischen Mittelpunkt der Ein-/Ausfahrten. Die Tiefgaragengeräusche sind bei der Bestimmung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden hierzu nicht getroffen. Zum Lärmschutz für die unmittelbar oberhalb sowie seitlich an die Tiefgaragenrampen angrenzenden Wohnnutzungen wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen einzuhausen sind sowie an den Innenwänden und -decken schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen. Bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenabfahrten muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden. Dies wird im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 entsprechend festgesetzt.

Außerhalb des Planungsgebiets sind insbesondere das Gewerbegebiet an der Kirschstraße sowie das Industriegebiet im Nordosten relevant. So zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Gewerbelärm-Beurteilungspegel an den Plangebäuden in den WA 2 bis zu 56/41 dB(A) Tag/Nacht betragen, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA (55/40 dB(A) tags/nachts) um bis zu 1 dB(A) tags und nachts überschritten werden.

Die Planung reagiert bereits günstig auf die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen von außerhalb, indem von den maßgebenden Quellen abgerückt wird. Es verbleiben im WA 2 minimale Überschreitungen der Richtwerte von 1 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm, d. h. ein Ausschluss von Immissionsorten (= offenbare, lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume), ist nicht verhältnismäßig.

In WA 8, welches bereits bebaut ist und nur bestandsorientiert festgesetzt wird, treten darüberhinausgehende Beurteilungspegel auf. Hier ist ein Ausschluss von Immissionsorten im Rahmen einer Neubebauung verhältnismäßig.

In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für WA (55/40 dB(A) tags/nachts) vollumfänglich eingehalten.

Für die Schule ist zu beachten, dass mit der bisherigen, als Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten, angedachten Schulplanung keine Lärmkonflikte mit dem Gewerbe außerhalb des Planungsgebietes auftreten. Aufgrund des über diese hinweislichen Darstellungen hinausgehenden Baufeldes können

Konflikte jedoch bei einem näheren Heranrücken an die nordöstliche Planungsgebietsecke nicht ausgeschlossen werden. Darauf ist nach Möglichkeit zu verzichten. Andernfalls sind an den betroffenen Fassaden der Schule Immissionsorte nach TA Lärm (Unterrichtsräume, Gruppenräume) auszuschließen oder entsprechende baulich-technische Maßnahmen vorzusehen (Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengangschließungen usw.). Für die GB Erziehung sowie das Baugebiet WA 8 (außer bei geringfügigen vom Bestandsschutz gedeckten Umbauten) werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.

Die tieffrequenten Schallimmissionen der Panzerteststrecke im Frequenzbereich bis 100 Hz haben keinen relevanten Einfluss auf das Planungsgebiet, da die prognostizierten Innenpegel unter der Hörschwelle liegen. Die Anhaltswerte im Hinblick auf tieffrequente Maximalpegel werden eingehalten. Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber tieffrequenten Geräuschen sind daher nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Lärmbelastungen bestehen bleiben. Maßnahmen zum Lärmschutz an den überwiegend gewerblich genutzten Bestandsgebäuden würden aller Voraussicht nach nicht umgesetzt werden. Bezüglich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind keine relevanten Unterschiede zwischen dem Status quo und dem Planfall anzunehmen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.
- Grundrissorientierung bzw. Schallschutzkonstruktionen zum Schutz vor Verkehrslärm (Plangebäude entlang der Bahnlinie und nördlich der Allacher Straße sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung).
- Errichtung von Schallschutzwänden (LSW 1, LSW 2 und LSW 3) mit 3,00 m Höhe entlang der Bahnlinie zum Schutz der dahinter liegenden Freiflächen vor Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr.
- Die Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung bzw. in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis WA 4 (5) darf erst aufgenommen werden, wenn die jeweiligen Lärmschutzwände zur Bahnstrecke vollständig hergestellt wurden oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein ausreichender Lärmschutz der Gemeinbedarfsfläche Erziehung bzw. der Freiflächen in den einzelnen Teilbaugebieten sichergestellt ist.
- Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder anderer technisch geeigneter Maßnahmen zur Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Schulen im Sinne der DIN 4109 an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als

- 59/49 dB(A) Tag/Nacht bei Wohnungen bzw. bei Schulen.
- Die Nutzungsaufnahme in den westlichen Teilbaugebieten WA 4 (1) bis WA 4 (5) ist erst dann zulässig, wenn die Bebauung entlang der Bahnstrecke hergestellt wurde oder eine technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahme im notwendigen Maß vorhanden ist (z. B. temporäre Schallschutzwand).
- Einhausung der Tiefgaragenrampen und schallabsorbierende Auskleidung der Innenwände und -decken zum Lärmschutz für die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen. Bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik beachtet werden.
- Als Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Erziehung und im WA 8 sind (außer im WA 8 bei geringfügigen vom Bestandsschutz gedeckten Umbauten) baulich-technische Maßnahmen erforderlich (z. B. verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches).
- Für Außenwohnbereiche und schützenswerten Freibereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) wird festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) am Tag eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich.
- Anwendung der TA Lärm bei der Planung und Errichtung gewerblicher Anlagen und Nutzungen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Im Falle einer außerschulischen Nutzung des Allwetterplatzes und dessen Situierung im südlichen Bereich der GB Erziehung müssen entlang der nördlichen Baufeldgrenze im Teilbaugebiet WA 4 (1) offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen werden. Alternativ könnten Lärmkonflikte auch durch eine Nutzungszeitbegrenzung der Sportflächen vermieden werden.
- Sollte sich die Lage des Rasenspielfeldes ändern, so ist auf einen Abstand des Spielfeldrandes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. zu den maßgeblichen Immissionsorten in der WA-Nachbarschaft von mindestens 35 m zu achten, damit das Rasenspielfeld uneingeschränkt tagsüber an Werktagen und an Wochenenden genutzt werden kann.
- Bei einer außerschulischen Nutzung der Sportanlagen im Bereich der GB Erziehung im Nachtzeitraum sind entsprechende Abstände der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zur nächstgelegenen schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft zu beachten (bei 41 TG-Stellplätzen ca. 28 m Abstand, bei 56 TG-Stellplätzen ca.

- 32 m Abstand).
- In den Allgemeinen Wohngebieten soll im direkten Nahbereich der Tiefgaragenzu- und ausfahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Dies betrifft Fenster mit einem Abstand von weniger als 20 m zum geometrischen Mittelpunkt der Ein-/Ausfahrten. Die Tiefgaragengeräusche sind bei der Bestimmung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen

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

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms, des Anlagen/Gewerbelärms sowie des Sport- und Freizeitlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen, Regelwerke und Richtwerte. Relevant sind hier insbesondere die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV), die DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau sowie die TA Lärm.

8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den Bahngleisen der Bahnstrecken mit den Streckennummern 5544, 5501 und 5523 in München Allach-Untermenzing wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen untersucht. Demnach sind Belästigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall durch die Bahnlinie gegeben. Die Auswirkungen wurden nur hinsichtlich der geplanten Nutzungen bewertet. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet ist das Thema Erschütterungen und Sekundärluftschall derzeit nicht problematisch.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

An den geplanten Wohnbaukörpern kann eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohner*innen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

Bei Baukörpern in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) beträgt der erforderliche Mindestabstand zur Einhaltung der zulässigen Werte für Wohnnutzungen ca. 38 m. Für ausschließlich tagsüber schutzbedürftige Nutzungen (Büroräume) ist ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Gleisachse von ca. 20 m ausreichend. Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise liegt der erforderliche Mindestabstand bei 120 m.

In den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis WA 4 (5) und der GB Erziehung entlang der Bahnstrecke werden die Mindestabstände von 38 m der Plan- und Nebengebäude (Tiefgaragen) zur nächstgelegenen Gleisachse unterschritten. Es wird daher festgesetzt, dass in den betroffenen Teilbaugebieten bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nahbereich der Bahnstrecke sowie darüber hinaus in baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (z. B. Tiefgaragen/-

einfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw., die ggf. auch in anderen Baufeldern liegen) bei Unterschreitung der Mindestabstände (gestaffelt nach vorgesehener Bauweise) zum nächstgelegenen Durchfahrtgleis erforderlichenfalls technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z. B. teil-elastische Gebäudelagerungen) vorzusehen sind, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

Im Falle einer Abweichung von der konventionellen Bauweise (kein Massivbau mit Stahlbetondecken) sind erschütterungsmindernde Maßnahmen bzw. ein erschütterungstechnischer Nachweis für Abstände von bis zu 120 m zur nächstgelegenen Gleisachse vorgesehen. Davon betroffen sind die allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4(1) bis 4(5) und WA 5 und die GB Erziehung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die festgestellten Erschütterungen gehen von der Bahnlinie aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch. Während im Planfall entsprechende Abstände und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden können, ist dies bei dem vorhandenen Gebäudebestand nicht möglich.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis WA 4 (5) sowie in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung sind durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- Hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs sind in den Teilbaugebieten WA 4 (1) bis WA 4 (5) sowie in der GB Erziehung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden bzw. Körperschallübertragungen eingehalten werden.
- Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche Erziehung schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 für Allgemeine Wohngebiete und die TA Lärm eingehalten werden.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 4150-2 und TA Lärm zum Schutz vor Erschütterungen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erstellung eines erschütterungstechnischen Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 zu Erschütterungen und Sekundärluftschall.

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

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die einschlägigen Fachnormen, insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680 sowie die TA Lärm herangezogen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den oberirdischen Bahnanlagen im Osten wurden die elektrischen und magnetischen Felder näher untersucht. Aufgrund der ausreichenden Abstände der Bestandsgebäude zur Gleistrasse ist davon auszugehen, dass die von den Bahnstromanlagen ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder keine Auswirkungen auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen haben.

Im Planungsgebiet sind drei Trafostationen vorhanden (östlich der Kirschstraße gegenüber der Einmündung der Konrad-Beyerle-Straße, nordöstlich der Kreuzung Allacher Straße und Elly-Staegmeyr-Straße sowie südöstlich der Kreuzung Esmarchstraße und Elly-Staegmeyr-Straße). Diese versorgen neben dem Planungsgebiet auch weitere Bereiche und müssen erhalten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die höchsten gemessenen (kurzzeitigen) Spitzenwerte der elektrischen Feldstärke betragen bis zu 1 %, die höchsten (kurzzeitigen) Spitzenwerte der magnetischen Flussdichte bis zu 0,6 % der Grenzwerte der 26. BImSchV. Die gemessenen Mittelwerte der elektrischen Feldstärke betragen bis zu 0,6 % und die gemessenen Mittelwerte der magnetischen Flussdichte betragen bis zu 0,2 % der Grenzwerte der 26. BImSchV.

Ebenso werden die angegebenen Abstände der Berichte der DB-Systemtechnik zu elektrischen und magnetischen Feldern bei Standard-Oberleitungsanlagen vom 29.02.2016 eingehalten, die zur Beurteilung der höchsten betrieblichen Auslastung herangezogen werden und sich auf den maximalen betrieblichen Dauerstrom der Oberleitungsanlagen beziehen (worst-case).

Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV werden zuverlässig eingehalten, so dass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

Im Planungsgebiet sind bereits drei Trafostationen vorhanden, die ggf. versetzt

werden müssen. Darüber hinaus sind neue Trafostationen im Planungsgebiet vorgesehen (auch unterirdisch). Im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder ist darauf zu achten, dass Trafostationen nicht unmittelbar an Räume angrenzen, in denen sich Menschen regelmäßig über längere Zeit aufhalten (insbesondere Kinderzimmer und Schlafräume).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die betrachteten elektrischen und magnetischen Felder gehen von der Bahnlinie aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bezüglich der im Gebiet vorhandenen bzw. geplanten Trafostationen ist darauf zu achten, dass diese nicht unmittelbar an Räume angrenzen, in denen sich Menschen regelmäßig über längere Zeit aufhalten (insbesondere Kinderzimmer und Schlafräume).

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

Es wurden die Vorgaben der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BlmschV) berücksichtigt.

8.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend von großen Hallen und Gewerbebauten eingenommen. Wohnnutzungen befinden sich lediglich im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes an der Esmarchstraße, das im zu überplanenden Bebauungsplan Nr. 893 als Mischgebiet festgesetzt ist. Im Bereich der Wohnnutzungen sind die Abstandsflächen der BayBO eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass hier auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Belichtung gegeben ist. Gegenüber den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind im heutigen Bestand die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten, so dass durch die

bestehende Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung im Hinblick auf die Belichtung bedingt sind.

Im restlichen Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 893 Gewerbe festgesetzt. Die entsprechenden Abstandsflächenregelungen der BayBO wurden eingehalten. Der entsprechende Schutzanspruch der gewerblichen Nutzungen an eine Belichtung wurde berücksichtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauräume in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ist die Einhaltung der Abstandsflächentiefe 1 H gemäß der BayBO zu den Straßenmitten der Allacher Straße, Esmarchstraße, Kirschstraße und Hintermeierstraße eingehalten. Somit sind für die jeweils auf der anderen Straßenseite gelegenen Gebäude keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf eine für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevante Belichtung gegeben.

Richtung Osten besteht ein Abstand der im Rahmen des Bebauungsplans zugelassenen Gebäuden zur nächsten Wohnbebauung größer 80 m. Bei zulässigen Wandhöhen bis 19,60 m für die zukünftigen Gebäude im Geltungsbereich sind somit auch hier keine für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevante Belichtung gegeben.

Innerhalb des neuen Quartiers sind in den Allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der Bauräume sowie der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude an den weit überwiegenderen Fassadenflächen Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Waagrechten oder Abstandsflächentiefen von 0,4 H eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann. Durch Satzung sind in den Bereichen, in welchen weder ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten noch eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden kann, zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster ausgeschlossen.

Somit sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Hinblick auf die Belichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Diverse kleine Bereiche des Planungsgebiets, in denen die spezifisch für diesen Geltungsbereich zu Grunde gelegten Abstandsanforderungen von 0,4 H nicht eingehalten sind, und in den Fassadenabschnitten, in denen der Einfall des Tageslichts in die Innenräume der geplanten Wohnnutzungen bis max. 45° nicht gegeben ist, sind belichtungskritisch zu sehen.

In diesen belichtungskritischen Bereichen kann überwiegend die ausreichende Belichtung durch eine entsprechende Grundrissgestaltung hergestellt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wurde auch durch eine entsprechende Festsetzung für Fenster von Aufenthaltsräumen sichergestellt. Soweit in kleineren Teilbereichen, insbesondere in den unteren Geschossen, eine ausreichende Belichtung nicht hergestellt werden kann, können hier sinnvoll z. B. gewerbliche Räume (die im WA zulässig sind), Fahrradräume oder

Eingangsbereiche angeordnet werden.

Im Bereich der GB Erziehung sind spezifische Abstandsflächenfestsetzungen getroffen. Somit ergibt sich mit Ausnahme der Bereiche an der Grenze zu WA 4 (1), dass der Lichteinfallswinkel von 45° durch Anlagen außerhalb der GB Erziehung nicht eingeschränkt wird.

Im Bereich der Grenze der GB Erziehung zu WA 4 (1) ist ein Lichteinfallswinkel von 45° erst ab einem Abstand von 9,8 m zur Grenze der beiden Gebiete eingehalten. Aufgrund der großen Grundstücksflächen und der im Rahmen einer Schulnutzung auch vorhandenen Nutzungen ohne Belichtungsanforderungen kann dennoch davon ausgegangen werden, dass eine bestimmungsgerechte Nutzung der GB Erziehung unter Einhaltung der Anforderungen einer ausreichenden Belichtung möglich ist.

Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahn, welche zur Vermeidung von Angsträumen für erforderlich angesehen wird, relevant. Beleuchtungsanlagen sollten innerhalb der öffentlichen Grünflächen und im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahn insektenfreundlich gestaltet werden, um nachtaktive Insektenarten zu schonen. Erhebliche negative Auswirkungen der Beleuchtungsanlage des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahn auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht anzunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die überwiegend gewerbliche Nutzung fortgeführt werden. Dabei würde kein besonderes Augenmerk auf den Aspekt der natürlichen und künstlichen Belichtung gelegt werden, da dies nur beim Neubau von Gebäuden berücksichtigt werden kann.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 angrenzenden Grundstücken.
- Regelungen zu Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146.
- Festsetzungen zur Grundrissgestaltung für geplante Wohnungen bzw. Nachweis einer ausreichenden Belichtung.
- Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahn zur Schonung nachtaktiver Insektenarten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 5034 zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. „durchgesteckte Wohnungen“).
- Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahn zur Vermeidung von Angsträumen.

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

Die einschlägigen Fachnormen, wie die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung, wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt. Zudem wurde der Umfang der Besonnung anhand der DIN 5034 überprüft.

8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für die Naherholung hat das Planungsgebiet aufgrund der Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet aktuell keine Bedeutung, öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Das Angebot an öffentlichen Grünflächen in der Umgebung des Planungsgebietes ist gering. Die nächsten größeren, zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen befinden sich entlang der Würm, die ca. 500 m westlich des Planungsgebietes verläuft (Landschaftsschutzgebiet Würmniederung). Die Angerlohe, ein naturnahes Waldgebiet, welches auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, befindet sich östlich der Bahnlinie in einer Entfernung von etwa 700 m zum Planungsgebiet. Etwa 300 m nördlich des Planungsgebietes ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a „Oertelplatz“ ein neuer öffentlicher Freiraum (Quartiersplatz) entstanden.

Im Hinblick auf Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Planungsgebiet derzeit nur straßenbegleitende Gehwege vorhanden. Ausgewiesene Radwege gibt es im Planungsgebiet aktuell nicht.

Fuß- und Radwegunterführungen zur Querung der Bahnlinie befinden sich südöstlich des Planungsgebietes in Verlängerung der Allacher Straße sowie im Nordosten in Verlängerung der Hintermeierstraße. Diese Querungen der Bahnlinie sind im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München als Fahrradnebenrouten ausgewiesen.

Die Wegeverbindungen entlang der Würm und der Bahnlinie sind im „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ zur langfristigen Freiraumentwicklung als bedeutende Strukturen, hier als „Grüne Wege und Freiraumachsen“, definiert. Im Planungsgebiet selbst besteht derzeit keine Wegeverbindung entlang der Bahn. Von Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen muss hier aktuell die Elly-Staegmeyer-Straße oder der Fuß- und Radweg östlich der Bahnlinie parallel zur Grandauerstraße

genutzt werden.

Nördlich des Planungsgebiets führt ein im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a neu angelegter gemeinsamer Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie nach Norden zum Oertelplatz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 werden attraktive öffentliche Grünflächen im Zentrum des Planungsgebietes mit hohem Aufenthaltswert geschaffen. Damit wird die Bedeutung des Planungsgebietes für die Naherholung gestärkt. Dies kommt auch den Bewohner*innen der umgebenden Wohngebiete zugute.

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, privaten Freiflächen, der Quartiersplatz und die von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen genutzten Wegeverbindungen werden ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel-, Sport- und Rückzugsräumen für unterschiedliche Altersgruppen bieten. In den Wohnhöfen werden geschützte gemeinschaftliche Freiflächen für die jeweiligen Bewohner*innen nutzbar sein und auf den Dachflächen werden gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zur Verfügung stehen.

Zur übergeordneten Verbesserung der Wegebeziehungen ist eine neue durchgehende Radwegeverbindung entlang der Bahn vorgesehen. Begleitend wird auch eine Fußwegeverbindung ermöglicht. Diese verläuft auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Radverbindung und teilweise abgesetzt vom Radweg auf den privaten Baugrundstücken in Kombination mit ohnehin für diese notwendigen Wegen.

Die Orientierungswerte von Seiten der Landeshauptstadt München bezüglich der Berechnung der Grünflächenversorgung (öffentliche Grünflächen und private Freiflächen) von 20 m²/EW werden durch die vorgesehene Planung erreicht.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden. So werden umfangreiche parkartige Grünflächen mit Naherholungsfunktion geschaffen sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet fortgeführt werden. Die fehlende Eignung des Gebietes für die Naherholung würde bestehen bleiben.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung einer großen zentralen öffentlichen Grünfläche mit Naherholungsfunktion.

- Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen.
- Sicherung ausreichender privater Grünflächen, die großteils gemeinschaftlich nutzbar sein werden. In den Wohngebieten WA 2, WA 6 und WA 8 sind zudem privat nutzbare Wohnungsgärten zulässig.
- Zur Deckung des Bedarfs an privaten Freiflächen werden Dachgärten gemeinschaftlich genutzt werden können. Soweit diese direkt an Wohnungen anschließen sind zudem auch private Dachgärten zulässig.
- Schaffung von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie, ansonsten Ermöglichung fußläufiger Verbindung innerhalb von öffentlichen Grünflächen bzw. durch Ausweisung von Dienstbarkeitsflächen)
- Festsetzung eines Quartiersplatzes mit entsprechender Begrünung.
- Grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen, im Bereich der Dienstbarkeitsflächen mit Geh- und Fahrrechten (auch im Bereich des Quartiersplatzes) sowie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Berücksichtigung der städtischen Regelungen zur Freiraumgestaltung (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung).

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Attraktive Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie des Quartiersplatzes und entsprechende Ausstattung für Aufenthalt, Spiel und Austausch.
- Ausreichende Begrünung und ansprechende Gestaltung der geplanten Fuß- und Radwege.

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

Die städtischen Orientierungswerte für die Freiraumversorgung wurden berücksichtigt, ebenso weitere städtische Regelungen (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung).

8.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit/Gesundheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Hinblick auf die Aspekte Verkehrssicherheit und mögliche Angsträume sind im Planungsgebiet aktuell vor allem die bestehenden Straßenzüge relevant. Für Fußgänger*innen gibt es an allen Straßen im Planungsgebiet von der Fahrbahn getrennte Gehwege. Markierte Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) oder Fußgängerampeln sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eigenständige Fahrradwege fehlen, Radfahrer*innen müssen die bestehenden Straßen benutzen. Bezüglich der nächtlichen Sicherheit kann festgehalten werden, dass die bestehenden straßenbegleitenden Gehwege zwar nachts beleuchtet sind, jedoch

kann es je nach Empfinden bei Nutzung in der Nacht zu Angstsituationen kommen. Eine besondere Aufenthaltsqualität ist aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen weder tagsüber noch in der Nacht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung von Kitas und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes führt zu kurzen Wegen. Innerhalb des Quartiers ist außerdem ein zweites Wegenetz abseits von den Straßen vorgesehen. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen mit möglichst wenig Querungen von Straßenverkehrsflächen. Im Bauvollzug ist durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass Kollisionsbereiche zwischen Fußgänger*innen und Radfahrer*innen minimiert werden.

Die Verwirklichung der Planung führt außerdem zu einem großen Angebot an öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen. Beabsichtigt ist eine Differenzierung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen in ihren Nutzungsintensität und ihrem Nutzungsangebot für verschiedene Alters- und Nutzergruppen. Die Freiflächen können übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit sozialer Kontrolle gegeben ist und keine Angsträume in den Höfen und entlang von Wegebeziehungen entstehen. Alle wesentlichen Wegeverbindungen werden nachts beleuchtet und auch im Winter verkehrssicher geräumt. Dies gilt insbesondere für den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Bahnstrecke. Durch die nächtliche Beleuchtung von Fuß- und Radwegen können Angsträume vermieden werden. Im Zusammenhang mit der Beleuchtung werden auch artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Bei der Hochbauplanung ist der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Auch die öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen werden im Rahmen der Bauausführung so gestaltet, dass sie weitestgehend barrierefrei erreichbar sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die nur im Bereich der Straßenzüge vorhandenen Fußwege erhalten bleiben.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung eines gestuften Systems von Straßen, Wegen und Plätzen, das hinreichend große, angstfreie öffentliche Räume bietet und für den Fuß- und Radverkehr ein attraktives Wegenetz ohne Kfz-Verkehr ermöglicht.
- Die klare, überschaubare Zonierung in öffentliche und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden, insbesondere von Frauen, Kindern und Jugendlichen.
- Unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung, von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen öffentlichen Räumen und wohnungsnah nutzbaren, privaten Freiräumen, z. B. in den Wohnhöfen, und auf

gemeinschaftlich nutzbaren, geschützten Dachgärten schaffen eine Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen und ihre Bedürfnisse.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen und auf den Dachflächen.
- Ein räumliches Nebeneinander von verschiedenen Modellen des geförderten Wohnungsbaus mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen fördert eine soziale Durchmischung und kann soziale Brennpunkte verhindern.
- Anordnung von Nutzungen entlang öffentlicher Wege und Aufenthaltsbereiche, die auch am Wochenende und in der Nacht eine soziale Kontrolle ermöglichen.
- Nächtliche Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege zur Vermeidung von Angsträumen.
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen, wie Kinderspielplätzen, in Sichtweite zu Wohnungen.
- Verfolgung von inklusiven Ansätzen, wie Maßnahmen zur Barrierefreiheit im Rahmen der Hochbauplanung und bei der Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Optimierung der Verkehrssicherheit durch geeignete, baulich getrennte Rad- und Fußwegführungen zur Minimierung von Kollisionsbereichen zwischen Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, ggf. sind in sensiblen Bereichen bauliche Maßnahmen erforderlich, die zu angepassten Radfahrgeschwindigkeiten führen.
- Einrichtung von Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr an verkehrsreichen Straßenabschnitten.

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

Es wurden unter anderem die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen und Wegen sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird aufgrund der aktuellen Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet überwiegend von Gebäuden und vollversiegelten Verkehrsflächen eingenommen, welche keine Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Bei den unversiegelten Bereichen handelt es sich überwiegend um intensiv gepflegte, kleinteilige Grünflächen sowie um intensiv genutzte, weitgehend vegetationsfreie Kiesflächen. Diese sind gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Entlang der Bahnlinie befinden sich Teilbereiche mit Ruderal-/Altgrasfluren und Rohbodenstandorten, z. T. mit Gehölzsukzession. Diese Flächen wurden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als Habitate für die Zauneidechse mit der Kategorie III (hohe Bedeutung) bewertet (vgl. Strukturtypenkartierung).

Eine erhaltenswerte Gehölzgruppe aus überwiegend Laubbäumen mittleren Alters befindet sich im Südosten des Planungsgebietes an der Allacher Straße. Diese wurde in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft. Weiterer, nur teilweise erhaltenswerter Baumbestand ist vereinzelt entlang der Kirschstraße (überwiegend Vogel-Kirsche) und der Elly-Staegmeyr-Straße sowie z. T. entlang von Grundstücksgrenzen vorhanden.

Das Planungsgebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der mangelnden Durchgrünung eine eher geringe Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten auf.

- Baumschutzverordnung

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV). Im Planungsgebiet herrschen die Baumarten Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Hainbuche, Trauben-Kirsche und Winter-Linde vor. Die Vitalität ist jedoch z. T. eingeschränkt. Grund hierfür ist der hohe Versiegelungsgrad und damit verbunden der zu geringe Wurzelraum, so dass eine gesunde Entwicklung in der Regel nicht möglich ist. Von den vorhandenen Bäumen entsprechen weniger als die Hälfte den Schutzkriterien der Baumschutzverordnung.

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 oder angrenzend sind keine Schutzgebiete oder andere nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Objekte vorhanden (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil etc.). Im Südosten, überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146, befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (Biotop Nr. M-0257-005), die als Teilfläche zu den nordöstlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopen gehört. Dabei handelt es

sich um „Gehölzstrukturen an der Bahnlinie“ mit den dominierenden Biotoptypen naturnahe Hecken und mesophile Gebüsche, es kommen aber auch wärmeliebende, grasreiche Ruderalfluren vor. Weitere Teilflächen dieses Biotops befinden sich südlich der Allacher Straße sowie östlich des Planungsgebietes im Bereich der Gleistrasse.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht einen Rückbau sowie eine Entsiegelung der aktuell überwiegend gewerblich genutzten Flächen und die Umwandlung in Wohngebiete mit privaten Grünflächen vor. Darüber hinaus ist auch die Neuanlage großzügiger öffentlicher Grünflächen geplant. Es sind umfangreiche Gehölzpflanzungen mit Großbäumen vorgesehen, um eine entsprechende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Zudem ist die Anlage begrünter Dachgärten geplant. Entlang der Bahnlinie ist die Entwicklung eines Biotopverbundkorridors vorgesehen, um die Habitatfunktion für die Zauneidechse und andere trockenheitsliebende Tierarten zu stärken.

Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird soweit möglich erhalten. Jedoch sind hier aufgrund des geplanten Geh- und Radweges entlang der Bahn Baumfällungen in größerem Umfang erforderlich. Auch an anderer Stelle werden im Planungsgebiet Einzelbäume erhalten, soweit dies möglich ist, und in das Gesamtkonzept integriert.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Planungsgebiet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der „Nullvariante“ würde die bestehende Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet mit hohem Versiegelungsgrad und mangelhafter Durchgrünung beibehalten werden. Verbesserungen im Hinblick auf eine Erhöhung des Grünflächenanteils wären nicht zu erwarten. Allerdings könnte der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße erhalten bleiben, da die aufgrund des geplanten Geh- und Radweges erforderlichen Baumfällungen unterbleiben würden.

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

Die Planung sieht die Schaffung großzügiger Grünflächen und umfangreiche Gehölzpflanzungen vor. Damit wird das derzeit großflächig versiegelte Planungsgebiet wesentlich besser durchgrünt und im Hinblick auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand deutlich aufgewertet. Zudem verbessert sich dadurch die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen. In der Gesamtbilanz errechnet sich ein deutlicher Kompensationsflächenüberschuss. Zusätzliche externe Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Ausweisung großzügiger parkartig zu gestaltender öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen sowie von begrünten Dachgärten.
- Umfangreiche Neupflanzung von Bäumen durch entsprechende Festsetzungen sowohl für die öffentlichen Grünflächen als auch für die privaten Freiflächen, Pflanzung von Großbäumen entlang der Straßen und im Bereich des Quartiersplatzes.
- Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen. Damit können die Bäume zumindest mittelfristig wertvolle ökologische und klimatische Funktionen übernehmen.
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer, sofern diese nicht für technische Anlagen bzw. Gemeinschaftsdachgärten benötigt werden.
- Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes nördlich der Allacher Straße.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzrodungen aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und Baumbestand soweit möglich, Fällung von Bäumen möglichst zeitlich gestaffelt (in Teilabschnitten).
- Intensive Begrünung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie fruchttragender Gehölze (als Vogelnährgehölze) im Bereich der privaten Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen.
- Entwicklung der weniger intensiv genutzten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen als arten- und blütenreiche Extensivwiesen mit entsprechend extensiver Pflege.

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

Die für den Naturschutz relevanten Vorgaben, die sich aus dem BNatSchG, dem BayNatSchG, dem BauGB und der BayBO ergeben, wurden berücksichtigt. Ebenso wurden die Vorgaben der städtischen Verordnungen (Freiflächengestaltungssatzung, Baumschutzverordnung) beachtet.

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

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Erste faunistische Erhebungen zu Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern und Heuschrecken im Untersuchungsgebiet erfolgten im Jahr 2017. Weitere Kartierungen erfolgten in den Jahren 2018 (Zauneidechsen) und 2021. Eine detaillierte Darstellung der erbrachten Nachweise ist den Ausführungen zur Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu entnehmen.

Die Kartierungsergebnisse zeigten, dass trotz der überwiegend gewerblichen Nutzung verschiedene naturschutz- und artenschutzrechtlich relevante Tierarten und -gruppen im Planungsgebiet vorkommen.

So wurden im Planungsgebiet vier Fledermausarten sicher nachgewiesen, und zwar das Artenpaar Rauhaut- und Weißrandfledermaus, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Weiterhin wurde vermutet, dass das Gebiet für die Alpenfledermaus ein Nahrungshabitat darstellt. Weitere Arten können potenziell im Planungsgebiet vorkommen. Es gibt aktuell drei regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere, eines mit einer kleinen Wochenstube (Weißrandfledermaus) und zwei mit Einzeltieren. Weitere, potenzielle Spaltenquartiere sind in größerer Anzahl an den Bestandsgebäuden vorhanden.

Im Osten des Planungsgebietes entlang der Bahnlinie wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Es handelt sich um eine Population von geschätzt etwa 50 – 70 Tieren. Diese steht wahrscheinlich in einem noch funktionsfähigen Austausch mit benachbarten Vorkommen nördlich des Planungsgebietes auf Höhe des Oertelplatzes.

Im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung wurden insgesamt 19 Vogelarten erfasst. Dabei handelt es sich um ein stark reduziertes Artenspektrum an häufig vorkommenden Vogelarten, welches typisch ist für derartige Flächen in Gewerbegebieten. Dabei wurden nur wenige Vogelarten nachgewiesen, die im Planungsgebiet brüten (sicher brütend: Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Stieglitz; wahrscheinlich brütend: Mönchsgrasmücke, ggf. Straßentaube; möglicherweise brütend: Grünfink).

Amphibien wurden im Planungsgebiet aktuell nicht nachgewiesen, da potenzielle Laichgewässer fehlen. Es liegen jedoch in der Artenschutzkartierung Nachweise von Bergmolch, Erdkröte und Wechselkröte aus der Umgebung vor, so dass theoretisch Landlebensräume entlang der Bahn vorhanden sein könnten. Auch Vorkommen der Wechselkröte sind im Planungsgebiet grundsätzlich möglich.

Vorkommen von Tagfaltern und Heuschrecken wurden auf den Ruderalflächen entlang der Bahn nachgewiesen. Dabei handelt es sich weitestgehend um kommune Arten. Bei den Tagfaltern waren dies der Kleine Heufalter, der Faulbaum-Bläuling, der Schachbrettfalter, das Große Ochsenauge und verschiedene Weißlinge. Bei den Heuschrecken wurden der Nachtigall-Grashüpfer, der Gemeine Grashüpfer, die Rote Keulenschrecke, Roesels Beißschrecke, die Strauchschrecke und das Grüne Heupferd erfasst. Für die beiden Zielarten Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke sind im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume mehr vorhanden.

- **Biodiversität**

Hinsichtlich der Biodiversität weist das Planungsgebiet eine geringe Biotop- und Artenvielfalt auf. Dies beruht auf der großflächigen Bebauung, dem hohen Versiegelungsgrad und der bestehenden überwiegend gewerblichen Nutzung. Die Ruderalfluren und schütterten Kiesflächen auf den Gewerbegrundstücken entlang der Bahn stellen einen Lebensraum für trockenheitsliebende Tagfalter- und Heuschreckenarten sowie für die Zauneidechse dar. Die vorhandenen Gehölze bieten potenzielle Brutplätze für heimische Vogelarten. Daneben sind an den Bestandsgebäuden z. T. Habitate für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München ist für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Bahntrasse mit angrenzenden Randstrukturen das Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen“ formuliert. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, wird am östlichen Rand des Planungsgebietes ein mindestens zehn Meter breiter, störungsfreier Biotopverbundkorridor entlang der Bahntrasse (außerhalb des sechs Meter-Unterhaltsstreifens der DB) gesichert. Dieser wird als Trockenlebensraumkomplex aus Rohbodenstandorten mit Initialvegetation, Magerrasen, thermophilen Ruderalfluren, Säumen und Strauchgruppen entwickelt. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird der Biotopverbundkorridor als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt. Für die Herstellung und Pflege des Biotopverbundkorridors liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor.

- **Reptilien**

Innerhalb des geplanten Biotopverbundkorridors ist die Anlage von Habitatbausteinen für die Zauneidechse vorgesehen, um die lokale Zauneidechsenpopulation zu stärken. Zudem wurde ein Konzept zum Zauneidechsenmanagement erstellt. Dieses enthält Vorgaben zur zeitlichen Abfolge der Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung und ggf. -freimachung sowie zur Errichtung von Reptilienschutzzaunen. Der Reptilienschutzzaun wurde bereits Anfang des Jahres 2021 entlang der Grenze zum Bahngrundstück errichtet. Diese Vermeidungsmaßnahme hat zum Ziel, dass die Zauneidechsen nicht mehr in das überplante Gebiet einwandern können, insbesondere während der Phase der Baustelleneinrichtung, Durchführung von Erdarbeiten zur Kampfmittelräumung bzw. während der Bauphase. Eine wesentliche Beeinträchtigung des zukünftigen Biotopverbundkorridors bzw. der geplanten Zauneidechsenhabitate durch Verschattungswirkungen durch die geplanten Gebäude können aufgrund der vorgesehenen Abstände und der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen vermieden werden. Die parallel zu dem geplanten Fuß- und Radweg vorgesehene Lärmschutzwand wurde in Teilabschnitten vom Biotopverbundkorridor abgerückt. Zudem wurde ein entsprechender

Pufferstreifen zu den Zauneidechsen-Habitaten vorgesehen, um die Beeinträchtigung durch Verschattungswirkungen zu minimieren.

Außerdem soll der Biotopverbundkorridor durch entsprechende Maßnahmen vor einem Betreten durch Menschen, Hunde etc. geschützt werden. Die geplante Lärmschutzwand stellt im zentralen Bereich eine wirksame Barriere dar. Im nördlichen und südlichen Anschluss soll ebenfalls eine entsprechende Abgrenzung gegenüber dem Fuß- und Radweg vorgesehen werden.

- **Fledermäuse**

Durch den Abbruch von Gebäuden gehen bestehende Quartiere von Fledermäusen verloren. Durch Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen können Verletzungen oder Verluste von Tieren ausgeschlossen werden und es sind keine erheblichen Störungen von Fledermäusen zu erwarten. Durch die Planung wird jedoch das artenschutzrechtliche Schädigungsverbot für die Lebensräume von Gebäudefledermäusen verletzt. Denn obwohl entsprechende Ersatzquartiere für Fledermäuse an früh fertiggestellten Neubauten vorgesehen werden (Maßnahme FCS-1), kann nicht garantiert werden, dass die Ersatzquartiere rechtzeitig vor dem Gebäudeabbruch von Fledermäusen besiedelt werden. Es wurde jedoch nachgewiesen, dass es zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Fledermaus-Populationen kommt und die fachlichen Ausnahmevoraussetzungen daher gegeben sind. Zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind demnach zusätzlich fünf weitere Fledermaus-Quartiere an später fertiggestellten Gebäuden einzubauen.

Das Planungsgebiet wird von Fledermäusen auch als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt. Aufgrund der geringen Qualitäten der überplanten Flächen wird ein Verlust für alle Fledermaus-Arten als nicht erheblich eingestuft. Durch die umfangreiche Neuschaffung öffentlicher Grünflächen wird sich die Bedeutung des Planungsgebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse gegenüber dem derzeitigen Zustand sogar deutlich verbessern. Damit können gegebenenfalls Beeinträchtigungen an anderer Stelle kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorgaben sind erhebliche negative Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten durch Beleuchtungsanlagen nicht anzunehmen.

- **Vögel**

Durch den Gebäudeabbruch gehen Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten verloren. Betroffen ist insbesondere der Haussperling (Hausspatz), welcher mit > 15-20 Brutpaaren im Planungsgebiet nachgewiesen wurde, sowie der Star. Durch den Abbruch der entsprechenden Gebäude außerhalb der Brutzeit und die Schaffung entsprechender Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden können Störungen bzw. Schädigungen von Vogelarten und deren Lebensstätten vermieden werden. Mit der geplanten Neuanlage von Grünflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen wird die Lebensraumqualität für die nicht an Gebäude gebundenen Vogelarten (Freibrüter) gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessert.

- **Amphibien**

Im Planungsgebiet wurden keine Amphibien nachgewiesen; Vorkommen der Wechselkröte können jedoch nicht ausgeschlossen werden, da es sich dabei um eine hoch mobile Art handelt. Für die Wechselkröte besteht allerdings bereits jetzt ein sehr hohes Lebensrisiko; dieses wird durch den Bau oder den späteren „Betrieb“ des Wohngebiets nicht wesentlich erhöht. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass während der Baumaßnahmen keine ökologischen „Fallen“ entstehen, d. h. Gewässer während der Laichzeit sind zu vermeiden oder regelmäßig zu kontrollieren.

- **Tagfalter und Heuschrecken**

Für die entlang der Bahn nachgewiesenen weitestgehend kommunen Tagfalter- und Heuschreckenarten wird der Lebensraum durch den geplanten Biotopverbundkorridor erweitert und entsprechend optimiert. Negative Auswirkungen für diese Artengruppe können daher ausgeschlossen werden.

- **Biodiversität**

Mit der Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen, den vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der Sicherung eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahn wird die Biodiversität im Planungsgebiet deutlich erhöht, da vielfältigere und großflächigere Lebensräume neu geschaffen werden. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Anlage von naturnahen Wiesenflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die Pflanzung von standortgerechten, überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern sowie fruchttragenden Gehölzen in den öffentlichen und privaten Freiflächen und artenreiche Einsaaten auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Quartiere von Fledermäusen und Vögeln an den Bestandsgebäuden voraussichtlich erhalten bleiben. Diese wären jedoch nicht gesichert, da im Rahmen von Renovierungsarbeiten derartige Quartiere in Unkenntnis der artenschutzrechtlichen Vorgaben auch zerstört werden können.

Die Anlage eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahnlinie würde unterbleiben. Eine Sicherung und Erweiterung der bestehenden Habitate der Zauneidechse sowie anderer trockenheitsliebender Arten wäre damit nicht möglich.

Zudem würden die bestehenden Belastungen, die mit der aktuellen gewerblichen Nutzung des Gebietes verbunden sind, weiter bestehen bleiben, wie der hohe Versiegelungsgrad und die mangelhafte Durchgrünung. Eine Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen würde nicht umgesetzt werden.

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahntrasse und Entwicklung als Trockenlebensraumkomplex zur Sicherung und Erweiterung der Lebensräume für Zauneidechsen und an Magerstandorte gebundene Tagfalter- und Heuschreckenarten.
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben durch Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen, z. B. Verwendung reflexionsarmer Verglasungen und/oder Gestaltungen (Maßnahme V-3 gemäß saP).
- Beschränkung der Gebäude-Höhen an der Bahn zur Vermeidung einer zusätzlichen Beschattung der Zauneidechsen-Habitats (Maßnahme V-4c gemäß saP).
- Bei der Beleuchtungsplanung in den öffentlichen Grünflächen und an der parallel der Bahnlinie verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zum Schutz der Insektenfauna ausschließlich Natriumdampflampen oder warmweiße LEDs (Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin) zulässig. Die Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung von Lichtstreuung so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt. Es dürfen nur insektendichte Beleuchtungsanordnungen verwendet werden (Vermeidungsmaßnahme V-5 gemäß saP).

Maßnahmen, die über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an neuen Gebäuden sowie später fertiggestellten Gebäuden (Maßnahme FCS-1 gemäß saP).
- Schaffung von Ersatzquartieren für Haussperlinge (Spatzen) an neuen Gebäuden (Maßnahme CEF-1 gemäß saP).
- Schaffung von Ersatzquartieren für Stare an neuen Gebäuden (Maßnahme CEF-2 gemäß saP).
- Anlage eines Reptilienschutzzauns zum Schutz von Zauneidechsen während der Baumaßnahme, Anlage von Übersteighilfen kurz vor Baubeginn, regelmäßige Kontrolle des Zauns (Maßnahme V-4a gemäß saP).
- Dauerhafte Abgrenzung der Reptilienhabitats zum Schutz der Zauneidechsen (Maßnahme V-4b gemäß saP).
- Prophylaktische Maßnahmen bezüglich Amphibien: Vermeidung bzw. regelmäßige Kontrolle von Pfützen im Baustellenbereich, die als Laichplatz für die Wechselkröte in Frage kommen (Maßnahme V-6 gemäß saP).
- Ökologische Baubegleitung in der Planungsphase, der vorbereitenden Maßnahmen (Baustelleneinrichtung, Kampfmittelfreimachung) und zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen während der Bauphase (Maßnahme V-7 gemäß saP).
- Herstellung des Biotopverbundkorridors gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Vermeidungsmaßnahme V-1 gemäß

- saP).
- Vorgaben beim Gebäudeabbruch/Umgang mit Fassaden-Löchern: Kontrolle von Gebäuden mit Fledermaus-Quartieren vor dem Abbruch durch eine fledermauskundige Person, Kontrolle bzw. Verschließen von Fassaden-Löchern zum Schutz von Fledermäusen und höhlenbrütende Vogelarten, kein Abbruch von Gebäuden an/in denen Vögel brüten während der Vogelbrutzeit (Maßnahme V-2 gem. saP).
 - Gemäß DIN 18920 sind zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölzbestände während der gesamten Bauphase durch standortfeste und dauerhafte Baumschutzzäune zu sichern.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Möglichst langfristiger Erhalt von Strukturen, die als Habitate von Arten dienen (Bäume mit Stieglitz-Brutplätzen, Gebäude-Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln, Maßnahme V-8 gemäß saP).
- Bei der Beleuchtungsplanung in den öffentlichen Grünflächen und an der parallel der Bahnlinie verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zum Schutz der Insektenfauna zu prüfen, in welchen Bereichen die nächtliche Ausleuchtung zeitlich begrenzt bzw. auf eine Beleuchtung ganz verzichtet werden kann. Dabei ist jedoch auch der Aspekt Sicherheit / Angsträume zu berücksichtigen.
- Als Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität sind in den öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen Teilbereiche als arten- und blütenreiche Extensivwiesen anzulegen, bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische und fruchttragende Gehölze zu verwenden und für die Dachbegrünung sind möglichst arten- und blütenreiche Ansaaten zu wählen.

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

Die Ziele und Belange, welche sich insbesondere aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergeben, wurden entsprechend berücksichtigt.

8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden

8.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wirkungsbereich Fläche zeigen sich in folgender Versiegelungsbilanz:

Bestand		Planung	
Verkehrsflächen	47 %	Verkehrsflächen	19 %
Gebäude	38 %	Überbaubare Flächen in den Baugebieten	35 %
Intensiv gepflegte Grünflächen	7 %	Private Grünflächen	22 %
Rohbodenstandorte	5 %	Öffentliche Grünflächen (incl. Hybridfläche)	19 %
Gehölzflächen	2 %	Biotopverbundkorridor	5 %
Ruderal- und Altgrasflur	1 %		
Versiegelungsgrad Bestand	85 %	Anzunehmender Versiegelungsgrad Planung	54 %
Anteil unversiegelte Fläche Bestand	15 %	Anzunehmender Anteil unversiegelte Fläche Planung	46 %

Tabelle Versiegelungsbilanz

8.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

- Altlasten

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts werden im Planungsgebiet drei Altlastverdachtsflächen geführt. Diese befinden sich im südöstlichen Bereich zwischen Elly-Staegmeyr-Straße und der Artenschutzvernetzungszone. In den Jahren 2015 und 2016 wurden im Planungsumgriff in nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben vereinzelt oberflächennahe Auffüllungen mit geringem Anteil an bodenfremden Bestandteilen. Schadstoffanalysen des Verfüllmaterials zeigten im Wesentlichen keine altlastenrelevanten Schadstoffbelastungen auf. Lediglich im südöstlichen Planungsabschnitt wurden tiefergehende bis zu fünf Meter mächtige Auffüllschichten angetroffen, die sich vermutlich auf das östlich benachbarte Bahngelände erstrecken. Das mit Ziegel- und Betonbruch, Schlackeanteilen und teilweise Gießereisanden durchsetzte Auffüllmaterial wies z.T. deutlich erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Säulenversuche wiesen die PAK als gering löslich aus, so dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht für das in sechs Meter Tiefe anstehende Grundwasser

keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

An einem Untersuchungspunkt auf Flst. Nr. 738/13 oberflächennah festgestellte Verunreinigungen an PAK, Mineralölkohlenwasserstoffen sowie Blei zeigten keine vertikale Verlagerung in den gewachsenen Boden. Eine hier festgestellte Anreicherung der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) bestätigte sich in einer Kontrolluntersuchung nicht. Ansonsten blieben die flächendeckend durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ohne umweltrelevanten Befund.

Auffallend ist bei fast allen Proben die Überschreitung des pH-Wertes von 9. Auch wenn es sich im Wesentlichen um geringfügige Überschreitungen handelt und die übrigen Parameter bis auf einige Ausnahmen, im Bereich Z 0 liegen, führt dies in der Folge zu einer Einstufung in die Entsorgungskategorie Z 1.2.

Auf den Grundstücken im östlichen Bereich der GB Erziehung wurden 2016 ergänzende altlastentechnische Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Hierfür wurden 13 Rammkernsondierungen mit Boden- und Bodenluftprobenahme an nutzungsspezifischen Verdachtspunkten abgeteuft. Dabei wurden überwiegend geringmächtige, organoleptisch unauffällige Auffüllungsschichten angetroffen. Die Analytik der Boden- und Bodenluftproben ergab keine Hinweise auf schutzgutgefährdende Schadstoffbelastungen. Die Gehalte an Cyaniden, extrahierbaren organisch gebundenen Halogenen (EOX), polychlorierten Biphenylen (PCB), PAK sowie von Schwermetallen lagen durchwegs unterhalb der Bestimmungsgrenze bzw. unterhalb des jeweiligen Hilfswertes 1 (HW1) gemäß des Landesamtes für Umwelt (LfU)-Merkblatts 3.8/1. Die Bodenluftproben wiesen bis auf eine geringfügige HW1-Überschreitung bei SP11/BL alle Gehalte an BTEX und halogen Kohlenwasserstoffen (HKW) unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenze bzw. unterhalb des HW1-Wertes auf.

Für den im östlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehenen Biotopverbundkorridor entlang der Bahnlinie wurde eine eigene orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Für den Parameter PAK wurde in einer Probe der Sondierung SP1 eine Hilfswert-1-Überschreitung festgestellt sowie eine Hilfswert-2-Überschreitung in einer Probe der Sondierung SP2. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bzw. Boden-Mensch ist hier nicht zu erkennen.

Die bisher im Planungsgebiet durchgeführten altlastentechnischen Untersuchungen werden für die Ebene der Bauleitplanung als ausreichend angesehen.

- Kampfmittel

Zur Bewertung der Kampfmittelsituation im Planungsgebiet liegt eine Luftbildrecherche vor. Demnach fanden mehrere Kriegsbefliegungen statt, wovon auch unmittelbar der Untersuchungsbereich betroffen war. Es lassen sich in unmittelbarer Umgebung und auf der Planungsfläche Trichter mit Auswurfmasse (sprengkräftige Abwurfmunition) erkennen. Zudem lassen sich im gesamten Bildbereich Splitterschutzgräben, Laufgräben, Einmannbunker und Flakstellungen ausmachen. Dies sind Hinweise auf Artilleriemunition. Innerhalb des Planungsgebietes konnten nur vereinzelt Treffer ausgemacht werden. Jedoch können aufgrund der großen Containerlager mögliche Sprengtrichter und Verdachtsmomente nicht sichtbar sein.

Während des zweiten Weltkriegs führten zudem Gleise auf das Gelände, die zum Teil

noch vorhanden sind. Der südliche Teil der Gleise wurde vermutlich bereits entfernt, in den anderen Bereichen fanden bisher jedoch keine Eingriffe in den Untergrund statt, weshalb dort die Wahrscheinlichkeit für das Auffinden von Kriegsalllasten steigt. Im Untersuchungsgebiet muss daher von einem erhöhten Risiko für Kriegsalllasten ausgegangen werden.

Im Bereich des geplanten Biotopverbundkorridors im Osten des Planungsgebietes wurde bereits eine Kampfmittelerkundung vor Ort durchgeführt. Dabei wurden zahlreiche Indikationen festgestellt, welche unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gemäß § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) im Gelände mit GPS verortet und mit einem Bagger angegraben werden sollten. Wie stichpunktartig durchgeführte Georadarmessungen ergeben haben, befindet sich in Bereichen, in denen Nachgrabungen erfolgen sollten, ein altes Bahngleis unter dem Fahrbahnunterbau. Für diese Bereiche müsste zur Erlangung einer uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe die gesamte Gleisanlage rückgebaut werden. Aufgrund der geplanten Nutzung als Biotopvernetzungszone wird vorgeschlagen, im Bereich der bestehenden Gleisanlage lediglich Maßnahmen durchzuführen, die eine nutzungsspezifische Kampfmittelfreigabe erlauben. Die Gleisanlage müsste hierbei nicht in ihrer Gesamtheit entfernt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Ergebnisse der bisher durchgeführten Untersuchungen ist keine Kennzeichnung von Flächen mit Altlastenverdacht im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 erforderlich. Trotzdem ist davon auszugehen, dass der im Zuge von Erdarbeiten anfallende Erdaushub aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte teilweise als abfallrechtlich relevant einzustufen ist und somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden muss. Hierfür ist eine fachtechnische Aushubüberwachung notwendig. Vor Beginn der Erdarbeiten sollte der Aushubbereich außerdem auf Kampfmittelverdacht untersucht und freigegeben werden. Gegebenenfalls müssen Erdarbeiten bereichsweise durch eine/einen Kampfmittelgutachter*in mit überwacht werden.

Im Bereich des geplanten Biotopverbundkorridors ist nur teilweise ein oberflächlicher Bodenaustausch notwendig. Artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge der Kampfmittelsondierung und ggf. -freimachung können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Unabhängig von der zukünftigen Nutzung werden die erforderlichen Maßnahmen als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Wirkungspfades Boden-Mensch werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzungen würde eine Sanierung schadstoffbelasteter Böden unterbleiben.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Belastetes Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Durchführung der Beseitigung von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens, fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich.
- Untersuchung des Aushubbereichs vor Beginn der Erdarbeiten auf Kampfmittelverdacht, ggf. Überwachung der Erdarbeiten durch eine/einen Kampfmittelgutachter*in und Kampfmittelfreimachung des jeweiligen Baufeldes.
- Durchführung von Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung im Bereich des geplanten Biotopverbundkorridors, die eine nutzungsspezifische Kampfmittelfreigabe erlauben, dabei ökologische Baubegleitung und Berücksichtigung des Konzeptes zum Zauneidechsenmanagement.

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

Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden im Zuge der Planung insoweit berücksichtigt, als dass eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung schadstoffbelasteter Böden sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich ist und eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen hinreichend ausgeschlossen werden kann.

8.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Münchner Schotterebene im Bereich quartärer Niederterrassenschotter. Die Schottermächtigkeit beträgt ca. 15–17 m, darunter folgen tertiäre sandige Schluffe und Tone.

Als Bodentyp kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter vor, meist mit flacher Flussmergel- oder Hochflutlehmüberdeckung. Seltene oder besonders wertvolle Böden kommen im Planungsgebiet nicht vor. Die natürlicherweise anstehenden Böden sind durch die langjährige Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet stark anthropogen überformt. Das Planungsgebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der aktuellen

Nutzungen hochgradig versiegelt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umwandlung der bisher als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzten Flächen in Wohngebiete und die Neuschaffung umfangreicher öffentlicher und privater Grünflächen werden wieder mehr Flächen mit einem naturnahen Bodenaufbau versehen werden und der Versiegelungsgrad wird deutlich reduziert. Die geplante Entsiegelung ist auch mit positiven Auswirkungen im Hinblick auf die Bodenfunktionen verbunden.

Aufgrund der positiven Gesamtbilanz ist kein externer Ausgleich erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der hohe Versiegelungsgrad weiter bestehen bleiben. Die positiven Auswirkungen durch die geplante Entsiegelung auch im Hinblick auf die Bodenfunktionen würden entfallen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte.
- Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze (reduzierter Stellplatzschlüssel), Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen.
- Ausweisung großzügiger öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen.
- Begrenzung von befestigten Flächen und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit funktional möglich.
- Begrenzung von Bodenabtrag und künstlichen Aufschüttungen.
- Überdeckung von Tiefgaragen mit fachgerechtem Bodenaufbau (60 cm Mindestüberdeckung, 100 cm Überdeckung bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen, 150 cm Überdeckung bei der Pflanzung von großen Bäumen).
- Begrünung von Flachdächern, durchwurzelbare Mindestsubstratstärke bei extensiver Dachbegrünung einschließlich Drainschicht mindestens 20 cm, bei intensiver Dachbegrünung mindestens 40 cm.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Sorgfältiger Umgang mit dem anfallenden Oberboden und sachgerechte

- Lagerung und Wiederverwendung.
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt erforderliches Maß.

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

Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden bei der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB beachtet.

8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.2.4.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene natürliche Fließgewässer ist die Würm, die westlich des Planungsgebietes westlich der Eversbuschstraße verläuft. Der Mindestabstand zum Planungsgebiet beträgt ca. 500 m.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer vorkommen und das Planvorhaben keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer hat, ist in dieser Hinsicht kein Unterschied zwischen dem Planfall und der „Nullvariante“ gegeben.

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

Da das Planvorhaben keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer hat, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

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

Da im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer vorkommen, waren in diesem Zusammenhang auch keine der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele oder Umweltbelange zu berücksichtigen.

8.2.4.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der geologische Untergrund wird im Planungsgebiet aus quartären Niederterrassenschottern gebildet, die eine Mächtigkeit von ca. 15–17 m erreichen. Darunter folgen tertiäre sandige Schluffe und Tone.

Es befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWM) im Planungsgebiet an der Esmarch-/Elly-Staegmeyr-Straße (Messstelle Nr. KP 171).

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa sechs Meter unter der Geländeoberkante (GOK). Der HW40-Grundwasserstand liegt bei ca. 505,20 m über NHN2016 im Norden und 507,20 m über NHN2016 im Süden. Im Hochwasserfall (HW40) ist somit von einem Grundwasserspiegel von ca. 3,3-3,8 m unter GOK auszugehen. Die Grundwasser-Fließrichtung verläuft von Süd-Süd-West nach Nord-Nord-Ost.

Bei den am 27.10.2016 durchgeführten Bohrungen zur Erstellung von zwei Grundwassermessstellen wurde das Grundwasser bei 5,6 m (GWM Süd, an der Allacher Straße) bzw. 5,9 m (GWM Nord, Hintermeierstraße) unter GOK bei ca. 510,30 m über NHN2016 (GWM Süd) bzw. 508,80 m über NHN2016 (GWM Nord) angebohrt. Bei einer Stichtagsmessung am 02.11.2020 an den zwei bestehenden Grundwassermessstellen wurde der Grundwasserspiegel bei ca. 6,65 m unter GOK (GWM Süd) und 6,80 m unter GOK (GWM Nord) gemessen. Das entspricht einem Höhenniveau von 503,65 m über NHN2016 im Süden und 502,10 m über NHN2016 im Norden.

Der hundertjährige Höchstgrundwasserstand ist bei ca. 505,8 m bzw. 506,6 m über NHN2016 anzusetzen. Interpoliert auf das Gelände sind Grundwasserhöchststände von ca. 3,1 m bis 3,9 m unter dem Geländeniveau anzusetzen. Für die Berechnungen wurden ein mittlerer Grundwasserhöchststand von 3,4 m unter GOK (506,0 m über NHN2016) und ein Normalwasserstand von 5,4 m unter GOK (504,0 m über NHN2016) angesetzt. Die Geländeoberkante liegt im Mittel bei 509,4 m über NHN2016.

Die Grundwasserfließrichtung ist bei Normalwasserstand mit einem Gefälle von 3,8 ‰ nach Nordnordwesten ausgerichtet. Bei Grundwasserhöchststand ist die Fließrichtung nach Nord-Nord-Ost ausgerichtet mit einem steileren Gefälle von ca. 4,1 ‰.

- Schadstoffbelastungen

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden Pumpproben an den Messstellen GWM Nord, GWM Süd und GWM Nordost zur Untersuchung der Grundwasserqualität durchgeführt. In allen drei Proben waren die Ergebnisse unterhalb der Bestimmungsgrenze. Es konnten keine Hinweise auf mögliche Grundwasserkontaminationen durch Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe und PAK gefunden werden.

Im Rahmen der ergänzenden altlastentechnischen Untersuchung des Untergrundes im Bereich der östlichen GB Erziehung wurde festgestellt, dass allenfalls im Sinne des § 4 Abs. 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geringe Schadstofffrachten (im Sanierungsbereich von 1989-1991) und lokal geringfügig erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser zu erwarten sind. Es liegen keine

Hinweise auf Belastungen des unterlagernden, natürlich anstehenden Kiesel vor. Aufgrund der Vollversiegelung und der damit verbundenen eingeschränkten Versickerung sind auch keine Auswaschungsprozesse von lokal erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu erwarten. Im Bereich bestehender unterirdischer Einrichtungen mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöltanks) sind keine Hinweise auf Mineralölverunreinigungen gegeben. Insgesamt ist damit für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung abzuleiten.

- **Versickerung, Grundwasserneubildungsrate**

Das Planungsgebiet weist im Bestand aufgrund der derzeitigen Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet mit überwiegend großen Hallen und Erschließungsflächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad von ca. 85 % auf. Unversiegelte Flächen finden sich derzeit nur kleinflächig im Straßenbegleitgrün entlang der Elly-Staegmeyr-Straße und teilweise als Puffer zwischen den einzelnen Grundstücken. Größere zusammenhängende unversiegelte Grünflächen befinden sich lediglich entlang der Bahnlinie und als baumüberstandene Fläche im südöstlichen Planungsgebiet an der Allacher Straße bzw. im Umfeld der Gebäude mit Wohnnutzung an der Esmarchstraße. Die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser sind somit derzeit nicht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Vorfeld der Planungen wurden folgende Anforderungen formuliert:

- Die bestehende Grundwassermessstelle KP 171 der MSE ist zu erhalten.
- Bei einer mehrgeschossigen Tiefgarage oder Unterkellerung, bei der Gebäudeteile in den Bereich des HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Ein entsprechendes Gutachten über die Höhe eines möglichen Aufstaus im Hochwasserfall und dessen Auswirkungen muss für die Bauphase und den Endzustand erstellt werden.
- Für eine eingeschossige Tiefgarage oder Unterkellerung, deren Bodenplatte über dem HW40-Wasserstand + Sicherheitszuschlag von 30 cm liegt, ist keine Aufstauberechnung nötig.

Es wurden Berechnungen zu den Anstauhöhen des Grundwassers vor den geplanten untergeschossigen Baukörpern durchgeführt. Dabei wurden fünf Szenarien beschrieben, die unterschiedliche Grundwasseraufstauhöhen nach sich ziehen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die von Süd nach Nord verlaufende Straßenführung der Elly-Staegmeyr-Straße mit einer Breite von ca. 20 m als Strömungskanal fungiert und das Planungsgebiet in zwei Baufeldkomplexe mit Tiefgaragenunterkellerungen aufteilt (Baufeldkomplex West und Baufeldkomplex Ost).

- **Grundwasseraufstau im Baufeldkomplex West:**

- Bei Grundwasserhochstand (hundertjähriges Grundwasserhochwasser) ergibt sich für den westlichen Baufeldkomplex mit eingeschossiger Unterkellerung

eine Aufstauhöhe des Grundwassers von ca. 2,6 cm, wobei diese ca. 6,4 m vor der Unterkellerung beginnt und unmittelbar vor der Unterkellerung das Maximum von 2,6 cm erreicht.

- Im Falle einer zweigeschossigen Unterkellerung würde bei Normalwasserstand der Grundwasseraufstau ca. 14 m vor der Unterkellerung beginnen und sein Maximum von ca. 5,4 cm am Hindernis selbst erreichen.
- Beim Grundwasserhochstand wäre ein maximaler Aufstau von ca. 9,4 cm zu erwarten, der ca. 23 m vor der zweigeschossigen Unterkellerung beginnt.

Falls in dem Korridor zwischen den Baufeldern WA 6 und WA 5/WA 7 sowie WA 2 und WA 3 keine Unterkellerung als Hindernis für die Grundwasserströmung eingeplant wird, ist mit einer Reduzierung der Aufstauhöhen zu rechnen.

- **Grundwasseraufstau im Baufeldkomplex Ost:**

Die vierten und fünften Szenarien beschreiben den Normalwasser- und den Grundwasserhochstand im östlichen Baufeldkomplex mit zweigeschossiger Unterkellerung, wobei hier im Norden zwischen dem geplanten einfach unterkellerten Schulgebäude und der einfach unterkellerten Sporthalle ein Grundwasserströmungskorridor bestehen bleibt.

- Bei zweigeschossiger Unterkellerung würde der Aufstau bei Normalwasserstand ca. 3,5 cm betragen und ca. 9 m vor der Unterkellerung beginnen.
- Bei Hochwasser würde der Aufstau ca. 6,1 cm betragen und ca. 15 m vor der zweifachen Unterkellerung beginnen.

Falls jedoch zwischen dem Schulgebäude und der Sporthalle ein unterirdischer Verbindungsgang entstehen soll, sollte dieser nicht tiefer als in den hier berechneten mittleren Grundwasserhöchststand von 3,4 m unter GOK eingreifen, um den Grundwasseraufstau nicht zu erhöhen. In dem Falle, dass der Verbindungsgang tiefer in den Untergrund eingreifen sollte, z. B. 4,5 m unter GOK, würde sich der Grundwasseraufstau bei Grundwasserhochstand vor dem östlichen Baufeldkomplex um ca. 0,5 cm auf 6,6 cm erhöhen.

In den aufgezeigten Szenarien ist ein Eingriff der Untergeschosse ins Grundwasserregime festzustellen. Eine Überschreitung des für die Landeshauptstadt München angesetzten kritischen Grundwasseraufstaus von 10 cm direkt am Gebäude als bauliches Hindernis im Grundwasser ist in keiner der Szenarien festzustellen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 wird im Bereich der GB Erziehung in Verlängerung der Elly-Staegmeyer-Straße ein Grundwasser-Strömungskanal festgesetzt. Dort dürfen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Höhenkoten von 505,6 m über NHN2016 nicht unterschreiten; dies entspricht einer Tiefe von ca. 3,40 m unter GOK.

Im Hinblick auf die Umgebung des Planungsgebietes wurde festgestellt, dass die bestehende südliche Bebauung durch die Grundwassersituation im Realisierungsfall durch den westlichen Baufeldkomplex sowie durch den östlichen Baufeldkomplex nicht beeinflusst wird. Auch im Osten in Richtung Bahntrasse ist keine Beeinflussung durch die Grundwassersituation erkennbar. Für die Bebauung im Westen und Norden des Baufeldkomplexes stellt die Maßnahme im Realisierungsfall keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation dar. Durch den Aufstau des

Grundwassers an den geplanten Gebäuden (bzw. deren Untergeschossen) entsteht an keinem der Gebäude außerhalb des Planungsgebiets eine Erhöhung des Grundwasserstandes. An diesen Stellen beträgt der Aufstau bereits wieder 0 cm. Für die Bauphase wurden zwei Baugrubenvarianten untersucht. Hierfür wurden Grundwasseraufstauhöhen von 17,5 cm bzw. 27 cm berechnet, die 43 m bzw. 66 m vor dem Hindernis beginnen würden. Für beide Varianten ist daher von der Einbindung einer Düker- bzw. Grundwasserüberleitungsanlage aufgrund des Grundwasseraufstaus vor einem möglichen Baugrubenverbau auszugehen.

- **Schadstoffbelastungen**

Im Hinblick auf das Grundwasser ist kein zwingender Sanierungsbedarf gegeben. Die ggf. im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderliche Sanierung schadstoffbelasteter Böden bzw. deren fachgerechte Entsorgung ist jedoch auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser positiv zu beurteilen. Der Ausbau der vorhandenen Heizöltanks darf nur durch einen zugelassenen Fachbetrieb unter fachgutachterlicher Aufsicht und mit Beweissicherungsbeprobung erfolgen.

- **Versickerung, Grundwasserneubildungsrate**

Die Planung sieht eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vor. Aufgrund der großflächigen Unterbauung durch Tiefgaragen ist voraussichtlich eine Kombination mit technischen Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist hingegen eine breitflächige Versickerung möglich.

Für die einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete (WA 1 (1) - WA 7) wurde die Größe des jeweiligen Einzugsgebiets geprüft und der Flächenbedarf für Versickerungseinrichtungen ermittelt. Eine Entwässerung über Versickerungsschächte ist im Planungsgebiet nicht möglich, da die Einzugsflächen vergleichsweise groß sind und eine Schachttiefe von über vier Metern notwendig wäre, was aufgrund des relativ oberflächennah anstehenden Grundwassers im Planungsgebiet nicht realisiert werden kann. Die sinnvollste Möglichkeit, die Einzugsflächen zu entwässern, ist eine Kombination aus Mulden und Rigolenversickerung (Kies- bzw. Kunststoffrigolen). Dabei ist zu beachten, dass die Unterkante der Rigole mindestens einen Meter über dem mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegen muss. Die vorgeschlagenen Flächen für Rigolen und Mulden liegen außerhalb der geplanten Flächen für Tiefgaragen. Eine Versickerung über Rigolen und Mulden in den vorgeschlagenen Bereichen ist nur möglich, wenn die Tiefgaragen mit einer wasserdruckhaltenden Abdichtung ausgeführt werden.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse kann eine Muldenversickerung gesichert nur in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten WA 2, WA 4 (1), WA 4 (3), WA 4 (4), WA 6 (1) und WA 6 (2) durchgeführt werden. Durch die Anlage von Versickerungsmulden mit einer Einstauhöhe von 30 cm und die Begrünung der Oberflächen wird das Regenwasser zu großen Teilen zurückgehalten. Dies erhöht zeitgleich die Verdunstung und trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei („Schwammstadtkonzept“).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Untergeschosse unterbleiben. Andererseits würden die schadstoffbelasteten Böden bei einer Fortführung der bestehenden Nutzungen voraussichtlich nicht saniert werden. Zudem würde der hohe Versiegelungsgrad bestehen bleiben und die damit verbundene schlechte Versickerungsleistung mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Grundwasser-Strömungskanals im Bereich der GB Erziehung.
- Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze (reduzierter Stellplatzschlüssel), so dass der Gesamtbedarf an Stellplätzen und damit auch an Tiefgaragen verringert wird.
- Oberflächige Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens.
- Rückhalt von Niederschlagswasser durch festgesetzte Dachbegrünung.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beim Eindringen von Bauwerken in den Grundwasserleiter (HW 40) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren werden von der zuständigen Wasserrechtsbehörde die vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft und die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich mit der Antragstellerin/dem Antragsteller als Auflage für den Bauvollzug wie auch für den dauerhaften Betrieb beschieden.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Voraussichtlich Einbindung einer Düker- bzw. Grundwasserüberleitungsanlage während der Bauphase erforderlich.
- Durchführung der Beseitigung von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens, fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich.
- Ausbau der vorhandenen Heizöltanks nur unter fachgutachterlicher Aufsicht und mit Beweissicherungsbeprobung.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch dichte Ausführung des Tiefgaragenbodens.

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

Die Beurteilung erfolgte gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Vorgaben der Landeshauptstadt München als untere Wasserrechtsbehörde.

8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

8.2.5.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe treten im Prognose-Nullfall die höchsten verkehrsbedingten Jahresmittelwerte am nordwestlichen Planungsgebietsrand auf, wo die Elly-Staegmeyr-Straße in die Esmarchstraße mündet, und betragen bis zu 36,4 µg/m³ für NO₂, 19,4 µg/m³ für PM₁₀ und 15,3 µg/m³ für PM_{2,5}. Am südlichen Planungsgebietsrand wurden für den Kreuzungsbereich Elly-Staegmeyr-Straße/Allacher Straße etwas niedrigere Jahresmittelwerte berechnet. Diese betragen bis zu 31,3 µg/m³ für NO₂, 18,4 µg/m³ für PM₁₀ und 15,1 µg/m³ für PM_{2,5}. Mit zunehmendem horizontalem und vertikalem Abstand zu den Straßen nehmen die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich ab, so dass in diesen Bereichen die Luftschadstoffkonzentrationen nur marginal über der Hintergrundbelastung liegen. Die Jahresmittelgrenzwerte von 40 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ und 25 µg/m³ für PM_{2,5} werden somit überall im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.

Im Zusammenhang mit einer bestehenden Großbäckerei, die sich unmittelbar westlich des Planungsgebietes an der Kirschstraße befindet, wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet keinen relevanten Geruchshäufigkeiten ausgesetzt ist. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze wurden Geruchshäufigkeiten bis zu 2 % ermittelt. Die Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft von 10 % für Wohn- und Mischgebiete bzw. von 15 % für Gewerbe- und Industriegebiete werden zuverlässig eingehalten.

Es lagen außerdem Hinweise auf mögliche Geruchsemissionen durch zwei genehmigte Kompostierungsanlagen außerhalb des Planungsgebietes vor:

- Kompostieranlagestandort: Pasinger Heuweg, Gemarkung Untermenzing, Entfernung zum Planungsgebiet ca. 1.400 m südwestlich
- Kompostieranlage Standort: Gotteboldstr. 100, Entfernung zum Planungsgebiet ca. 2.500 m westlich

Zudem wurde eine gutachterliche Untersuchung der Geruchsemissionen im Zusammenhang mit einer etwa 700 m nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen Lackieranlage durchgeführt.

Im Ergebnis zeigte sich, dass ein Einfluss geruchsrelevanter Immissionen durch die beiden Kompostieranlagen sowie die Lackieranlage aufgrund der großen Abstände ausgeschlossen werden kann. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass gelegentlich charakteristische Geruchsemissionen aus den bestehenden Kompostierungsanlagen im Planungsgebiet wahrgenommen werden können. Ein Einfluss geruchsrelevanter Immissionen dahingehend, dass die Immissionswerte der TA Luft überschritten

werden, kann jedoch ausgeschlossen werden. Diese Betriebe (Kompostieranlagen und Lackieranlage) wurden daher in der Ausbreitungsberechnung nicht berücksichtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der westlich des Planungsgebietes befindlichen Großbäckerei werden die Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft von 10 % für Wohn- und Mischgebiete an der gesamten Planbebauung zuverlässig eingehalten. Es treten somit keine Konflikte durch erhöhte Geruchsstundenhäufigkeiten auf. Die Errichtung des Planvorhabens ist somit aus geruchstechnischer Sicht zulässig.

Im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe wurde für den Prognose-Planfall ermittelt, dass die höchsten verkehrsbedingten Jahresmittelwerte am südlichen Planungsgebietsrand zu erwarten sind, wo die Elly-Staegmeyer-Straße in die Allacher Straße mündet. Sie betragen bis zu 31,3 µg/m³ für NO₂, 18,3 µg/m³ für PM10 und 15,2 µg/m³ für PM2,5. Diese entsprechen nahezu der bestehenden Belastung. Am nordwestlichen Planungsgebietsrand, wo die Elly-Staegmeyer-Straße in die Esmarchstraße mündet, wurden verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen bis zu 30,6 µg/m³ für NO₂, 18,0 µg/m³ für PM10 und 15,0 µg/m³ für PM2,5 prognostiziert. Diese liegen z. T. deutlich niedriger als die bestehende Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen. Im Hinblick auf die Planbebauung treten die höchsten Belastungen an der Westfassade des östlich zur Esmarchstraße gelegenen Plangebäudes auf und betragen bis zu 26,7 µg/m³ für NO₂, 17,1 µg/m³ für PM10 und 14,6 µg/m³ für PM2,5. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden an allen Plangebäuden und auf der gesamten Planungsgebietsfläche zuverlässig eingehalten. Im Planungsgebiet sind mehrere Tiefgaragen vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen der Landeshauptstadt München für Tiefgaragen zu beachten. Um dies sicherzustellen, ist im Bebauungsplan eine Überdachführung der Tiefgaragenlüftung festgesetzt. Nachströmöffnungen sind mit entsprechenden Einrichtungen (Klappen) zu versehen welche ein Austreten von Gasen aus der Tiefgarage verhindern.

In der Nachbarschaft führt das Planvorhaben zu einer ausschließlichen Verbesserung der lufthygienischen Situation. Dies ist zum einen den geringeren Verkehrsmengen bei einigen Straßenabschnitten, zum anderen dem teilweise deutlich reduzierten Lkw-Anteil im Planfall geschuldet. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

Insgesamt kann für das Schutzgut Luft von einer leichten Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Bestand ausgegangen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der „Nullvariante“ würden die mit der bestehenden Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet verbundenen Belastungen bestehen bleiben. Bei einer vollen Ausnutzung des bestehenden Baurechts würde sich die Verkehrserzeugung im Planungsgebiet sogar erhöhen, was zu einer deutlichen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen würde.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzung zur Entlüftung von Tiefgaragen, welche über das Dach der Gebäude zu führen sind, Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu Gemeinschaftsdachgärten und anderen nutzbaren Dachterrassen.
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen abseits der Straßen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur Reduzierung von Kfz-Fahrten.
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen mit Naherholungsfunktion im Planungsgebiet zur Reduzierung des Verkehrs durch Erholungssuchende.
- Festsetzung von Dachbegrünungen zur Bindung von Luftschadstoffen.
- Festsetzung zu umfangreichen Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen der Baugebiete und auf dem Quartiersplatz sowie entlang der Elly-Staegmeyer-Straße.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.
- Förderung der Elektromobilität durch Vorsehen von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet.

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

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

8.2.6.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Thermische Belastungen, Luftaustausch, Verwirbelungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der hohen Baumasse und dem hohem Versiegelungsgrad kommt es im Planungsgebiet zu einer starken Aufheizung, insbesondere im Sommer (Lufttemperatur in zwei Meter Höhe bei wolkenlosem Sommertag > 36°).

Demgegenüber steht eine nur geringe bis mäßige nächtliche Abkühlung (Lufttemperatur in zwei Meter Höhe bei austauscharmer Sommernacht $> 23^\circ$). In austauscharmen Strahlungsnächten ist somit von einer wenig günstigen bis ungünstigen bioklimatischen Situation auszugehen. Den in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen kommt dagegen eine hohe bioklimatische Bedeutung zu.

Für das Planungsgebiet selbst ist von einem geringen bis mäßigen morgendlichen Kaltluftvolumenstrom auszugehen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Kaltluftleitbahn. Die westlich, südlich und östlich des Planungsgebietes gelegenen Wohngebiete, Freiflächen und Bahnanlagen haben dagegen eine deutlich höhere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. So ist von einem hohen Kaltluftvolumenstrom aus West/Süd-West auszugehen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich nicht um eine Fläche mit Luftaustauschpotenzial. Dagegen ist der Bereich entlang der Bahngleise als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Bebauung hat diese allerdings nur ein geringfügiges Durchlüftungspotential für das Planungsgebiet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades von derzeit ca. 85 % auf zukünftig 54 % und die entsprechende Erhöhung des Grünflächenanteils wird zu einer deutlichen Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet führen. Auch die im Entwurf des Bebauungs mit Grünordnung Nr. 2146 vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen tragen zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Die geplante lärmabschirmende Bebauung im östlichen Bereich verhindert allerdings eine Durchlüftung aus Richtung der Bahngleise in das Planungsgebiet sowie ein Einströmen übergeordneter Strömungssysteme aus dem kühlen Umland über das Planungsgebiet hinweg in die östlich angrenzende Gartenstadtsiedlung.

In das Planungsgebiet selbst können übergeordnete Strömungssysteme aus dem Umland im südwestlichen Bereich durch die aufgelockerte Punktbebauung einwirken. Die eher geschlossene Bebauung des WA 1 (2), WA 3 und des WA 5 erschweren hingegen eine Durchlüftung aus dieser Richtung, insbesondere in den Innenhöfen. In diesem Zusammenhang kommt Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ungünstige bioklimatische Situation infolge der hohen Baumasse und des hohen Versiegelungsgrades weiterhin bestehen bleiben. Verbesserungen in dieser Hinsicht wären nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen sowie von begrünten Dachgärten.
- Umfangreiche Neupflanzung von Bäumen durch entsprechende Festsetzungen für die privaten Freiflächen, Pflanzung von Großbäumen entlang der Straßen und im Bereich des Quartiersplatzes.
- Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen.
- Überdeckung von Tiefgaragen mit fachgerechtem Bodenaufbau (60 cm Mindestüberdeckung, 150 cm Überdeckung bei der Pflanzung von großen Bäumen).
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer, sofern diese nicht für technische Anlagen bzw. Gemeinschaftsdachgärten benötigt werden.
- Festsetzungen zu Mindestsubstratstärken und Flächenanteilen bei intensiver Begrünung von Dachflächen von 40 cm zur Bindung von Luftschadstoffen.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.
- Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes nördlich der Allacher Straße.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gestaltung von Grünflächen mit hoher bioklimatischer Aufenthaltsqualität und mikroklimatischer Vielfalt (abwechslungsreiche Gestaltung, beschattete und besonnte Bereiche).
- Intensive Begrünung und geringe Versiegelung insbesondere im Bereich von Innenhöfen und beim Quartiersplatz.
- Verwendung von Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung (Holz, porige Steinplatten)
- Nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei untergeordneten Geh- und Radwegen.
- Begrünung von Fassaden zur Reduzierung der thermischen Belastung und für einen Vegetationsbestand mit klimaregulierender Verdunstung.

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

Die Ziele und Strategien der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des Baugesetzbuches zum Klimaschutz wurden berücksichtigt.

8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

8.2.7.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Störungen des Orts- und Landschaftsbildes

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Planungsgebietes ist aktuell vor allem durch großflächig versiegelte Bereiche und sehr großvolumige, überwiegend zwei- bis viergeschossige Baukörper gekennzeichnet. Aufgrund intensiver gewerblicher Nutzung und sanierungsbedürftiger Gebäude weist das Landschafts- bzw. Ortsbild eine geringe Ausgangsqualität bzw. eine hohe Vorbelastung auf.

Ortsbildprägender Baumbestand ist lediglich im Südosten des Planungsgebietes an der Allacher Straße vorhanden. Weiterer, nur teilweise erhaltenswerter Baumbestand befindet sich entlang der übrigen Straßen im Planungsgebiet sowie z. T. entlang der Grundstücksgrenzen.

Im Süden und Südwesten sowie im Nordwesten grenzt an das Planungsgebiet die eher kleinteilige Bebauung Allachs an. Diese ist durch offene Einzelhausbebauung (überwiegend zweigeschossig) mit Privatgärten geprägt. Nördlich der Hintermeierstraße grenzt an das Planungsgebiet ein neu bebautes Quartier mit verdichteter Wohnbebauung an (überwiegend dreigeschossige Baukörper); dort befindet sich entlang der Bahnlinie ein neu errichtetes Einkaufszentrum (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a „Oertelplatz“). Westlich der Kirschstraße grenzt an das Planungsgebiet ein Teilbereich mit bestehender Gewerbebebauung an. Die direkt östlich des Planungsgebietes verlaufende Bahnlinie München-Treuchtlingen wirkt als starke Zäsur und trennt den Bereich jenseits der Bahnlinie ab.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umwandlung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes mit hohem Versiegelungsgrad und großvolumigen Baukörpern in ein Wohnquartier mit großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand insgesamt deutlich aufgewertet. Während im Westen eine aufgelockerte Punktbebauung vorgesehen ist, ist im Osten eine eher geschlossene Bebauung mit begrünnten Innenhöfen geplant. Im Zentrum des Gebietes sind großzügige öffentliche Grünflächen vorgesehen, die sich nach Westen aufweiten, um hier langfristig eine Grünverbindung in Richtung Würm zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet wird durch umfangreiche Baumpflanzungen mit Großbäumen und eine attraktive Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend durchgrünt werden. Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird soweit möglich erhalten. Aufgrund des geplanten Geh- und Radweges entlang der Bahn sind hier jedoch Baumfällungen in größerem Umfang erforderlich. Ansonsten werden auch an anderer Stelle im Planungsgebiet Einzelbäume erhalten, soweit dies möglich ist, und in das Gesamtkonzept integriert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Misch- und Gewerbegebiet beibehalten werden. Eine Verbesserung im Hinblick auf das unbefriedigende Orts- und Landschaftsbild wäre nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes nördlich der Allacher Straße.
- Schaffung umfangreicher parkartig zu gestaltender öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen sowie Anlage von begrünten Dachgärten.
- Umfangreiche Neupflanzung von Bäumen durch entsprechende Festsetzungen sowohl für die öffentlichen Grünflächen als auch für die privaten Freiflächen.
- Pflanzung von Großbäumen entlang der Straßen und im Bereich des Quartiersplatzes.
- Begrünung der Lärmschutzwände entlang des geplanten Geh- und Radweges mit Kletterpflanzen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gestaltung attraktiver Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Begrünung von Fassaden mit Kletterpflanzen.

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

Es wurden die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch beachtet.

8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für den Bereich des Planungsgebietes sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bau- oder Bodendenkmäler oder denkmalgeschützte Ensembles verzeichnet.

Zu den nächstgelegenen Bodendenkmälern finden sich im Bayerischen Denkmalatlas folgende Angaben:

- Bodendenkmal Nr. D-1-7834-0102: Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der frühen Latènezeit (etwa 40 m nordöstlich des Planungsgebietes durch Gleistrasse und Gewerbegebiet überbaut)
- Bodendenkmal Nr. D-1-7834-0161: Körpergräber des frühen Mittelalters (ca. 120 m südwestlich des Geltungsbereichs, mit Wohngebäuden überbaut)

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege war unmittelbar nördlich angrenzend an den überplanten Bereich bis vor kurzem ein Bodendenkmal dargestellt, das wegen der tiefgreifenden Störungen der dortigen Flächen im Jahr 2017 aus der Denkmalliste gestrichen wurde (D-1-7834-0079, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters sowie verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit.). Gemäß der Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Bereich des Planungsgebietes in bislang ungestörten Teilflächen von der Erhaltung zugehöriger Bodendenkmäler (Grabfund, zugehörige Siedlungsstrukturen) auszugehen. An Sachgütern sind die überwiegend gewerblich genutzten Gebäude mit zugehörigen Betriebsflächen zu nennen. An der Ecke Kirschstraße/Esmarchstraße befindet sich ein bestehendes Wohnhaus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da im Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler vermutet werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte sowie bei der Realisierung der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die in der Nachbarschaft gelegenen, bekannten Bodendenkmäler werden durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 nicht tangiert. Das bestehende Wohnhaus an der Ecke Kirschstraße/Esmarchstraße bleibt erhalten. Die übrigen z. T. sanierungsbedürftigen Gewerbebauten werden im Zuge der Baufeldfreimachung sukzessive abgebrochen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende überwiegend gewerbliche Nutzung fortgeführt werden. Wesentliche Auswirkungen auf eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bodendenkmäler wären nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist. Die Vorgabe gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, wonach im Bereich von Bodendenkmälern oder in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, gilt auch für die „Nullvariante“.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen, ggf. sind im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen durchzuführen.

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

Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

8.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die bestehenden Gewerbebauten entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Gebäude hinsichtlich Energiebedarf bzw. Energieeinsparung. Auch weisen die bestehenden Dachflächen bisher keinerlei solarenergetische Nutzung auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Was die Energieversorgung anbelangt, so liegt das Planungsgebiet nicht im Anschlussbereich für eine Versorgung mit Fernwärme.

Die vorliegenden Untersuchungen haben gezeigt, dass die geplanten Wohngebiete über Grundwasserwärmepumpen mit Wärme versorgt werden könnten. Die Saugbrunnen sollten voraussichtlich möglichst im südlichen Bereich angesiedelt werden, um die Grundwasserflussrichtung einzuhalten. Es hat sich allerdings gezeigt, dass dezentrale Brunnenanlagen innerhalb der Baufelder aus Platzgründen nicht umgesetzt werden können. Es sind daher zentrale, gemeinsame Brunnenanlagen zu errichten.

Als weiterer Baustein wurde auch die Nutzung von Solarenergie mittels Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) untersucht. Die Dachflächen stehen jedoch nur

teilweise für eine PV-Nutzung zur Verfügung, da auch die Anlage von privaten und gemeinschaftlichen Dachgärten für die Bewohner*innen vorgesehen ist. Da die nutzbaren Dachflächen jedoch ungleichmäßig zwischen den Baufeldern verteilt sind, sollen Stromüberschüsse möglichst für Lademöglichkeiten (Elektromobilität) zur Verfügung gestellt werden, bevor klassische Mieterstrommodelle in Erwägung gezogen werden. Bei der weiteren Planung sollte überprüft werden, ob eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachgärten möglich ist sowie ob gegebenenfalls sogar Fassadenphotovoltaik in den oberen Stockwerken architektonisch integriert werden kann, soweit dies auch wirtschaftlich darstellbar ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die z. T. sanierungsbedürftigen Gewerbebauten, welche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen, mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten bleiben. Eine energetische Sanierung würde vermutlich aus Kostengründen unterbleiben. Dies gilt auch für die Installation von Photovoltaikanlagen auf sanierungsbedürftigen Gebäuden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Festsetzungen zu Mindestflächen für die Errichtung technischer Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen (z. B. PV-Anlagen).
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.
- Planungsrechtliche Regelungen zur Ermöglichung von Brunnenanlagen und deren für den Betrieb notwendigen Leitungen zur gemeinschaftlichen energetischen Nutzung des Grundwassers.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der aktuellen energetischen Standards bei der Errichtung von Gebäuden.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmepumpen, PV).
- Energetische Optimierung von Gebäuden einschließlich der Schaffung von Anreizen, welche über die allgemeinen Anforderungen hinausgehen (z. B. Passivhausstandard).
- Prüfung, ob eine Kombination von PV-Anlagen und Pergolen möglich ist, sowie, ob gegebenenfalls Fassadenphotovoltaik in den oberen Stockwerken architektonisch integriert werden kann.
- Stromüberschüsse aus PV-Anlagen sollten nach Möglichkeit für Lademöglichkeiten (Elektromobilität) zur Verfügung gestellt werden.
- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzepts.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes - GEG) wurden berücksichtigt.

8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwässer

8.2.10.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Abfall und Abwässer

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Bei den vorhandenen Gewerbebauten handelt es sich überwiegend um sanierungsbedürftige Gebäude. Diese sind z. T. mit Gebäudeschadstoffen belastet (z. B. asbesthaltige Bauelemente, Styropor, künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) z. B. in teerhaltigen Bauteilen oder Dacheindeckungen aus Bitumen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), PCB). Bei den Bodenuntersuchungen wurden z. T. Untergrundverunreinigungen bzw. schadstoffbelastete Böden angetroffen. Diese wiesen jedoch im Wesentlichen keine altlastenrelevanten Schadstoffbelastungen auf. Partiiell wurden Müllablagerungen im Bereich der Gewerbegrundstücke und insbesondere im Bereich des Grünstreifens entlang der Bahn festgestellt.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Landeshauptstadt München ist vorhanden. Durch die aktuelle Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet mit überwiegend großen Hallen und Erschließungsflächen ist das Planungsgebiet aktuell hochgradig versiegelt (Versiegelungsgrad ca. 85 %). Die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser sind somit derzeit nicht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen überwiegend sanierungsbedürftigen Gewerbebauten werden im Rahmen der Umwandlung des Planungsgebietes in Allgemeine Wohngebiete sowie in eine Fläche für Gemeinbedarf abgebrochen. Aufgrund der Belastung mit verschiedenen Gebäudeschadstoffen sind beim Gebäudeabbruch belastete Materialien und Bauelemente fachgerecht auszubauen und getrennt zu entsorgen. Auch bei Aushubarbeiten sind die vorhandenen schadstoffbelasteten Böden einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass ausreichende Wertstoffsammelstellen im Planungsgebiet vorzusehen sind, z. B. in Form von Wertstoffcontainern im Straßenraum. Außerdem sind entsprechende Flächen für die Unterbringung von Müllbehältern auf den Baugrundstücken einzuplanen (z. B. im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragen).

Als positive Auswirkung des Vorhabens ist die Beseitigung von Müllablagerungen im Planungsgebiet sowie insbesondere entlang der Bahnlinie zu nennen, die im Rahmen der Um- und Neugestaltung des Quartiers umgesetzt werden wird.

Die geplanten Gebäude können an das öffentliche Kanalnetz der Landeshauptstadt München angeschlossen werden. Bezüglich Niederschlagswasser sieht die Planung eine ortsnahe Versickerung auf den Baugrundstücken vor. Aufgrund der großflächigen Unterbauung durch Tiefgaragen ist voraussichtlich eine Kombination mit technischen Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist hingegen eine breitflächige Versickerung möglich. Durch Maßnahmen wie Dachbegrünung etc. kann ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzungen würden die mit Gebäudeschadstoffen belasteten Gewerbebauten erhalten bleiben. Eine Sanierung schadstoffbelasteter Böden würde unterbleiben. Auch eine Beseitigung von Müllablagerungen, insbesondere entlang der Bahnlinie, würde vermutlich nicht umgesetzt werden. Außerdem würde der hohe Versiegelungsgrad bestehen bleiben. Verbesserungen wie eine flächige Versickerung bzw. der Rückhalt von Niederschlagswasser z. B. durch Dachbegrünung würden nicht umgesetzt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 u. a. festgesetzt sind:

- Oberflächige Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens.
- Rückhalt von Niederschlagswasser durch festgesetzte Dachbegrünung.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Ausbau und fachgerechte Entsorgung von belasteten Materialien und Bauelementen beim Gebäudeabbruch (Gebäudeschadstoffe wie Asbest, Styropor, KMF, PAK, MKW, PCB etc.) unter fachgutachterlicher Begleitung und unter Berücksichtigung der geltenden arbeitsschutzrechtlichen und emissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Separierung von Stör- und Fremdstoffen beim Abriss von Gebäuden und getrennte Entsorgung.
- Recycling bzw. fachgerechte Entsorgung nicht kontaminierter, mineralischer Baurestmassen.
- Ausbau der vorhandenen unterirdischen Einrichtungen mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöltanks) durch einen zugelassenen Fachbetrieb unter fachgutachterlicher Aufsicht und mit

Beweissicherungsbeprobung.

- Entfernung und fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden.
- Planung von ausreichenden Wertstoffsammelstellen im Planungsgebiet, z. B. in Form von Wertstoffcontainern im Straßenraum.
- Planung und Konzeption von gemeinschaftlichen Müllsammelräumen in den jeweiligen Baugebieten (z. B. im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragen) und günstige Positionierung der Bereitstellungsflächen für den Tag der Abholung an den öffentlichen Straßen.
- Beseitigung bestehender Müllablagerungen im Planungsgebiet, insbesondere entlang der Bahnlinie.

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

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

8.2.11. Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert das bestehende Siedlungsgefüge um weitere Wohnnutzungen sowie wohnverträgliches Gewerbe und sonstige im Wohnumfeld übliche und verträgliche Nutzungen. Besondere Gefährdungspotentiale konnten, insbesondere durch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Seveso-II-Richtlinie), sowie durch natürliche Umweltgefahren wie hochwassergefährdete Wasserläufe, weder im Planungsgebiet noch in dessen Umfeld festgestellt werden. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Planungsgebietes sowie den vorgefundenen Umfeldbedingungen ist deshalb von Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können, dem Grunde nach nicht auszugehen.

8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Eingriffsbilanzierung wurde bereits im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren eine Vorabschätzung erstellt. Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage der aktuellen Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 entsprechend aktualisiert.

Grundlage für die Einwertung des Bestandes bildet die Strukturtypenkartierung. Die bereits bebauten bzw. versiegelten Bereiche, welche einen Großteil des Planungsgebietes einnehmen, werden der Wertstufe 0 zugeordnet (keine Bedeutung für Natur und Landschaft). Teilversiegelte Flächen mit wassergebundener Decke oder Pflasterbelag, Rohbodenstandorte aus Kies mit keiner oder nur geringer Vegetation, intensiv gepflegte Grünflächen und junge Gehölzbestände haben eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I). Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten kommt dagegen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie II). Die Ruderal- und/oder Altgrasfluren, z. T. mit Gehölzsukzession > 5 Jahre entlang der Bahnlinie wurden im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen der Kategorie III (hohe Bedeutung) zugeordnet. In der Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der übrigen Schutzgüter kommt diesen

Flächen jedoch nur eine mittlere Bedeutung zu.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand wird davon ausgegangen, dass das bestehende Baurecht hinsichtlich der Grundfläche bereits vollständig ausgeschöpft wurde. Lediglich die Grundstücke an der Allacher/Elly-Staegmeyr-Straße werden derzeit überwiegend von einer Kiesfläche eingenommen, welche aktuell als Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Diese Flächen könnten aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 893 festgesetzten GRZ von 0,6 und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 bebaut bzw. versiegelt werden. Daher werden die entsprechenden Teilflächen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wie bereits bebaute/versiegelte Flächen der Wertstufe 0 zugeordnet.

Die gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 vorgesehenen Baugebiete werden einheitlich in den Eingriffstyp A eingestuft, da diese überwiegend eine rechnerische GRZ von $> 0,35$ bzw. eine entsprechende Eingriffsschwere aufweisen. Auch die Straßenverkehrsflächen werden dem Eingriffstyp A zugeordnet. Dabei handelt es sich gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (BayStMLU 2003, ergänzte Fassung) um Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Die geplanten öffentlichen Grünflächen stellen dagegen keinen Eingriff dar, da hierfür großflächig versiegelte Bereiche entsiegelt und entsprechend aufgewertet werden. Für die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen auf aktuell überwiegend versiegelten Flächen wird ein Aufwertungsfaktor von 0,8 angesetzt. Auch die Fläche für den geplanten Biotopverbundkorridor ist nicht als Eingriff zu werten, sondern als Aufwertung (Faktor 1,0), sofern hierfür bisher geringwertige Flächen entsprechend ökologisch umgestaltet werden. Der Erhalt naturschutzfachlich hochwertiger Flächen wird als eingriffsneutral gewertet.

Auf dieser Grundlage wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 3.544 m² ermittelt. Dem gegenüber stehen interne Kompensationsmaßnahmen (Entsiegelung, Anlage von Grünflächen, Entwicklung Biotopverbundkorridor) im Umfang von 23.377 m². Dem folgend errechnet sich ein Kompensationsflächenüberschuss von 19.833 m². Somit sind für das Planvorhaben keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

8.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder andere Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA-2000 sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Das nächstgelegene NATURA-2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Allacher Forst und Angerlohe“ (7734-302). Die Angerlohe (Teilgebiet 7734-302.03) befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m nordöstlich des Planungsgebietes.

Auswirkungen der Planung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA-2000-/FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder seinem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen würden, sind durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 nicht gegeben. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8.5. Europäischer Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften liegt ein Artenschutzbeitrag vor, der

der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des gesamten speziellen Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG dient.

Darin werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.

- **Fledermäuse und andere Säugetiere**

Im Jahr 2018 erfolgten mehrere Begehungen zur Erfassung der Fledermaus-Vorkommen im Planungsgebiet. Demnach konnten vier Fledermausarten sicher nachgewiesen werden und zwar das Artenpaar Rauhaut- und Weißrandfledermaus, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Weitere Arten können potenziell im Planungsgebiet vorkommen. Dabei handelt es sich um die Kleine Bartfledermaus, die Mückenfledermaus, die Wasserfledermaus und die Zweifarbflodermäus.

Weiterhin wurde vermutet, dass das Gebiet für die Alpenfledermaus ein Nahrungshabitat darstellt. An zwei Gebäuden im Planungsgebiet wurden im Jahr 2018 ganzjährig besetzte Fledermausquartiere nachgewiesen. Es wurde vermutet, dass es sich dabei um Splitterquartiere einer Weißrandfledermaus-Wochenstube handelt. Im Jahr 2021 war nur noch eines dieser Gebäude von Fledermäusen besiedelt. Aufgrund der relativ großen Menge an Kot, der an mehreren Terminen gefunden wurde, dürfte es sich hier um eine kleinere Wochenstube handeln, sehr wahrscheinlich von Weißrandfledermäusen. Dabei konnten jedoch nur wenige ausfliegende Einzeltiere registriert und beobachtet werden.

Weitere potenzielle Spaltenquartiere sind in größerer Anzahl z. B. unter den Attikablechen, hinter Fassadenelementen oder an Rissen in der Bausubstanz vorhanden und werden vereinzelt auch von Fledermäusen genutzt. Da Fledermäuse dafür bekannt sind, häufig im Jahresverlauf ihre Quartiere zu wechseln, muss mit weiteren, sporadisch genutzten Einzelquartieren gerechnet werden. Lediglich weitere Wochenstuben können im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit seinen großen Gebäuden und versiegelten Flächen stellt das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit kein regelmäßig genutztes, adäquates Jagd- oder Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Die wenigen jagenden Fledermäuse wurden v. a. in einem kleinen gehölzbestandenen Bereich am Südostrand des Planungsgebietes sowie entlang der Bahntrasse im Osten (Nutzung als Leitstruktur) lokalisiert. Baumquartiere für Fledermäuse sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Für die anderen relevanten Säuger-Arten gibt es im Planungsgebiet entweder keine geeigneten Habitate oder das Planungsgebiet liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete bzw. Wanderkorridore dieser Arten (z. B. Biber, Wildkatze, Wolf). Insofern sind Vorkommen sonstiger Säuger-Arten und damit erhebliche Beeinträchtigungen mit Sicherheit auszuschließen.

- **Kriechtiere (Reptilien)**

Im Osten des Planungsgebietes entlang der Bahnlinie wurden in den Jahren 2017

und 2018 Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) aller Altersstufen nachgewiesen. Hier ist entlang der Bahn auf mehreren Metern Breite ein Habitatverbund mit allen nötigen Elementen (Nahrungs-, Sonn-, Eiablage- und Überwinterungshabitate) vorhanden. Pro Begehung wurden jeweils zwischen fünf und acht Individuen erfasst. Unter Berücksichtigung eines Korrektur- bzw. Multiplikationsfaktors von acht bis zehn ist von insgesamt etwa 50 - 70 Tieren auszugehen, die sich entlang der Bahn mit leichten Schwerpunkten in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes verteilen. Das Zauneidechsenvorkommen steht wahrscheinlich in einem noch funktionsfähigen Austausch mit benachbarten Vorkommen nördlich des Planungsgebietes auf Höhe des Oertelplatzes. Insgesamt stehen zwischen der Allacher Straße im Süden und der Ludwigsfelder Straße im Norden etwa zwei Hektar Habitat-Fläche für Zauneidechsen zur Verfügung. Davon sind 1,2 ha durch aktuelle oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (Kirschgelände, Oertelplatz, Diamalt) gesichert oder zu entwickeln. Der Rest sind langfristig funktionsfähige (Teil-)Habitate auf Fremdgrund, primär die Randflächen der Bahngleise. Alle Teilflächen einschließlich des Kirschgeländes bilden gemeinsam den für eine dauerhafte Erhaltung der lokalen (Teil-)Population der Zauneidechsen erforderlichen Mindestlebensraum (Flächengröße mindestens 1,5 ha).

Die lokale Zauneidechsen-Population ist durch folgende Faktoren vorbelastet:

- Beschattung der Habitate durch vorhandene Bebauung
- beidseitige Begrenzung und Störung der Habitatflächen durch Gewerbeflächen und Bahn
- Zerschneidungswirkungen durch querende Straßen und Wege
- Beschattung durch Lärmschutzwände
- natürliche Sukzession durch Sträucher und Gehölze (zu starke Beschattung)

Mit Vorkommen anderer relevanter Reptilien-Arten ist im Untersuchungsgebiet nicht zu rechnen. Insofern kann eine Betroffenheit auch der restlichen Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- **Lurche (Amphibien)**

Potenzielle Laichgewässer sind im Planungsgebiet aktuell nicht vorhanden. Es liegen jedoch Artenschutzkartierungs (ASK)-Nachweise von Bergmolch, Erdkröte und Wechselkröte aus der Umgebung vor, so dass theoretisch Landlebensräume entlang der Bahn vorhanden sein könnten. Vorkommen der Wechselkröte sind im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, jedoch aktuell nur im Landlebensraum.

- **Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Schnecken und Muscheln**

Für keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aus diesen Artengruppen gibt es im Planungsgebiet aktuell geeignete Habitate oder das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete dieser Arten. Insbesondere für den Eremiten oder andere Totholzkäfer sind die wenigen Höhlenbäume entweder nicht groß genug oder nicht ausreichend besonnt, größere Mulmhöhlen sind nicht vorhanden. Außerdem fehlt der Region gemäß historischer Karte eine Waldtradition. Insofern sind Vorkommen und damit erhebliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus diesen Artengruppen

mit Sicherheit auszuschließen.

- **Vögel**

Bei den Begehungen in den Jahren 2017 und 2021 wurden im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung insgesamt 19 Vogelarten erfasst. Dabei handelt es sich um ein stark reduziertes Artenspektrum an häufig vorkommenden Vogelarten, welches typisch ist für derartige Flächen in Gewerbegebieten. Dabei wurden nur wenige Vogelarten nachgewiesen, die im Planungsgebiet brüten (sicher brütend: Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Stieglitz; wahrscheinlich brütend: Mönchsgrasmücke, ggf. Straßentaube; möglicherweise brütend: Grünfink).

Mit dem Haussperling und dem Stieglitz kommen zwei Arten im Gebiet vor, die auf der Roten Liste Bayern als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Eine bundesweit als gefährdet eingestufte Art ist der Star.

Die meisten als Brutvogel eingestuften Arten brüten entweder in den Gebäuden oder in Bäumen. Es handelt sich überwiegend um Höhlenbrüter an bzw. in Gebäuden brütende Arten. Die Stare nutzen zum Brüten Löcher an den Fassaden, welche durch Buntspechte verursacht wurden. Der Buntspecht selbst brütet derzeit nicht im Gebiet. Die Haussperlinge (Hausspatzen) brüten teils in bzw. auf Rollladenkästen, insbesondere an der Flüchtlingsunterkunft an der Esmarchstraße (15-20 Brutpaare). Der Girlitz und der Stieglitz haben ihre Nester in den straßenbegleitenden Bäumen, die Mönchsgrasmücke im Bereich der zusammenhängenden Gehölzbestände. Bäume mit größeren Baumhöhlen, welche für höhlenbrütende Vogelarten geeignet sind, kommen im Planungsgebiet nicht vor. Auch Großvogel-Nester wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

Die meisten Nahrungsgäste kamen aus den Hausgärten der Umgebung, teilweise aber auch aus dem Bereich östlich der Bahnlinie. Andererseits flogen insbesondere die Stare, die in den Spechtlöchern brüteten, vielfach über die Bahnlinie zur Nahrungssuche nach Osten.

Diverse weitere Vogelarten (Greifvögel, Eulen, Schwalben, Mauersegler) können die Flächen des Planungsgebietes oder den Luftraum darüber regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Weitere episodische Nahrungsgäste (Rastvögel) beispielsweise zur Zugzeit sind denkbar.

- **Gefäßpflanzen**

Im Planungsgebiet gibt es keine geeigneten Habitate für streng geschützte Gefäßpflanzen, d. h. Vorkommen und verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

- **Vermeidungsmaßnahmen**

Für die von dem Vorhaben betroffenen Arten bzw. Artengruppen sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder von Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146 festgesetzt sind bzw. in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitende Maßnahmen erfolgen:

- Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Vermeidungsmaßnahme V-1 gemäß saP).
- Vorgaben beim Gebäudeabbruch/Umgang mit Fassaden-Löchern: Kontrolle von Gebäuden mit Fledermaus-Quartieren vor dem Abbruch durch eine fledermauskundige Person, Kontrolle bzw. Verschließen von Fassaden-Löchern zum Schutz von Fledermäusen und höhlenbrütende Vogelarten, kein Abbruch von Gebäuden an/in denen Vögel brüten während der Vogelbrutzeit (Maßnahme V-2 gemäß saP).
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben durch Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen, z. B. Verwendung reflexionsarmer Verglasungen und/oder Gestaltungen (Maßnahme V-3 gemäß saP).
- Anlage eines Reptilienschutzzauns zum Schutz von Zauneidechsen während der Baumaßnahme, Anlage von Übersteighilfen kurz vor Baubeginn, regelmäßige Kontrolle des Zauns (Maßnahme V-4a gemäß saP).
- Dauerhafte Abgrenzung der Reptilienhabitats zum Schutz der Zauneidechsen (Maßnahme V-4b gemäß saP).
- Beschränkung der Gebäude-Höhen an der Bahn zur Vermeidung einer zusätzlichen Beschattung der Zauneidechsen-Habitats (Maßnahme V-4c gemäß saP).
- Festsetzung eines Biotopverbundkorridors entlang der Bahntrasse und Entwicklung als Trockenlebensraumkomplex zur Sicherung und Erweiterung der Lebensräume für Zauneidechsen und an Magerstandorte gebundene Tagfalter- und Heuschreckenarten.
- Bei der Beleuchtungsplanung in den öffentlichen Grünflächen und an der parallel der Bahnlinie verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zum Schutz der Insektenfauna ausschließlich Natriumdampflampen oder warmweiße LEDs (Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin) zulässig. Die Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung von Lichtstreuung so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt. Es dürfen nur insektendichte Beleuchtungsvorrichtungen verwendet werden (Vermeidungsmaßnahme V-5 gemäß saP).
- Prophylaktische Maßnahmen bezüglich Amphibien: Vermeidung bzw. regelmäßige Kontrolle von Pfützen im Baustellenbereich, die als Laichplatz für die Wechselkröte in Frage kommen (Maßnahme V-6 gemäß saP).
- Ökologische Baubegleitung in der Planungsphase, der vorbereitenden Maßnahmen (Baustelleneinrichtung, Kampfmittelfreimachung) und zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen, während der Bauphase und nach der Herstellung (Maßnahme V-7 gemäß saP).
- Herstellung des Biotopverbundkorridors gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept.
- Möglichst langfristiger Erhalt von Strukturen, die als Habitats von Arten dienen (Bäume mit Stieglitz-Brutplätzen, Gebäude-Quartiere von Fledermäusen oder

Vögeln, Maßnahme V-8 gemäß saP).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) die über eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag gesichert sind:

- Maßnahme CEF-1: Schaffung von Ersatzquartieren für Haussperlinge (Hausspatzen) vor dem Abbruch der Bestandsgebäude mit Spatzen-Brutplätzen; nach derzeitigem Stand sind ca. 45-50 Nistmöglichkeiten erforderlich, die in Form von Nistkästen oder Nistmöglichkeiten an den neuen Gebäuden entlang des Ostrandes des Planungsgebietes zu errichten bzw. einzubauen sind; maßgeblich für die Anzahl an Ersatznistgelegenheiten ist die Anzahl der Brutpaare im Jahr vor dem Abbruch (Kartierung erforderlich); Vorschläge zur Lage der Ersatzquartiere sowie zur Wartung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.
- Maßnahme CEF-2: Schaffung von Ersatzquartieren für Stare an den neuen Gebäuden am Ostrand des Planungsgebietes, nach derzeitigem Stand sind ca. sechs Ersatz-Nistgelegenheiten erforderlich; maßgeblich für die Anzahl an Nistkästen ist die Anzahl der Brutpaare im Jahr vor dem Abbruch (Kartierung erforderlich); Vorschläge zur Lage der Ersatzquartiere sowie zur Wartung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind FCS-Maßnahmen erforderlich, da nicht garantiert werden kann, dass die Ersatzquartiere rechtzeitig vor dem Gebäudeabbruch von Fledermäusen besiedelt werden. Bei FCS-Maßnahmen handelt es sich um besondere Ausgleichsmaßnahmen, die dann notwendig werden, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Sie dienen dazu, den günstigen Erhaltungszustand nicht weiter zu verschlechtern.

- Maßnahme FCS-1: Einbau von 16 Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse in die neuen Gebäude: Hierbei Schaffung von elf Ersatzquartieren für Fledermäuse an den neuen, zuerst erstellten Gebäuden am Ostrand des Planungsgebietes, Vorschläge zur Lage und Exposition der Ersatzquartiere sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen, die genaue Lage ist im Zuge der Planung durch die ökologische Baubegleitung festzulegen. Zusätzliche fünf Quartiere sind in den später folgenden Gebäuden zu erstellen. Der Erfolg der FCS-Maßnahmen sollte innerhalb von fünf bis sechs Jahren eintreten. Dazu ist ein Monitoring erforderlich. Hierfür ist zusätzlich zur Herstellungskontrolle noch die Kontrolle der Funktionsfähigkeit mit Besatzkontrolle im dritten und sechsten Jahr nach Fertigstellung erforderlich.

Fazit der saP

Die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind durch das Planvorhaben nicht oder nur unerheblich betroffen. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Für einige Vogel- und Fledermausarten und Zauneidechsen sind darüber hinaus auch spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für Sperlinge und Stare sind

außerdem rechtzeitig vor Baubeginn Ersatzquartiere an oder in den neuen Gebäuden als Maßnahme für die ununterbrochene ökologische Funktionsweise der Nistplätze bereitzustellen. Für Gebäudefledermäuse ist außerdem eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG in Verbindung mit entsprechenden zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen erforderlich, da nicht garantiert werden kann, dass die Habitate dieser Arten in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang erhalten werden können. Insgesamt wird das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes als genehmigungsfähig eingestuft. Um den Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten, ist ein Monitoring erforderlich.

8.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der folgenden Matrix sind die möglichen Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts-/Landschaftsbild
Menschen		x	x	x	x	x
Tiere und Pflanzen	x		x	x	x	x
Boden	x	x		x	x	
Wasser	x	x	x		x	
Klima, Luft	x	x	x	x		
Orts-/Landschaftsbild	x	x				

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Schutzgütern:

8.6.1. Mensch (Wirkungsbereich Lärm) und Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotopschutz):

Die aufgrund der von der Bahnlinie ausgehenden Lärmemissionen erforderliche Lärmschutzwand kann partiell zu einer Verschattung des geplanten Biotopverbundkorridors führen. Die Lärmschutzwand wird in Teilabschnitten westlich des geplanten Fuß- und Radweges geführt, um die Verschattung der Biotopvernetzungszone zu minimieren.

8.6.2. Mensch (Wirkungsbereich Lärm) und Orts-/Landschaftsbild:

Die entlang der Bahnlinie geplanten Lärmschutzwände sind auch im Hinblick auf das Orts- bzw. Landschaftsbild von Bedeutung. Negative Auswirkungen können durch eine entsprechende Begrünung der Lärmschutzwände gemindert werden.

8.6.3. Mensch (Wirkungsbereich Erholung) und Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotopschutz):

Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse verläuft in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Biotopverbundkorridor. Zum Schutz der störungsempfindlichen Zauneidechsen muss ein Betreten der Biotopfläche durch Menschen, Hunde etc. vermieden werden. Hierfür sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Zäunung) vorzusehen.

8.6.4. Mensch (Wirkungsbereich Sicherheit) und Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotopschutz):

Für den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse ist eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen, um die Schaffung von Angsträumen zu vermeiden. Eine nächtliche Beleuchtung kann zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen führen. Diese können bei der Einhaltung entsprechender Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung vermieden werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im vorliegenden Fall nicht anzunehmen.

8.6.5. Boden (Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen) und Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotopschutz):

Bevor der Biotopverbundkorridor hergestellt werden kann, müssen in diesem Bereich Maßnahmen zur Kampfmittelondierung und ggf. -freimachung durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in diesem Bereich vorkommenden Zauneidechsen ist die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes erforderlich.

8.6.6. Boden (Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen) und Wasser (Wirkungsbereich Grundwasser):

Schadstoffbelastete Böden können sich infolge von Auswaschungsprozessen auch negativ auf das Schutzgut Grundwasser auswirken. Im vorliegenden Fall ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aktuell keine Gefährdung gegeben. Die im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch ggf. erforderliche Sanierung schadstoffbelasteter Böden bzw. deren fachgerechte Entsorgung ist jedoch auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser positiv zu beurteilen.

Aus diesen Wechselwirkungen – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Punkten angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

8.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Die Planungsalternative, hier ein Gewerbegebiet neu festzusetzen, das den aktuellen Anforderungen, u.a. an den Schutz vor Gewerbelärm, entspricht, wurde angesichts der umgebenden Wohnbebauung verworfen. Zudem würde dann auch der die Umgebung belastende

gewerbliche Schwerverkehr weiterhin bestehen bleiben bzw. sich ggf. noch erhöhen. Für die Entwicklung des neuen Wohngebietes auf dem bislang überwiegend gewerblich genutzten Kirschgelände wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden unterschiedlichste Gestaltungsentwürfe eingereicht und fachlich beurteilt. Das Preisgericht empfahl am 26.06.2020 den Auslobenden, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit des Büros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH (München) mit Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner (München) der weiteren Planung des Projektes zu Grunde zu legen. Die prämierten Wettbewerbsbeiträge stellen unter der Zielsetzung Wohnraumschaffung anderweitige Planungsalternativen für die Ausformung dieses Zieles dar. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich im Beschluss zum weiteren Vorgehen vom 28.10.2020, in dem die Preisgerichtsbeurteilungen wiedergegeben und damit Vor- und Nachteile der o. g. Entwürfe dargestellt wurden, für das vorliegende Konzept entschieden, das u. a. durch die Verteilung und Vernetzung von Grün- und Bauflächen besonders geeignet erscheint für die örtliche Situation. Das Wettbewerbsergebnis des ersten Preises wurde in der Folge an die bisher im Verfahren neu aufgetretenen öffentlichen und privaten Belange angepasst. Der daraus entstandene Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

8.8. Zusätzliche Angaben

8.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde und BayStMUGV 2005). Die Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte im Rahmen eines Scoping-Termins, welcher am 14.12.2017 von der Landeshauptstadt München durchgeführt wurde. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ. Zu den Themen Lärm, Verkehr, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder, Besonnung, Vegetation und Baumbestand, Artenschutz, Altlasten, Grundwasser, Entwässerung, Lufthygiene und Gerüche wurden die vorhandenen Fachgutachten ausgewertet und die Ergebnisse entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die Bewertungen und Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten anhand von Modellen und Berechnungen. Messungen vor Ort wurden nicht durchgeführt. Das Gutachten orientiert sich an den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm, die Ermittlung und Beurteilung von sozialen Einrichtungen (Schulen, usw.) sowie von Sportnutzungen nach der 18. BImSchV.

Erschütterungen wurden nach DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680, TA Lärm sowie auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes beurteilt.

Die Untersuchungen zu elektrischen und magnetischen Felder erfolgten auf der Grundlage der 26. BImSchV.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der jeweils aktuellen Kartieranleitungen der Biotoptypen sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Faunistische Erfassungen vor Ort erfolgten für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken. Zudem wurden vorhandene Daten ausgewertet. Die Untersuchungen der Tiergruppen wurden nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Die jeweiligen Untersuchungskonzepte wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs basiert auf dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bei der Bewertung der Altlastensituation wurden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser wurden Stichtagsmessungen an vorhandenen Grundwassermessstellen im Planungsgebiet zugrunde gelegt sowie Angaben zum hundertjährigen Höchstgrundwasserstand von Seiten des Referats für Klima und Umweltschutz sowie des Kommunalreferates der Landeshauptstadt München ausgewertet.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Vorhabenwirkungen wurden die 39. BImSchV und Kriterien der TA Luft herangezogen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima liegt eine stadtklimatische Ersteinschätzung vor. Ein stadtklimatisches Gutachten für das Planungsgebiet ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Ansonsten haben sich im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes keine besonderen Schwierigkeiten ergeben.

Gutachtenübersicht:

- Landeshauptstadt München, Elly-Staegmeyr-Straße („Kirsch-Gelände“) – Zauneidechsen-Vorkommen und potenzielle Veränderungen durch angrenzende Neubebauung, Bio-Büro Schreiber, 22.06.2021.
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Bio-Büro Schreiber, 14.12.2022.
- Luftbildrecherche BV Elly-Staegmeyr-Straße München-Allach, Kirschgelände, Geolog Fuß/Hepp GbR, 07.02.2018.
- BV Kirschgelände München – Kampfmittelerkundung, Zwischenbericht I, Geolog Fuß/Hepp GbR, 26.03.2018.
- BV Kirschgelände München – Kampfmittelerkundung, Geolog Fuß/Hepp GbR,

- 19.06.2018.
- Verkehrsuntersuchung Kirschgelände – Schlussbericht, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, März 2022.
 - Ehemaliges Mercatorgelände München Allach, Untersuchung der Gebäude-substanz und des Bodens, HPC AG, 28.10.2016.
 - Kirschgelände – Kurzbericht Energieversorgungsstudie, Ingenieurbüro Hausladen GmbH, 22.03.2022.
 - Kirschgelände Bauleitplanung – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Keller Damm Kollegen GmbH, 10.12.2021.
 - Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 740-6613, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, 21.11.2022.
 - Schalltechnische Stellungnahme zu tieffrequenten Geräuschen. Möhler + Partner Ingenieure AG, 25.01.2022.
 - Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 710-5126-ER Möhler + Partner Ingenieure AG, 08.04.2022.
 - Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-5126, Möhler + Partner Ingenieure AG, 14.02.2022.
 - 710-5126, Stellungnahme zu aktuellen Verkehrsmengen, Möhler + Partner Ingenieure AG, 08.04.2022.
 - Gutachten elektrische und magnetische Felder, Bericht Nr. 710-5126, Möhler + Partner Ingenieure AG, 14.03.2022.
 - Lufthygienische Untersuchung, Bericht Nr. 740-6672, Möhler + Partner Ingenieure AG, 16.03.2022.
 - 740-6672 LH, Stellungnahme zur verwendeten Ausbreitungsklassenzeitreihe (AKTerm), Möhler + Partner Ingenieure AG, 12.01.2022
 - 740-6672, Stellungnahme zu aktuellen Verkehrsmengen, Möhler + Partner Ingenieure AG, 11.04.2022
 - 740-6672 LH, Stellungnahme zu der verwendeten Meteorologie, Möhler + Partner Ingenieure AG, 17.05.2022
 - BP Kirschgelände, Überplanung Gewerbegebiet, Stadt München – Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse, Büro Naturgutachter, 25.01.2019.
 - LHM, Elly-Staegmeyr-Straße: Zauneidechsen-Vorkommen und potentielle Veränderung durch angrenzende Neunbebauung, Bio Büro Schreiber, 19.10.2017
 - Baumbestandsplan mit Baumdatenliste, Karner Ingenieure, 14.06.2018
 - Planvorhaben Elly-Staegmeyr-Straße München-Allach, Eingriffsbilanzierung – Vorabschätzung, Planwerkstatt Karlstetter, 16.05.2018.
 - LHM, Elly-Staegmeyr-Straße („Kirschgelände“) Zauneidechsen-Vorkommen und potentielle Veränderung durch angrenzende Neubebauung, Ergänzung: Vernetzung der Vorkommen, Bio-Büro Schreiber, 22.06.2021
 - Planvorhaben Elly-Staegmeyr-Straße München-Allach, Konzept Zauneidechsenmanagement, Planwerkstatt Karlstetter, 18.06.2018.
 - Planvorhaben Elly-Staegmeyr-Straße München-Allach, Strukturtypenkartierung, Bestand und Bewertung, Büro Planwerkstatt Karlstetter, Mai 2017, ergänzt im Juni 2021, Planstand 05.07.2021.
 - Pflege- und Entwicklungskonzept Biotopkorridor Bebauungsplan 2146, Planwerkstatt Karlstetter, 09.11.2022.

- Untersuchung der Versickerung von Niederschlagswasser – Entwässerungskonzept Kirschgelände, Ramboll Deutschland GmbH, 01.03.2022 mit Plan vom 24.02.2022.
- Ergänzende alllastentechnische Untersuchung des Untergrundes, SakostaCAU GmbH, 28.10.2016.
- Status Quo Untersuchung des Untergrundes, Fahrbahn durch das Kirsch-Gelände verlaufend, Elly-Staegmayr-Straße, München-Allach, SakostaCAU GmbH, 10.04.2017
- Orientierende Altlastenuntersuchung Grünvernetzung Kirschgelände, Elly-Staegmeyer-Straße 2-16, 80999 München, SakostaCAU GmbH, 29.03.2018.
- Entwicklung Kirschgelände, München-Untermenzing, Berechnungen der Anstauhöhen des Grundwassers vor dem Planungsgebiet, SakostaCAU GmbH, München, 16.11.2020 mit Korrekturen vom 30.06.2021, 08.02.2022 und 14.03.2022.

8.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Artenschutz

Gemäß dem Artenschutzbeitrag ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese ist bereits in den Planungsprozess mit einzubinden. Die ökologische Baubegleitung überwacht insbesondere die Umsetzung der aus Artenschutzgründen erforderlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen. Dies betrifft insbesondere den Abbruch der Bestandsgebäude mit Fledermausquartieren sowie von Gebäuden, an/in denen Vögel brüten, sowie den Nachweis und die regelmäßige Kontrolle von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel. Außerdem ist der Reptilienschutzzaun einschließlich der Übersteighilfen fachgerecht zu errichten und regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Auch während der Bauphase ist eine ökologische Begleitung durch jeweilige erfahrene Artkenner*innen erforderlich, insbesondere in Bezug auf den Reptilienschutzzaun bei der Baustelleneinrichtung, auf vorbereitende Maßnahmen sowie die Baumaßnahmen zur Überwachung der Einhaltung der zulässigen Bauzeiten für Gehölzrodungen und die regelmäßige Kontrolle der Baustelle hinsichtlich etwaiger Laichplätze für Amphibien.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind erforderlich:

- Koordination und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF- und FCS-Maßnahmen, Protokolle
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit mit Besatzkontrolle der Fledermaus-Ersatzquartiere, die als FCS-Maßnahme erforderlich sind, zum Nachweis einer Besiedlung: Ausflugkontrollen im 3. und 6. Jahr nach Fertigstellung, zwei Termine/Jahr; ggf. Reparatur von defekten Quartieren
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit mit Besatzkontrolle der Vogel-Ersatzbrutplätze, die als CEF-Maßnahme erforderlich sind, zum Nachweis einer Besiedlung: Ausflugkontrollen, zwei Termine/Jahr nach Fertigstellung, bis zum Nachweis der Besiedlung, max. 10 Jahre lang, ggf. Reparatur von defekten Strukturen
- Die entsprechenden Begehungen sind zu dokumentieren und am Ende jedes Untersuchungsjahres unaufgefordert als Kurzbericht an die untere

Naturschutzbehörde zu schicken.

- Abgrenzung/Einzäunung Reptilienschutzhabitate: Nachkontrolle des Eidechsen-Bestands nach zwei, vier und sechs Jahren jeweils nochmals durch mindestens zwei Begehungen bei optimaler Witterung. Sollte sich herausstellen, dass die Reptilienhabitate zu stark gestört werden, müssten die Flächen vollständig mit einem hinreichend dichten und überklettersicheren, aber lichtdurchlässigen Zaun abgezäunt werden, wie er auch die Flächen nördlich auf Höhe Oertelplatz umschließt.

Mobilitätskonzept

Um eventuelle Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu kontrollieren und die Wirksamkeit des Mobilitätskonzeptes zu überprüfen, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ein Monitoring der Mobilitätsbausteine vereinbart. Das Monitoring bietet die Möglichkeit, die Situation zu beobachten und frühzeitig zu reagieren und gegenzusteuern, sofern ungewollte Effekte auftreten.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind erforderlich:

Öffentlicher Raum:

- Durchführung einer Parkraumerhebung für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für die im Planungsgebiet liegenden Straßenverkehrsflächen vor Baubeginn sowie Dokumentation des vorhandenen Parkraumangebots und dessen Auslastung.
- Durchführung weiterer Erhebungen im öffentlichen Raum unmittelbar nach Anzeige der Nutzungsaufnahme von 50% der Gebäude in den Baugebieten WA 1 – WA 7, ein Jahr, vier Jahre, 7 Jahre und 10 Jahre (= abschließende Erhebung) jeweils nach Anzeige der Nutzungsaufnahme sämtlicher Gebäude in den Baugebieten WA 1 – WA 7, jeweils unter Ermittlung der Auslastung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Gebiet des Bebauungsplans, der Auslastung der Fahrradabstellplätze im öffentlichen Straßenraum im Planungsgebiet sowie der Kfz-Belastungen an den folgenden Knotenpunkten zwischen Quartier und übergeordnetem Straßennetz (Kirschstraße/ Allacher Straße/ Willi-Wien-Straße, Elly-Staegmeyr-Straße/ Allacher Straße, Esmarchstraße/ Kirschstraße, Hintermeierstraße/ Esmarchstraße)

Private Flächen:

- Durchführung von Erhebungen auf Privatgrund 1 Jahr, 4 Jahre, 7 Jahre sowie 10 Jahre (= abschließende Erhebung) jeweils nach Anzeige der Nutzungsaufnahme sämtlicher Gebäude in den Baugebieten WA 1 – WA 7 unter Ermittlung folgender Daten: Verkehrsmittelwahl der Bewohner*innen und des Quartiers (Modal Split), Auslastung der Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen, Auslastung der privaten Fahrradabstellplätze, Übersicht über die aktuell vorhandenen Sharing-Angebote, Nutzung der Sharing-Angebote, Privater Kfz-Besitz, Übersicht über die durchgeführten, laufenden und geplanten Informationsangebote zum Mobilitätskonzept

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden aufbauend auf der Bestandserhebung und -

bewertung sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Zu einzelnen Schutzgütern lagen Fachgutachten vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist entlang der Bahnstrecke München-Treuchtlingen sowie entlang der Straßenzüge, insbesondere der Allacher Straße und der Elly-Staegmeyer-Straße hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Auf die Verkehrslärmkonflikte kann durch Grundrissorientierungen, Schallschutzkonstruktionen und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster mit fensterunabhängigen Lüftungen), Ausschluss von schützenswerten Freibereichen oder Errichtung von Abschirmungen geeignet reagiert werden. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden für die GB Erziehung sowie für das Baugebiet WA 8 entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Weitere relevante Lärmbelastungen sind im Zusammenhang mit Tiefgaragenzufahrten zu erwarten, die durch entsprechende Optimierungsmaßnahmen gemindert werden können. Der Bebauungsplan sieht auch hierfür entsprechende Festsetzungen vor.

Es ergaben sich keine Hinweise auf relevante tieffrequente Geräusche im Planungsgebiet durch den Betrieb der Panzerteststrecke auf dem nordöstlich des Planungsgebietes jenseits der Bahnstrecke München-Treuchtlingen gelegenen Industriegebiets.

Aufgrund der östlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie München-Treuchtlingen sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. In diesem Zusammenhang sind für die geplanten Gebäude entsprechende Mindestabstände zur Gleisachse einzuhalten. In den Bereichen, in welchen die Mindestabstände unterschritten werden, sind entsprechende technische bzw. konstruktive Maßnahmen erforderlich, um eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherzustellen. Im Zusammenhang mit der Bahnlinie wurden auch Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder näher untersucht. Da die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten werden können, sind keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich. Bei den bestehenden und geplanten Trafostationen im Planungsgebiet ist auf ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen zu achten.

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung wurde ermittelt, dass für die geplanten Gebäude innerhalb der Bauräume eine ausreichende Belichtung zum überwiegenden Teil nachgewiesen werden kann. In den belichtungskritischen Bereichen kann überwiegend die ausreichende Belichtung durch eine entsprechende Grundrissgestaltung hergestellt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wurde auch durch eine entsprechende Festsetzung für Fenster von Aufenthaltsräumen sichergestellt. Soweit in kleineren Teilbereichen, insbesondere in den unteren Geschossen, eine ausreichende

Belichtung nicht hergestellt werden kann, können hier sinnvoll z. B. gewerbliche Räume (die im WA zulässig sind), Fahrradräume oder Eingangsbereiche angeordnet werden.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden. So werden umfangreiche parkartige Grünflächen mit Naherholungsfunktion geschaffen sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt. Innerhalb der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sind zudem zahlreiche Kinderspielflächen geplant. Zur Vermeidung von Angsträumen sollte auf eine ausreichende Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Bahntrasse geachtet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird soweit möglich erhalten. Partiiell sind jedoch für den geplanten Geh- und Radweg und auch an anderer Stelle im Planungsgebiet Baumfällungen erforderlich. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Planungsgebiet.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden im Planungsgebiet Vorkommen der Zauneidechse, verschiedene Fledermausarten, häufige Vogelarten sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten erfasst. Amphibien wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen, Vorkommen der Wechselkröte sind jedoch grundsätzlich möglich.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Bahnlinie ist die Anlage eines ca. zehn Meter breiten, störungsfreien Biotopverbundkorridors geplant, welcher als Trockenlebensraumkomplex gestaltet wird. Damit werden die Lebensräume für Zauneidechsen und an Magerstandorte gebundene Tagfalter- und Heuschreckenarten gesichert und entsprechend erweitert.

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sind entsprechende Vermeidungs- und z. T. auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen (s. u.).

Schutzgut Boden

Durch die Umwandlung der bisher als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzten Flächen in Wohngebiete und die Neuschaffung umfangreicher öffentlicher und privater Grünflächen wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nahezu um die Hälfte reduziert. Die geplante Entsiegelung ist auch mit positiven Auswirkungen im Hinblick auf die Bodenfunktionen verbunden.

Eine Kennzeichnung von Flächen mit Altlastenverdacht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Trotzdem ist davon auszugehen, dass der im Zuge von Erdarbeiten anfallende Erdaushub aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte teilweise als abfallrechtlich relevant einzustufen ist und somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden muss.

Gegebenenfalls müssen Erdarbeiten bereichsweise durch eine/n Kampfmittelgutachter*in mit überwacht werden. Artenschutzrechtliche Konflikte im

Bereich des geplanten Biotopverbundkorridors im Zuge der Kampfmittelsondierung und ggf. -freimachung können durch entsprechende Schutzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung vermieden werden.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind jedoch Auswirkungen möglich, da die geplanten Untergeschosse ins Grundwasserregime eingreifen. Dabei errechnen sich unterschiedliche Grundwasseraufstauhöhen in Abhängigkeit von der Eingriffstiefe. Der für die Landeshauptstadt München angesetzte kritische Grundwasseraufstau von zehn Zentimetern wird in keiner der untersuchten Szenarien erreicht. Zudem wird im Bereich der GB Erziehung ein Grundwasser-Strömungskanal festgesetzt, in welchem keine Eingriffe in den mittleren Grundwasserhöchststand zulässig sind. Für die Bauphase ist jedoch von der Einbindung einer Düker- bzw. Grundwasserüberleitungsanlage aufgrund des Grundwasseraufstaus vor einem möglichen Baugrubenverbau auszugehen.

Im Zusammenhang mit den im Gebiet vorhandenen z. T. schadstoffbelasteten Böden ist im Hinblick auf das Grundwasser kein zwingender Sanierungsbedarf gegeben. Die Planung sieht eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vor. Aufgrund der großflächigen Unterbauung durch Tiefgaragen ist voraussichtlich eine Kombination mit technischen Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist hingegen eine breitflächige Versickerung möglich.

Schutzgüter Luft und Klima

Im Hinblick auf die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wurde ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV an allen Plangebauten und auf der gesamten Planungsgebietsfläche zuverlässig eingehalten werden. Im Zusammenhang mit einer vorhandenen Großbäckerei in der Nachbarschaft wurde gutachterlich nachgewiesen, dass das Planungsgebiet keinen relevanten Geruchshäufigkeiten ausgesetzt ist. Die Immissionswerte gemäß TA Luft werden zuverlässig eingehalten. Insgesamt kann für das Schutzgut Luft von einer leichten Verbesserung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Bestand ausgegangen werden. Dies gilt sowohl für das Planungsgebiet selbst als auch für die Nachbarschaft.

Die deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand und die entsprechende Erhöhung des Grünflächenanteils wird zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet führen. Auch die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen tragen zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Aufgrund der geplanten Riegelbebauung entlang der Bahn und der teilweise eher geschlossenen Baustrukturen wird jedoch die Durchlüftung erschwert. In diesem Zusammenhang kommt Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Umwandlung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes mit hohem Versiegelungsgrad und großvolumigen Baukörpern in ein Wohnquartier mit

großzügigen privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand insgesamt deutlich aufgewertet. Der ortsbildprägende Baumbestand an der Allacher Straße wird soweit möglich erhalten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler vermutet werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Durch entsprechende archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme können die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter so gering wie möglich gehalten werden. Die benachbarten bekannten Bodendenkmäler werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Weitere Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen Energie, Abfälle und Abwässer werden im Umweltbericht entsprechende Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum aktuellen Planentwurf zum Bebauungsplan wurde aufgrund der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Anlage umfangreicher öffentlicher Grünflächen sowie eines Biotopverbundkorridors ein deutlicher Kompensationsflächenüberschuss ermittelt. Somit sind für das Planvorhaben keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Artenschutz

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten durch das Planvorhaben nicht oder nur unerheblich betroffen sind. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Für einige Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse, sind darüber hinaus auch spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für Sperlinge und Stare sind außerdem rechtzeitig vor Baubeginn Ersatzquartiere an oder in den neuen Gebäuden bereitzustellen. Für Gebäudefledermäuse ist außerdem eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG in Verbindung mit entsprechenden zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen erforderlich, da nicht garantiert werden kann, dass die Habitate dieser Arten in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang erhalten werden. Insgesamt wird das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes als genehmigungsfähig eingestuft. Um den Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten ist ein Monitoring erforderlich.

Fazit

Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung der Planung keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

9. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Allgemeines Wohngebiet	64.990 m ²	46,9 %
Gemeinbedarfsfläche	15.270 m ²	11,0 %
Straßenverkehrsflächen	28.000 m ²	20,2 %
Öffentliche Grünflächen	24.450 m ²	17,7 %
Vernetzungszone	5.810 m ²	4,2 %
Flächen gesamt	138.520 m ²	100 %
Geschossfläche WA	128.650 m ²	
Geschossfläche Gemeinbedarf	15.250 m ²	
Geschossfläche gesamt:	143.900 m ²	
Wohneinheiten neu (WA 1 – WA 7)	ca. 1.240	
Davon:		
EOF	ca. 226 WE	
MMM	ca. 113 WE	
PMB	ca. 113 WE	
Wohneinheiten Bestand (WA 8)	ca. 28 WE	
Einwohner*innen	Bis zu 3.000	
Plätze in Schulen	400	
Plätze in Kindertageseinrichtungen	420	

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)n Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/<Abteilung>
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das DIR HA II/ BAG-West
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43V