

Telefon: 233-24738  
Telefon: 233-24127  
Telefax: 233-26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI/42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/39  
Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504**

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

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Das Planungsgebiet befindet sich im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach und wird derzeit als Parkplatz für das Sondergebiet Forschung südlich des Otto-Hahn-Rings genutzt. Gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) ist Ziel der Flächennutzungsplanänderung die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktur. Des Weiteren ist eine Verbesserung der Ausstattung mit qualitätsvollen wohnortnahen Grün- und Freiflächen sowie eine Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung zu gewährleisten.
Inhalt	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages entsprochen werden.</li><li>2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages entsprochen werden.</li><li>3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages entsprochen werden.</li></ol>

	<ol style="list-style-type: none"><li>4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39, Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird gebilligt.</li><li>5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</li><li>6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39, Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.</li><li>7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.</li><li>8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li></ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächennutzungsplan, Otto-Hahn-Ring, Carl-Wery-Straße
Ortsangabe	Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

Telefon: 233-24738  
Telefon: 233-24127  
Telefax: 233-26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HA I/42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/39  
Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504**

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
06.12.2023 (VB)  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Zuständigkeit	1
2. Erläuterung der Planänderung	1
3. Verfahren	2
4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen a. d. Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 1 BauGB	2
4.1. Allgemeine Kritik an Planung und Vorgehensweise	2
4.2. Kritik an Verfahrensschritten	7
4.3. Äußerungen zu sozialer und technischer Infrastruktur	10
4.4. Äußerungen zu Umwelt- und Naturschutzfachlichen Themen und Schutzgütern	13
4.5. Eingegangene Äußerungen, die nicht die FNP-Änderung betreffen	18
5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	19
5.1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF)	20
5.2. Kreisjugendring München-Stadt (KJR)	20

5.3. Gemeinde Neubiberg	21
5.4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	24
5.5. Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern	24
5.6. Eisenbahn-Bundesamt und Deutsche Bahn AG	25
5.7. Deutsche Telekom Technik GmbH	25
5.8. Wasserwirtschaftsamt München	25
6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 16	25
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>27</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>27</b>

Telefon: 233-24738  
Telefon: 233-24127  
Telefax: 233-26410

**Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI/42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/39  
Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504**

Anlagen:       1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
                  2. Lageplan  
                  3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach vom  
                      11.01.2023

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

**I.       Vortrag der Referentin**

**1.       Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß §2 Nr.13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**2.       Erläuterung der Planänderung**

Das Planungsgebiet befindet sich im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Das Gebiet wird begrenzt durch den Otto-Hahn-Ring im Süden, die Carl-Wery-Straße im Westen, die Kindertagesstätte an der Tribulaunstraße im Osten und im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Dr.- Walther-von-Miller-Straße. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus ist dem landschaftsplanerischen Ziel der Verbesserung der vorhandenen Grünausstattung nachzukommen und es sind ausreichende und qualitätsvolle wohnortnahe Grün- und Freiflächen vorzusehen. Außerdem ist eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Planungsgebietes sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch die öffentlichen Freiräume in die Umgebung zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1

verwiesen.

### **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 durchgeführt. Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) hierzu wurde am 02.10.2019 gefasst.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 21.01.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 19.08.2020 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 25 vom 10.09.2021 und aufgrund einer redaktionellen Änderung in Ergänzung in Nr. 26 vom 20.09.2021 in der Zeit vom 17.09.2021 mit 18.10.2021 statt. In diesem Beteiligungszeitraum stand aufgrund der Corona-Pandemie anstatt einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung eine allgemein zugängliche Videopräsentation zur Erläuterung der Planungsinhalte über das Projekt im Internet zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.11.2022 durchgeführt.

### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Einwände und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343) behandelt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich in ihren Kernaussagen wie folgt thematisch zusammenfassen:

#### **4.1. Allgemeine Kritik an Planung und Vorgehensweise**

##### **4.1.1 Thema: Lage des Planungsgebietes und Einbindung in die Umgebung**

Es wurde vorgebracht, dass das Planungsgebiet zu Perlach und nicht zu Neuperlach gehöre. Bei einer sachgerechten Abwägung dürfe das Planungsgebiet nicht isoliert von seiner Umgebung betrachtet werden. Es fehle ein

Gesamtkonzept. Die Planung habe keinen Bezug zum integrierten Handlungsraumkonzept.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet liegt im Bezirksteil Neuperlach im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach. Im Rahmen der Bauleitplanung wird es selbstverständlich im Kontext der Umgebung betrachtet. Zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Gesamtkonzeptes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen, wie auch der Umgebung des Planungsgebiets, wurde auf Basis des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger gekürte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage weiterer Planungen, so auch der geplanten Änderung des FNP.

Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Allgemeinen Grünfläche mit Örtlichen Grünverbindungen hat durchaus Bezug zu den formulierten Zielen des integrierten Handlungsraumkonzeptes, das an dieser Stelle Verbindungen im Quartier bzw. zu den umgebenden Quartieren fordert. Im Maßnahmenplan wird die Entwicklung von Wohnraum an dieser Stelle vorgeschlagen.

**4.1.2 Thema: Grundsätzliche Ablehnung der Planung und FNP- Änderung**

Eine Bürgerinitiative wendete sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen eine Umwidmung des Planungsgebietes in Bauland. Sie plädierte für die Entwicklung einer Allgemeinen Grünfläche (Stadtpark) an dieser Stelle, da laut Flächennutzungsplan auch auf dem Planungsareal Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation von Neuperlach Süd durchzuführen seien.

Der veröffentlichte Entwurf sei in großen Teilen abzulehnen, da viele Gründe wie der Umweltschutz (im Speziellen Lärmemission, Klima, Gewässerschutz sowie Bodenversiegelung) sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen nicht gegeben seien bzw. gar nicht geschaffen werden könnten. Es wurde aufgefordert, die Planung zu überarbeiten, denn das Gebot der Rücksichtnahme werde missachtet.

Es wurde darüber hinaus Bezug auf ein Schreiben vom November 2018 an den Oberbürgermeister genommen, in welchem die geplante FNP-Änderung und die Bebauung des Parkplatzes seitens Bewohner\*innen benachbarter Wohngebiete abgelehnt wurde. Insbesondere wurden Art und Maß der geplanten Nutzung kritisiert und eine bessere Einbindung der Öffentlichkeit gefordert.

**Stellungnahme:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach der Maßgabe des Baugesetzbuches. Dabei sind insbesondere auch die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, wie z. B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes. Umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes allgemein verständlich dargelegt (siehe hierzu Umweltbericht zur FNP-Änderung, Anlage 1).

Die gegenständliche Fläche ist im geltenden FNP in Gänze als „Sondergebiet

Forschung“ und somit bereits grundsätzlich als mögliche Baufläche dargestellt. Mit der geplanten FNP-Änderung wird die Art der Nutzung dem aktuellen Bedarf und den Gegebenheiten vor Ort angepasst. Neben Wohnbauflächen soll im nördlichen Teil des Areals eine Allgemeine Grünfläche mit örtlichen Grünverbindungen dargestellt werden. Einem Stadtpark gleich wird sich die Allgemeine Grünfläche von West nach Ost durch das gesamte Planungsgebiet ziehen. Dies kommt der gewünschten Verbesserung der Grünausstattung gleich.

Dem Gebot der Rücksichtnahme wird entsprochen; gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden im Verlauf der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das angesprochene Schreiben an Herrn Oberbürgermeister Reiter wurde mit Schreiben vom 15.02.2019 durch den Oberbürgermeister direkt beantwortet. Darin wurde auf die damals anstehenden Beteiligungsformate (siehe Ziffer 4.2.2) hingewiesen und zugesichert, dass die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren geprüft und angemessen in den Planungen berücksichtigt werden.

#### **4.1.3 Thema: Erhalt des Bestandes**

Das Planungsareal nördlich des Otto-Hahn-Rings, östlich der Carl-Wery-Straße dürfe nicht bebaut werden. Der sogenannte „Siemens-Parkplatz“ erfülle neben seiner Funktion als Abstellfläche für mehr als 1.200 Pkw, deren Lärm gegenüber dem angrenzenden Reinen Wohngebiet durch einen 2 bis 4 Meter hohen, mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzten Schutzwall abgeschirmt werde, zugleich die Funktion einer „Pufferzone“ sowie einer Kompensationsfläche hinsichtlich der dichten und hohen Bebauung des - auch „Legostadt“ genannten - Werksgebietes, die ihrerseits entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 57ag in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten sei.

##### **Stellungnahme:**

Durch den Erhalt des gehölzbestandenen Walls sowie die Entwicklung und Sicherung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet, die als Allgemeine Grünfläche dargestellt werden soll, wird die abschirmende Wirkung im Bestand erhalten und dauerhaft eine parkähnliche Struktur gesichert. Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen, sondern im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57ag zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung. Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem bestehenden „Siemens Parkplatz Ost“, westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße, nachgewiesen werden.

#### **4.1.4 Thema: Nutzung des Sondergebietes südlich des Otto-Hahn-Rings**

Es wurde geäußert, dass davon auszugehen sei, dass das gesamte Sondergebiet in absehbarer Zeit aufgelassen werde und eine Neuentwicklung anstünde. Insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Neuentwicklung des Sondergebietes E-Technik solle die Stadt diese einmalige Chance nicht aus der Hand geben. Angesichts einer solchen Entwicklung sei diese vorgezogene Verdichtung ohne Gesamtplanung nicht zu vertreten. Bei der aufgezeigten Wohnungsnot in München sei dies eine gute Gelegenheit für die Landeshauptstadt München, gemäß ihrer Planungshoheit entsprechend Einfluss zu nehmen und das gesamte Siemens - Areal neu zu überplanen.



**Stellungnahme:**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der durch die Bürgerinitiative gewählten Bezeichnung Sondergebiet E-Technik das Areal südlich des Otto-Hahn-Rings gemeint ist, welches im FNP als SOF (Sondergebiet Forschung) dargestellt ist. Der Verwaltung der Landeshauptstadt München ist nicht bekannt, dass dieser Bereich aufgegeben oder anders genutzt werden soll und eine Neuentwicklung ansteht. Das südlich des Otto-Hahn-Rings gelegene Grundstück steht aufgrund der bestehenden Nutzungen für eine Neuentwicklung aktuell nicht zu Verfügung. Die Umstrukturierung der gegenständlichen Parkplatzfläche zu Wohnbauflächen leistet einen Beitrag zur Abmilderung der angesprochenen Wohnungsnot.

**4.1.5 Thema: Verhältnis der Stadtverwaltung zu den Investor\*innen**

Es wurde nachgefragt, aus welchem Grund die Investor\*innen eine Bebauung des Areals nördlich des Otto-Hahn-Rings wollen. Zudem wurde die Frage gestellt, warum die Verwaltung der Landeshauptstadt München in höchster Eile den Eigentümer\*innen entgegen aller Bedenken eine gewinnbringende Bebauung ermöglichen wolle. Verwaltung und Stadtrat der Landeshauptstadt München würden einseitig den Vorgaben folgen, die bereits seit 2017 in regelmäßigen Besprechungen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Investorensseite vereinbart worden seien. Eine objektive Berücksichtigung der Belange von Anwohnenden habe daher nicht stattgefunden. Die Eckdaten, die Grundlage für den Planungswettbewerb waren, wären einseitig auf die Belange der Investor\*innen ausgerichtet worden. Mit dem Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) und dem Bauvorhaben werde den Münchner Bürger\*innen bzw. Steuerzahler\*innen ein erheblicher finanzieller Nachteil bzw. Vermögensnachteil zugefügt und den Investor\*innen ein gewaltiger Vermögensvorteil verschafft.

**Stellungnahme:**

Die Umstrukturierung des Gebiets erfolgt in Abstimmung mit den Investor\*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend in privatem Eigentum befindet. Durch die geplante FNP-Änderung, die in einem geregelten Verfahren durchgeführt wird, von Sondergebiet Forschung zu Wohnbauflächen wird eine andere Art der Nutzung bzw. Bebauung ermöglicht. Die Landeshauptstadt München hat jedoch bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Sinne einer vorausschauenden und sinnvollen Stadtentwicklung vor. Aus der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche ergeben sich keine finanziellen Nachteile für Münchner Bürger\*innen. Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß den durch den Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) von den Planungsbegünstigten zu tragen. Mit den Grundeigentümer\*innen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, mit dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen, unter anderem der Errichtung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Grünflächen etc., verpflichtet. Dieser Vertrag ist nicht öffentlich. Finanzielle Nachteile für Münchner Bürger\*innen sind hierdurch nicht zu erwarten, vielmehr werden durch die Anwendung der SoBoN die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten beteiligt und auch der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau gesichert. Ebenso werden die Kosten für den ursächlichen Bedarf an sozialer

Infrastruktur entsprechend im Planungsgebiet gedeckt und ein Kostenbeitrag an der Herstellung der Grünflächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

#### **4.1.6 Thema: Grundsätzliche Kritik an der Vorgehensweise der Stadtverwaltung**

Die Bürgerinitiative Otto-Hahn-Ring brachte vor, dass der Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) auf Basis verschwiegener, unterlassener und verfälschter Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen gefasst und somit erschlichen worden sei.

Es wurden Bedenken zur Vorgehensweise der Stadtverwaltung bei der Aufstellung dieses Eckdatenbeschlusses geäußert. Der Stadtrat sei arglistig getäuscht worden.

Die Bürgerinitiative ist der Meinung, dass gemäß dem derzeit geltenden Baurecht die Grundstückseigentümer\*innen die Verpflichtung zur Begrünung und parkähnlichen Bepflanzung des Planungsareals sowie zur dauerhaften Erhaltung der Grünanlage (Instandhaltung und Instandsetzung) haben. Die Ausführungen würden den Eindruck erwecken, mit dem Planungsareal würde lediglich ein Pkw-Stellplatz bebaut und nicht die zu begrünende und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Schutzzone zwischen dem durch Siemens genutzten Gewerbegebiet und dem Reinen Wohngebiet. Zudem sei die baurechtlich vorgegebene Nutzungsvariante des Planungsareals als Stadtpark verschwiegen und dem Stadtrat der Landeshauptstadt München nicht zur Entscheidung und Abstimmung vorgetragen worden.

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

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

#### **Stellungnahme:**

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

Im Planungsgebiet ist gemäß dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag im Norden ein Lärmschutzwall festgesetzt, der nach dem Grünstrukturplan als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ ist. Dieser baumbestandene Wall wird auch in Zukunft erhalten bleiben. Die derzeitige FNP-Darstellung als SOF (Sondergebiet Forschung) lässt im Grundsatz eine Bebauung zu; eine Verpflichtung die Fläche

dauerhaft von Bebauung freizuhalten, leitet sich daraus nicht ab (siehe Anlage 1 Umweltbericht, S. 13).

#### **4.2. Kritik an Verfahrensschritten**

##### **4.2.1 Thema: Fehlende alternative Planungen**

Es seien keine alternativen Planungen untersucht worden bzw. sei keine Auseinandersetzung mit „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ für die Neugestaltung des Planungsgebiets (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) erfolgt. Die Bürgerinitiative plädierte für die Entwicklung einer Allgemeinen Grünfläche (Stadtpark) an dieser Stelle. Diese naheliegende Variante wäre dem Stadtrat nicht zur Abstimmung vorgelegt worden. Eine Abwägung der Interessen anderer fände nicht statt.

##### **Stellungnahme:**

In der beiliegenden Begründung zur FNP-Änderung mit Umweltbericht (siehe Anlage 1) wird auf das Thema alternativer Planungsmöglichkeiten auf Ebene des FNP eingegangen. An dieser Stelle kann durch eine Umwidmung der Bauflächen für Forschung, für die an dieser Stelle kein Bedarf mehr besteht, zu Wohnbauflächen dem prognostizierten anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Durch diese umstrukturierende Maßnahme der Innenentwicklung wird gemäß § 1a Abs.2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lagegunst sowohl durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit U-Bahn, Bus und S-Bahn als auch für den Individualverkehr gut erschlossen. Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulichen Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche, kommen angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereichs für die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebiets nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

##### **4.2.2 Thema: Mangelhafte Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es wurde bemängelt, dass kein einziger Antrag der Anwohner\*innen aus der Einwohnerversammlung vom 28.02.2019 von der Verwaltung der Landeshauptstadt München beantwortet worden sei. Ein Dialog mit den Bürger\*innen habe nicht stattgefunden.

##### **Stellungnahme:**

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

Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Dialog mit der Öffentlichkeit geführt. Im Rahmen der Vorbereitung des Planungswettbewerbes für das Areal und im Anschluss an das

Wettbewerbsverfahren wurden in Form von Informationsveranstaltungen die Bürger\*innen ausführlich informiert. Dabei wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und Eckdaten für das Planungsgebiet erläutert und den Bürger\*innen die Möglichkeit geboten, sich über die Planung und deren Ziele zu informieren sowie Fragen und Anregungen vorzubringen. Insgesamt wurden folgende formelle und informelle öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt:

- Einwohnerversammlung im Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach am 18.02.2019
- Informationsveranstaltung zum Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss am 22.10.2019
- Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse in der Zeit vom 15.06.2020 bis 20.06.2020
- Informationsveranstaltung vor Ort zu dem Wettbewerbsergebnis am 25.06.2020

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 bis zum 18.10.2021

Ergänzend wurden von Investor\*innenseite sogenannte „Bürgersprechstunden“ durchgeführt.

#### **4.2.3 Thema: Fehlende Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

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

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

#### **Stellungnahme:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 bis zum 18.10.2021 (siehe hierzu Ziffer 3). In diesem Zeitraum waren die Unterlagen zum Flächennutzungsplan im Internet abrufbar und vor Ort

einsehbar. Dabei war auf der für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 eingerichteten Internetseite der Landeshauptstadt München ein Erörterungsvideo zur Information der Bürger\*innen online abrufbar, in dem ergänzend zu den Verfahrensunterlagen das Planungskonzept erläutert wurde. Ein Fragen- und Antwortenkatalog stand ebenfalls online während des Auslegungszeitraumes zum Abruf zur Verfügung. Äußerungen konnten schriftlich bzw. telefonisch oder nach vorheriger Terminvereinbarung vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eine „Erörterung“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfordert nicht zwingend einen formellen Erörterungstermin. Unter Darlegung und Erörterung ist gemeint, dass die Gemeinde ihr Planungsvorhaben darstellt und sich mit Äußerungen der Öffentlichkeit auseinandersetzt. Ein verfahrensrechtlicher Anspruch auf die Durchführung einer gesonderten Erörterungsveranstaltung besteht nicht. Aufgrund der pandemischen Lage wurde vor dem Hintergrund der bereits erfolgten und wie nachfolgend dargestellten umfangreichen Informations- und Gesprächsangebote und den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB neuerlich angebotenen Informations- und Erörterungsmöglichkeiten auf eine weitere öffentliche Erörterungsveranstaltung mit dem Einverständnis des Bezirksausschussvorsitzenden des BA 16 verzichtet. Der Öffentlichkeit wurden somit über die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens hinaus Möglichkeiten zur Information und Äußerungen von Bedenken und Anregungen gegeben. Der BA 16 wurde im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht formell beteiligt und hat auch keine Stellungnahme abgegeben. Es war mit dem BA 16 abgestimmt, dass es keine Erörterungsveranstaltung geben sollte, sondern ein Video während des Darlegungszeitraums (17.09.2021 bis 18.10.2021) auf [muenchen.de](http://muenchen.de) online gestellt wird.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 bis zum 18.10.2021 (siehe hierzu Ziffer 3.). In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 06.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05823) wurde beschlossen, keinen weiteren öffentlichen Erörterungstermin vor dem Billigungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen. Wie unter Ziffer 3 dargestellt, wurden die rechtlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches korrekt und ordnungsgemäß durchgeführt. Dadurch wurden die Öffentlichkeit sowie der BA transparent in die Planung einbezogen. Der betroffene BA des Stadtbezirks 16 wurde zu dem Vorhaben sowie den Ergebnissen der Erörterungsveranstaltung beteiligt.

Die Möglichkeit, für durchzuführende Verfahrensschritte im Rahmen von Bauleitplanverfahren Dritte einzuschalten, ist gemäß § 4 b BauGB gesetzlich vorgesehen. Soweit die Flächen im Planungsgebiet im privaten Eigentum von Planungsbegünstigten liegen, übernehmen in der Regel die Planungsbegünstigten z. B. auch die Kosten für ursächliche Gutachten. Die Planungshoheit verbleibt in den Händen der Kommune; der Stadtrat entscheidet über die Aufstellung der Bauleitpläne.

#### 4.2.4 Thema: Mangelhafte Abwägung

Es wurde behauptet, dass inhaltlich an der beabsichtigten Bauleitplanung Verstöße gegen das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie andere Punkte zu bemängeln seien. Es würden nur die Interessen des Oberbürgermeisters, der Stadtbaurätin sowie der Investor\*innen berücksichtigt, die Interessen der Bürger\*innen würden „eliminiert“. Das bisherige Vorgehen sei ein typisches Beispiel dafür, wie die Landeshauptstadt München, anstatt eigenverantwortliche Bauleitplanung zu betreiben (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die wesentliche Planung den Investor\*innen überlasse.

##### **Stellungnahme:**

Im Zuge der Bauleitplanung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in dieser Beschlussvorlage in den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB dokumentiert. Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und Investor\*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch diesen Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann. Dies wurde auch unter Ziffer 4.1.5 bereits ausgeführt.

#### 4.3. Äußerungen zu sozialer und technischer Infrastruktur

##### 4.3.1 Thema: Soziale Infrastruktur, Schulversorgung, Kitas

Die Schulversorgung sei nicht sichergestellt. Die vorgebrachte Abdeckung des Grundschulbedarfes durch die Sprengelanpassung zur Kafkastraße werde angezweifelt, da die tausenden neuen Einwohner des Piederstorfer Geländes sicher noch einen höheren Bedarf hätten. Es gebe keine weitere Grundschule in der Nähe, die die noch zu erwartenden Zahlen an Grundschulern aufnehmen könnte. Die Grundschule Dietzfelbingerplatz sei ca. 1000 Meter entfernt und habe auch schon die Kinder aus dem Plangebiet 57ag an der Carl-Wery-Straße und weiterer Bauprojekte aus der Umgebung zu verkraften. Nicht umsonst sei eine Fläche im FNP im Gefilde nahe der Freiwilligen Feuerwehr als Schulstandort ausgewiesen worden. Es wird behauptet, dass die Planung keine erforderliche Infrastruktur auslöse und somit von Investor\*innenseite kein Beitrag im Rahmen der SoBoN zu leisten wäre. Außerdem wären öffentliche Spielplätze sowie Angebote für Jugendliche im Planungsgebiet einzuplanen und darzustellen.

##### **Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet befindet sich im Grundschulsprengel Kafkastraße. Unter anderem durch diese Wohnbebauung ist im Grundschulsprengel mit einem Anstieg der Schüler\*innen- und Klassenzahlen auf bis zu fünf Grundschulzügen zu rechnen. Durch den geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen werden entsprechenden Grundschulkapazitäten zur Verfügung stehen. Das angesprochene Baugebiet „Piederstorfer Gelände“ befindet sich im Grundschulsprengel Karl-Marx-Ring. In diesem Grundschulsprengel ist ebenfalls

ein Anstieg der Schüler\*innen- und Klassenzahlen auf fünf Grundschulzüge zu erwarten. Durch den Neubau der 5-zügigen Grundschule Karl-Marx-Ring werden auch hier ausreichend Kapazitäten für die Grundschulversorgung geschaffen. Wie in der Begründung zur FNP-Änderung als Planungsziel angeführt, wird der ausgelöste Bedarf an erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippe oder ein Nachbarschaftstreff im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechend im Planungsgebiet berücksichtigt und verortet. Die Anwendung der SoBoN-Regularien kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht geregelt werden, sondern wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und verpflichtend vereinbart. Beispiele zu möglichen Regelungen im Rahmen der SoBoN wurden bereits unter Ziffer 4.1.5 ausgeführt.

Kinderspielplätze und Freiflächen, die auch für Kinder und Jugendliche nutzbar sind, können in nachfolgenden Planungsschritten sowohl innerhalb der Wohnbauflächen als auch in den Allgemeinen Grünflächen umgesetzt werden. Aufgrund der Lärmschutzanforderungen für die umgebende Wohnbebauung ist innerhalb des Planungsgebiets jedoch keine Freizeitanlage für Jugendliche geplant. Die offene Jugendsportanlage im Erholungsgebiet „Im Gefilde“, südlich der Putzbrunner Straße, ist fußläufig gut an das Planungsgebiet angebunden. Darüber hinaus befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße der Jugendtreff „Come In“.

#### **4.3.2 Thema: Fehlende Infrastrukturangebote (täglicher Bedarf / Ärzte / Banken)**

Die medizinische Infrastruktur sei viel zu gering in Neuperlach für eine weitere hohe Nachverdichtung. Die medizinische Versorgungslage sei in Neuperlach zwar bei Krankenhäusern nicht schlecht, jedoch bestehe hinsichtlich Kinder-, Fach- und Hausarzt\*innen ein großer Mangel, der durch die übermäßige Verdichtung extrem verschlimmert werde.

Es gebe einen Mangel an Bankeninfrastruktur. Es werde im Planungsentwurf nur von Läden und Geschäften gesprochen, es sei aber zwingend eine Möglichkeit der Bargeldversorgung notwendig.

Viele ältere Menschen aber auch Familien könnten hier nicht ihre täglichen Besorgungen ohne ein Fahrzeug erledigen. Lebensmittelläden seien nicht in unmittelbarer Nähe, der nächste erreichbare Supermarkt sei ca. 1100 m entfernt (Therese-Giese-Allee 70, Edeka).

##### **Stellungnahme:**

Innerhalb der neu zu schaffenden Wohnbaufläche ist grundsätzlich die Realisierung der hier bemängelten Infrastruktur möglich. Arztpraxen, Bankautomaten oder -filialen in den Erdgeschosszonen würden den Darstellungen des FNP nicht entgegenstehen.

Wie in der Begründung erläutert (siehe Anlage 1, S. 2), sind für die Versorgung der künftigen Bewohner\*innen und angrenzenden Gebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs verschiedene Nahversorgungsangebote in der Umgebung vorhanden.

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

Es wurde vorgebracht, dass die Erschließung mit öffentlichem

Personennahverkehr nicht ausreichend sei. Die Entfernung der U-Bahn bzw. S-Bahn betrage nicht wie im verteilten Schreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nur 400 bis 500m zum Bahnhof, sondern vom nördlichen Ende des Planungsgebietes 500 m und vom östlichen Ende sogar 600m. Außerdem erfolge nachts kein U- und S-Bahnbetrieb. Die beiden erwähnten Buslinien seien nur sehr zeitlich begrenzt verfügbar. Mit dieser verkehrlichen Erschließung könne man nicht auf ein Auto verzichten.

Die Bewertung gute ÖPNV-Versorgung stimme insoweit nicht und es müsse ein Konzept entwickelt werden, das auch eine Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Planungsgebiet zulasse. Das Planungsgebiet befinde sich zudem am Stadtrand und müsse anders behandelt werden als Innenstadtlagen bzw. Lagen innerhalb des Mittleren Rings.

#### **Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet weist eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität auf. Wie auch in der Begründung zur FNP-Änderung beschrieben, besteht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt. In einer Entfernung von zirka 500 m Luftlinie befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee. Über die Linien U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Haltestelle Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien, eine MVG-Stadtbus-Linie Richtung Trudering und Michaelibad sowie eine MVV-Regionalbus-Linie Richtung Putzbrunn und Glonn.

Die Planung sieht zudem vor, durch Verbesserung der Querungen und Durchwegungen die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld deutlich zu verbessern, so dass auch ohne eigenes Auto eine gute Mobilität gegeben ist. Mit der Anlage attraktiver Fuß- und Radwege kann die umweltfreundliche Nahmobilität gefördert und die Anzahl an PKW-Fahrten reduziert werden. Für den Busverkehr ist durch die Umgestaltung mit keiner Verschlechterung der Angebotsqualität zu rechnen.

Das Planungsgebiet soll als attraktives, nahezu autofreies Wohnquartier entwickelt werden. Ein vollständiger Verzicht auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist somit nicht vorgesehen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Zusätzlich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden.

#### **4.3.4 Thema: Individualverkehr**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien dringend verkehrliche Untersuchungen erforderlich. Die westlich verlaufende Carl-Wery-Straße sei im FNP als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Es sei zu prüfen, ob eine Erschließung hierüber sinnvoll sei oder nicht eine Gefahr darstelle.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurde befürchtet, dass ein Durchstich durch den Gehölzwall für Fußgänger\*innen zu einem massiven Parkplatzdruck auf das nördliche reine Wohngebiet führen würde, auch durch fehlende Stellplätze für Besucher\*innen des Planungsgebietes, Besucher\*innen eines möglichen Ärztehauses sowie Mitarbeiter\*innen der Sonderzone Siemens. Dies sei auch begründet durch die Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt München, die eine geringere als notwendige Stellplatzzahl erwarten lasse. Man könne nicht



erwarten, dass die Bürger hier Schwabinger Verhältnisse mit permanenter Parkplatzsuche tolerieren würden, zumal man ja am Stadtrand wohne.

Es wurde vorgebracht, bei dem sogenannten „Siemens Parkplatz“ handele es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, der jederzeit ersatzlos entfallen könne, sondern um eine - zum Nachweis der für das Gewerbegebiet notwendigen Stellplätze - erforderliche Gemeinschaftsstellplatzanlage der Grundeigentümer\*innen, welche zwar verlagert werden könne aber andernorts wieder errichtet werden müsse.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen der Planung wurden Verkehrsgutachten erstellt. Dabei wurden auf Basis anerkannter Richtlinien, unter Einhaltung aller Vorschriften und Verkehrszählungen die verkehrliche Bestandssituation sowie die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Wie in der Begründung der FNP-Änderung (Anlage 1) unter „Auswirkungen der Planung“ auf S. 4 genauer ausgeführt, kann durch die geplanten verkehrsplanerischen Maßnahmen eine verträgliche Verkehrsabwicklung gewährleistet werden. Der aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften erforderliche Nachweis von Kfz-Stellplätzen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen im Planungsgebiet. Mit einer Erhöhung des Parkdrucks außerhalb des Planungsgebiets ist daher nicht zu rechnen.

Die Stellplätze für die Mitarbeiter von der Firma Siemens, die südlich des Planungsgebiets gelegen ist, werden nicht entfallen, sondern auf eine Fläche an der Arnold-Sommerfeld Straße verlagert und so dauerhaft nachgewiesen.

#### **4.4. Äußerungen zu Umwelt- und Naturschutzfachlichen Themen und Schutzgütern**

##### **4.4.1 Thema: Lärm**

Es wurde sich für die uneingeschränkte Erhaltung des dicht bepflanzten Lärmschutzwalls und damit den Verzicht auf den Durchstich zur Kasperlmühlstraße ausgesprochen. In einem anderen Einwand wurde jedoch dieser Durchstich gefordert, da schon jetzt ein Trampelpfad das Erfordernis einer Wegebeziehung zeige.

Durch den Durchstich werde es eine Reduzierung des Schallschutzes für die Anwohner\*innen geben. Gerade im Hinblick auf den Bau der drei Kindertagesstätten sei ein durchgängiger Lärmschutzwall eine Notwendigkeit für die Anwohner\*innen. Eine Durchschneidung des Lärmschutzwalls würde den abgetrennten Teil des Walles unter anderem in seiner Lärmschutzfunktion entwerten und den Parkplatz-Suchverkehr in dem nördlich gelegenen Wohngebiet deutlich erhöhen.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten auch die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung geprüft. Hierbei lässt sich bezüglich des Straßenverkehrslärms feststellen, dass die Überschreitung der Schwellenwerte während des Zeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des

Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig gegeben ist. Die Zunahme durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen ist als zumutbar zu werten. Im Bereich des geplanten Durchstichs ist keine Verschlechterung der Lärmsituation gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Hinsichtlich der Immissionen durch Spielplätze und Kindertageseinrichtungs-Freiflächen ist anzumerken, dass diese gemäß den Vorgaben des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) des Freistaats Bayern als sozialadäquat zu betrachten sind, so dass eine Beurteilung gemäß 18. BImSchV o. ä. nicht durchzuführen ist.

Der auf Ebene der Bebauungsplanung geplante Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Planungskonzepts bzw. des vorgesehenen Fußwegesystems durch das neue Quartier. Da, wie bereits beim Thema Individualverkehr (siehe Ziffer 4.3.4) ausgeführt, der Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher KFZ-Stellplätze im Rahmen der nachfolgenden Planungen innerhalb des Quartiers erfolgt, ist in der Nachbarschaft nicht mit einer mit Erhöhung des Parksuchverkehrs und damit einhergehenden Lärmbelastungen zu rechnen. Wie im Umweltbericht auf S. 6 ausgeführt, können die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete eingehalten werden.

#### **4.4.2 Thema: Boden und Fläche**

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

##### **Stellungnahme:**

Durch die geplante Darstellung einer großzügigen Allgemeinen Grünfläche im nördlichen Plangebiet, in welcher der zu erhaltende gehölzbestandene Wall integriert ist, sowie der Einführung örtlicher Grünverbindungen wird eine dauerhafte Grünstruktur ermöglicht und damit die Grünausstattung auf Ebene der Flächennutzungsplanung gegenüber der Bestandsdarstellung erheblich verbessert. Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanung wurde der Versiegelungsgrad ermittelt, wonach das gesamte Planungsgebiet im Bestand zu zirka 66 % versiegelt ist und durch die vorgesehene Entwicklung eine Reduzierung der Gesamtversiegelung von zirka 6 % ermöglicht wird.

#### **4.4.3 Thema: Klima, Luft und Frischluftschneise**

Es wurde behauptet, dass die jetzige Baumsituation auf dem Parkplatz durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übergangen werde und so dargestellt werde, als sei es eine reine Asphaltfläche.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu sichern. Diese Vorschrift werde verletzt.

Es wurde geäußert, dass gerade in Zeiten der Klimaerwärmung bereits jetzt

Vorsorge getroffen werden müsse, damit es nicht zu Klima-Toten aufgrund Überwärmung komme. Gerade ältere Bürger\*innen seien durch steigende Temperaturen in der Stadt sehr gefährdet. Darüber hinaus würden dann auch weitere Gebiete neben dem Planungsgebiet in Mitleidenschaft gezogen, über deren Auswirkungen man nicht reden würde. Durch die geplante Bebauung werde die Erwärmung der umliegenden Gebiete signifikant verstärkt.

Eine Betrachtung der luftklimatischen Verhältnisse wäre notwendig und müsse mittels eines Gutachtens mit Fokus auf die Durchlüftungssituation untersucht werden. Es sei eine gesamthafte Betrachtung der luftklimatischen Verhältnisse, wie sich die Planung auf den Kaltluftvolumenstrom und damit auf das Potential, das Plangebiet und angrenzende Bestandsgebiete ausreichend zu durchlüften und mit Kaltluft zu versorgen, auswirke. Mit einem solchen Gutachten könnten unter anderem Aussagen zur Freihaltung von Durchlüftungssachsen getroffen werden.

### **Stellungnahme:**

In einem Fachgutachten wurde die derzeitige klimaökologische Situation detailliert betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologischen Aspekte untersucht und beurteilt. Mit Hilfe von Modellrechnungen wurde analysiert, inwieweit die Planfläche selbst sowie die angrenzenden Bereiche durch das Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Darüber hinaus werden Hinweise gegeben, die eine klimaökologische Gestaltung des Plangebiets unterstützen. Diese Hinweise flossen in die verbindliche Bauleitplanung ein, da auf Ebene des FNP zu Aspekten wie Baumpflanzungen oder Gebäudestellungen keine Regelungen getroffen werden können.

Die derzeitige versiegelte Fläche des Planungsgebietes wirkt sich aktuell aufgrund der möglichen Aufheizung in den Sommermonaten eher negativ auf das lokale Kleinklima aus. Wie dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, Seite 10) entnommen werden kann, übernimmt die neu dargestellte Allgemeine Grünfläche zusammen mit den nördlich angrenzenden bestehenden Grünflächen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Abkühlung. Gemäß Klimagutachten kommt es im Großteil des Planungsgebietes im Vergleich zum Ist-Zustand sogar zu einer Temperaturabnahme.

Aus klimatischer Sicht sind durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Dabei leisten Baumpflanzungen, der teilweise Erhalt von älteren Bestandsbäumen mit dem nördlichen Baumbestand auf dem Wall im Quartier aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und Staubbildung. Positiv wirkt sich unter anderem auch die bereits angesprochene Abnahme der Versiegelung aus.

Außerhalb des Planungsgebiets zeigt sich im Gutachten entlang der Carl-Wery-Straße sowie am Südrand der geplanten Bebauung zwar eine leichte Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms. Insgesamt sind die Veränderungen zumeist auf einem niedrigen Niveau, so dass die geplante Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Die geplante Wohnbebauung stellt zwar ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Insgesamt gesehen können jedoch die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Veränderungen bezogen auf die absoluten Werte als niedrig bezeichnet werden. Die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen zusammenhängenden Gehölzbestandes wirken sich positiv auf das Lokalklima aus (siehe auch Umweltbericht zur FNP-Änderung, Anlage 1, S.14).

#### 4.4.4 Thema: Baumerhalt

Von Bürger\*innenseite wurde der Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes vor und nach dem Bebauungsplangebiet gefordert. Der breit angelegte Otto-Hahn-Ring mit begleitender kräftiger Grünstruktur wäre wichtig zur Gliederung der Strukturen im Umfeld und zur Trennung von Entwicklungszentrum und Wohngebiet.

Aus Naturschutzsicht sei eine Zweiteilung des Gehölzstreifens auf dem Wall zu vermeiden, um einen durchgehenden ökologisch wirksamen Gehölzstreifen in einer sonst naturarmen Umgebung zu erhalten. Es sei ein sehr hoher Baumverlust im Bereich des Walles aufgrund von Baumaßnahmen zu befürchten.

##### **Stellungnahme:**

Um den Ausbauerfordernissen der geltenden Regelwerke zukünftig zu genügen, werden auch in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen, die jedoch nicht den Darstellungsmöglichkeiten des FNP entsprechen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Begrünungen und Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Eingriff in den Baumbestand, um den geplanten Durchstich durchführen zu können, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, er ist zulässig. Im Bereich des geplanten Durchstichs müssen zirka 30 Bäume entfernt werden, der Großteil des Gehölzbestands bleibt jedoch erhalten. Durch den Erhalt des verbleibenden Teils des Walls sind die von ihm ausgehenden naturschutzfachlichen, ökologischen, klimatischen und optischen Funktionen weiter gewährleistet.

#### 4.4.5 Thema: Grün- und Freiflächen (Erholung)

In der aufgezeigten Planung sei zu wenig Freifläche eingeplant gegenüber der Anzahl geplanter Einwohner\*innen. Der bereits gehölzbewachsene Wall, erweitert um einen zusätzlichen schmalen Grünstreifen, werde der Öffentlichkeit als eine qualitätsvolle Aufwertung des Gebietes durch eine Grünanlage verkauft. Dies stehe aber in keinem Verhältnis zu der massiven und dichten Bebauung. Die Verlagerung der Stellplätze sei die einzige effektive und nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung der Grünsituation für Neuperlach Süd.

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

Damit hätte man die mit dem Bebauungsplan geforderte zu begrünende und parkähnlich zu bepflanzende städtebauliche Übergangszone zwischen dem „Reinen Wohngebiet“ und dem Sondergebiet Siemens. Einem Stadtpark als optimale Verbesserung der Grünsituation in Neuperlach Süd stünde nichts mehr im Weg.

##### **Stellungnahme:**

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) ist Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau, unter anderem in Verbindung mit einer ausreichenden und qualitätsvollen Ausstattung

von wohnortnahen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die im Planentwurf dargestellten Allgemeinen Grünflächen mit daran anknüpfenden örtlichen Grünverbindungen sichern sowohl die verbesserte Grünausstattung als auch die Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung. Das bisherige Planungsziel des Flächennutzungsplans „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ wird damit beachtet und ist durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Zusammen mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesicherten zu begrünenden Bereichen innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen nimmt der Flächenanteil an Grün- und Freiflächen (Grünversorgung mit Bäumen, Sträuchern usw.) zukünftig einen großen Teil des Planungsgebietes ein.

Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind, wie auch unter Ziffer 4.3.4 zum Individualverkehr beschrieben, vor Baubeginn zu verlagern, dies ist mit dem Bau eines Parkhauses auf dem „Siemens-Parkplatz Ost“ vorgesehen. Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplätze bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet neu zu ordnen und in ein Wohngebiet zu entwickeln.

#### **4.4.6 Thema: Artenschutz**

Durch die massive Abholzung im Bereich des Durchstichs würden die dort in der Gegend lebenden zahlreichen Fledermäuse ihre letzten Rückzugsorte verlieren. Auch werde das Unterholz für Tiere wie Igel, Marder, Molche sowie Eichhörnchen durch die Durchtrennung wegen des Durchstichs seine Funktion als Rückzugsort verlieren. Da in Neuperlach meist nur noch erweiterte Straßenrandbegrünung vorhanden sei, solle dieses Kleinod, das seit der Bebauung durch die Firma Siemens im Jahr 1974 unberührt sei, erhalten und in seiner Gänze unberührt bleiben.

##### **Stellungnahme:**

In einem Artenschutzbeitrag wurden unter anderem die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben eintreten können, ermittelt und dargestellt. Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung (Anlage 1) zum Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt auf Seite 6f sowie zusammenfassend auf Seite 13 thematisiert, ergab diese Prüfung, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Im Gegenteil, es wird durch die Umwidmung in ein Wohngebiet mit allgemeiner Grünfläche und einhergehendem Erhalt des Gehölzbestandes insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insbesondere aufgrund der geplanten Entsiegelungen sowie neu entstehenden Freiflächen erreicht. Es bleibt weiterhin der Großteil des gehölzbestandenen Walls als Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen erhalten und wird langfristig gesichert.

#### **4.4.7 Thema: Niederschlag / Grundwasser / Versiegelung**

Aufgrund der geplanten Tiefgaragen mit mindestens zwei Stockwerken in die Tiefe werde die Gefahr gesehen, dass es zu einer Aufstauung des Grundwassers kommen könne, die dann einen negativen Effekt auf die nördlich liegende

Wohnbebauung auf deren Keller haben könne. Die massive Bodenversiegelung habe Auswirkung auf das Grundwasser bzw. Versickerung und Geländeaufheizung. Es werden diesbezüglich umfangreiche Untersuchungen gefordert, die die Umgebung miteinschließen. Es sollten hydrogeologische Messungen durchgeführt werden. Des Weiteren müsse man auch der zu erwartenden Erhöhung der Niederschlagsmenge gerecht werden, die im Rahmen des Klimawandels zu erwarten sei.

Es wurde gefordert, dass Tiefgaragen unter den Grünbereichen verhindert werden, da diese Bereiche sonst nicht mehr zur Wasserversickerung beitragen könnten. München könne sonst nie die Anforderungen einer Schwammstadt erfüllen.

**Stellungnahme:**

Um die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Diese hydrologische Untersuchung ist, wie auch im Umweltbericht zum Schutzgut Wasser auf Seite 8f / 14 erwähnt, zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauungen aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation nicht festgestellt werden kann. Im Gutachten wurde festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der berechnete Aufstau kein Problem darstellt und unbedenklich ist, da dem Grundwasser genug Raum zum Unterströmen zur Verfügung steht. Im Rahmen des zukünftigen Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zukünftig auf den Baugrundstücken, diese Maßnahme unterstützt das Schwammstadtprinzip und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis stellt klar, dass eine Versickerung möglich ist. Der Anteil des Niederschlagswassers, der auf die Allgemeine Grünfläche herabfällt, kann dort bodennah versickern.

**4.5. Eingegangene Äußerungen, die nicht die FNP-Änderung betreffen**

Die Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB, wie z. B.

- zu An- und Verkauf von Flächen im Planungsgebiet
- zur städtebaulichen Dichte, zu Gebäudehöhen, Geschosszahlen, Baumassen und Bauvolumina
- zu Hochpunkten und städtebaulichen Akzentuierungen
- zu Überflugmöglichkeiten von Hochpunkten für Hubschrauber
- zu Verschattung / Besonnung von Gebäuden
- zur Gebäudegestaltung und zu Bautypologien
- zum Gestaltungsleitfaden
- zu Inhalten von Bebauungsplänen,
- zur Anwendung des §34 BauGB, zum Einfügen in die Umgebungsbebauung
- zu Berechnungen nach SoBoN und zur Ursächlichkeit und Kostenverteilung der Kindertageseinrichtungen (SOBON)

- zu genossenschaftlichen Wohnformen und der Ausgestaltung verschiedener Wohnformen
- zu Realisierung und genauer Verortung sozialer Infrastruktur sowie deren Erschließung und Erreichbarkeit
- zur Barrierefreiheit baulicher Anlagen
- zu brandschutzrechtlichen Vorschriften
- zum Inhalt des Mobilitätskonzept
- zur verkehrlichen Erschließung, zu Verkehrssicherheit und Verkehrsprognosen innerhalb des Baugebietes
- zu Lage von Zuwegungen und Ein- und Ausfahrten
- zum Straßenprofil und zur Lage von Bushaltestellen
- zur näheren Ausführung der Erschließung durch die SWM
- zu Abstellanlagen für Fahrrädern
- zur Herstellung und Ausführung von Tiefgaragen und Stellplätzen
- zu Bodenaufbauten, Tiefgaragenüberdeckungen, Dachbegrünungen
- zu Flächenbilanzen und Flächenbedarfen
- zur Gebäudeentwässerung und Inhalten von Entwässerungskonzepten und Überflutungsnachweisen
- zu Kanalschutzzonen und deren Einsteigeschächten
- zur abwassertechnischen Erschließung
- zur genauen Versiegelungsbilanz
- zur Energieversorgung von Gebäuden
- zu Unterflursammelsystemen und Wertstoffsammelplatz
- zu Baumpflanzungen und zur grünplanerischen Gestaltung von Außenanlagen
- zur Situierung und Gestaltung von Kinderspielplätzen und Angeboten für Jugendliche in den Außenanlagen
- zu Immissionen bzw. Emissionen an Einzelgebäuden (Lärm, Lufthygiene, Erschütterungen etc.) innerhalb des Planungsgebietes und auch in Bezug auf die südlich und westlich des Planungsgebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen
- zu kleinteiligen Maßnahmen hinsichtlich Naturschutz und Biodiversität
- zu Ausführungen bezüglich der lokalen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund einzelner Baukörper innerhalb des Planungsgebietes
- zu Abböschungen
- zu Terminvereinbarungen für Einzelgespräche mit Stadtratsfraktionen und deren Vorsitzenden

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Sie werden, sofern einschlägig, im Rahmen der verbindlichen Bauleitungsplanung behandelt.

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 11343) behandelt.

## **5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen Einwände und Hinweise ein.

Sofern sich diese auf die FNP- Änderung bezogen bzw. die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP betrafen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

### **5.1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF)**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding bringt keine Einwände zum Bereich Landwirtschaft vor, aber weist im Schreiben vom 28.11.2022 darauf hin, dass es sich bei dem beschriebenen Gehölzwall im Norden des Planungsgebietes um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handele. Die Waldfläche habe eine für das lokale Klima bedeutende Funktion für den Temperatúrausgleich. Das Planungsvorhaben würde den Erhalt des Waldes vorsehen und ihn in das Freiraumkonzept einbinden. Er erfülle damit auch eine Erholungsfunktion. Die neugeschaffene Wegeverbindung würde die Waldeigenschaft nicht beeinträchtigen. Auf der Westseite des Waldes solle ein Geländeeingriff erfolgen, um den Bereich als Spielhügel zu nutzen. Gleichzeitig werde außerhalb des Spielhügels ein Waldmantel angelegt und im Norden zwei Gehölzgruppen angepflanzt. Damit bliebe die Waldfläche in der Substanz erhalten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding fordert daher, den Wald als Wald festzusetzen.

#### **Stellungnahme:**

In der Begründung zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1, S. 2) sowie im Umweltbericht (siehe Anlage 1, S. 7) wird dargelegt, dass es sich bei dem Baumbestand auf dem Wall um einen Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt. Gemäß der Methodik der im FNP verwendeten Plankategorien werden Parkanlagen mit bewaldeten Teilflächen innerhalb bebauter Gebiete der Landeshauptstadt München in der Regel als Allgemeine Grünflächen (AG) und nicht als Wald (WALD) dargestellt, da in den Parkanlagen der Erholungszweck Vorrang genießt. Daher wurde auch in diesem Fall die Darstellung einer zusammenhängenden Allgemeinen Grünfläche gewählt. Aufgrund des geringen Flächenanteils wäre die Darstellung des Walls als Wald (WALD) im für den FNP üblichen Maßstab von 1:10.000 zu kleinteilig. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding hat dieser geplanten Darstellung inzwischen mit E-Mail vom 12.09.2023 zugestimmt, da in Begründung und Umweltbericht zur FNP-Änderung ausdrücklich auf die Waldeigenschaft hingewiesen und erläutert wird, dass unter der Darstellung „AG“ auch Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG erfasst werden. Darüber hinaus wird der Erhalt der Bäume und damit auch der klimatischen Funktion im Sinne des Naturschutzes über entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

### **5.2. Kreisjugendring München-Stadt (KJR)**

Der Kreisjugendring München-Stadt (KJR) richtete am 17.09.2020 im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB Anmerkungen und Nachfragen hinsichtlich des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu Einrichtungen für Jugendliche in der Umgebung. In seiner zweiten Stellungnahme vom 06.12.2022 im Rahmen des Verfahrens nach §4 Abs. 2 BauGB begrüßt der KJR das Planungskonzept zur Schaffung eines attraktiven, nahezu autofreien Wohnquartiers mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig



nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen, fordert jedoch die Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen. Es sei eine Schaffung eines Jugendbereichs im Bereich der ebenerdigen Freiflächen erforderlich. Freiflächen auf Dächern von Privatgebäuden entsprächen nicht den Bedarfen nach Treff- und Rückzugsmöglichkeiten Jugendlicher und junger Erwachsener. Keinen eigenen Jugendbereich in der Freiflächenversorgung vorzusehen befördere das Entstehen von Konflikten mit Bewohner\*innen. Außerdem verweist der Kreisjugendring München-Stadt auf die Jugendbefragung aus dem Jahr 2019, die attestiere, dass für junge Menschen zu wenige Räume, die zwanglose Treffen mit Freunden ohne Konsumzwang oder Mitwirkung in einem pädagogischen Angebot ermöglichen, in München vorhanden seien.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise des KJR wurden zur Kenntnis genommen und flossen in die Überlegungen ein, sofern sie die Darstellungstiefe des FNP berührten. Die im ersten Schreiben erwähnten möglichen Auswirkungen der Nutzungen des Sport-/Bolzplatz des Jugendzentrums Come In wurden gutachterlich untersucht. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass durch die heranrückende Bebauung kein Lärmkonflikt mit dem Jugendzentrum Come In zu erwarten ist.

Aufgrund der Lärmschutzanforderungen für die umgebende Wohnbebauung ist innerhalb des Planungsgebiets keine Freizeitanlage für Jugendliche geplant. Über das geplante Wegenetz in der öffentlichen Grünfläche und entlang des Otto-Hahn-Rings ist aber die offene Jugendsportanlage im Erholungsgebiet „Im Gefilde“, südlich der Putzbrunner Straße, fußläufig gut angebunden. Darüber hinaus befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße der Jugendtreff „Come In“.

### **5.3. Gemeinde Neubiberg**

Die Gemeinde Neubiberg hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren am 15.09.2020 sowie am 19.12.2022 Stellungnahmen abgegeben.

Die Gemeinde Neubiberg merkt im Schreiben vom 15.09.2020 an, dass aus den übersandten Unterlagen zunächst nicht ersichtlich gewesen sei, um welches formale Verfahren es sich handle. Dies habe jedoch nach Rücksprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geklärt werden können. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme sei zwar knapp bemessen, der gesetzliche Rahmen jedoch eingehalten. Der Hinweis zur Geheimhaltung der Verfahren auf dem Anschreiben könne in diesem Zusammenhang nicht nachvollzogen werden.

Die Belange der Gemeinde Neubiberg seien insbesondere hinsichtlich der Themen Verkehr, ÖPNV, Lärm und Luftschadstoffe berührt.

Verkehr: In beiden Stellungnahmen weist die Gemeinde Neubiberg darauf hin, dass das übergeordnete Straßennetz, insbesondere zu den Stoßzeiten, bereits jetzt aufgrund der Gesamtheit der geplanten und teils bereits umgesetzten Bauvorhaben stark überlastet sei. Dies sei bereits mehrfach im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu den Planungen des neuen U-Bahn-Betriebshofes Neuperlach Süd, sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57cl (1. Teilbereich) und zur Biomasseaufbereitungsanlage auf dem Grundstück Carl-Wery-Straße 63 kommuniziert worden. Die vorliegende Planung würde ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf das Gemeindegebiet Neubiberg auslösen und könne deshalb keine zu vernachlässigende Rolle spielen. Aus Sicht der Gemeinde Neubiberg sei eine detaillierte Untersuchung erforderlich, um im weiteren

Verfahren die Machbarkeit nachzuweisen. In diesem Zuge wurde angeregt, erweiterte grenzüberschreitende Verkehrsuntersuchungen durchzuführen, die eine Beurteilung der gesamten Verkehrszunahme durch die o. g. Planung und deren Auswirkungen auf das Verkehrsnetz auch über die Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt München hinaus ermöglichen würden. Eine grenzüberschreitende Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird gefordert, um so den durch Nachverdichtungsdruck in München und Umgebung zu befürchtenden weitreichenden Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entgegenwirken zu können. Eine interkommunale Zusammenarbeit sei aus verkehrlicher Sicht wünschenswert und zwischenzeitlich dringend erforderlich. Trotz mehrfacher Anregung seitens der Gemeinde Neubiberg seien bisher keine derartigen Untersuchungsergebnisse vorgelegt worden. Die vorliegende Berechnungsgrundlage basiere außerdem auf Verkehrszählungen aus dem Jahr 2015. Aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Stadtgebiet sei eine neue Zählung unumgänglich, ansonsten sei keine fehlerfreie Abwägung möglich. Bei den vorliegenden Verkehrserhebungen würden die in der Zwischenzeit bereits entlang der Carl-Wery-Straße und in der näheren Umgebung umgesetzten und noch umzusetzenden Vorhaben, deren Planung bereits abgeschlossen ist, fehlen

ÖPNV: Auch für den öffentlichen Personennahverkehr werde eine interkommunale Zusammenarbeit für unbedingt erforderlich gehalten. Trotz der in der Begründung beschriebenen guten ÖPNV-Erschließungsqualität sieht die Gemeinde bei einer derart hohen Nachverdichtung ohne weiteren Ausbau, insbesondere der Buslinien, die Leistungsfähigkeit zwangsläufig als gefährdet an.

Verkehrslärm und Luftschadstoffe: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, sowie die Lärmsanierungswerte für Wohngebiete würden aufgrund des erhöhten Verkehrslärms entlang der Carl-Wery-Straße und somit auch entlang der Äußeren Hauptstraße in Neubiberg nicht eingehalten. Aufgrund der geplanten Bebauung und des daraus resultierenden steigenden Verkehrsaufkommens werde es zu erhöhten Schadstoffemissionen kommen. Bei der Ausarbeitung des Schallschutzkonzeptes sowie der Minderungsmaßnahmen für Luftschadstoffbelastungen werde seitens der Gemeinde Neubiberg eine Zusammenarbeit für erforderlich gehalten. Die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Wohngebiete unterlägen einer entsprechend hohen Schutzwürdigkeit und seien bezüglich der immissionsrechtlichen Vorschriften auch von der LHM bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Neubiberg fordert eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit hinsichtlich verkehrlicher, schallschutztechnischer und luftschadstofftechnischer Untersuchungen und den hierfür resultierenden Maßnahmen

Insgesamt betrachtet stehe die Gemeinde den Planungen kritisch gegenüber und könne die Planung nicht befürworten. Die Gemeinde Neubiberg könne auf der Basis der vorliegenden Unterlagen dem Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München nicht zustimmen. Es wird um Berücksichtigung aller thematisierten Punkte gebeten.

**Stellungnahme:**

Verkehr: Die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planungsgebietes durch Neuverkehr umfasst das umliegende Straßennetz und die für die Beurteilung wesentlichen Knotenpunkte Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn-Ring und Otto-Hahn-Ring/Tribulaunstraße.

Es wurde eine Verkehrsprognose erstellt, die neben den konkreten Entwicklungen für das Gebiet des Bebauungsplans sowohl die allgemeinen Verkehrsentwicklungen durch infrastrukturelle Entwicklungen der Stadt München als auch – soweit bekannt – die des Umlandes berücksichtigt. Dabei erfolgte die Verteilung des Neuverkehrsaufkommens der geplanten Bebauung analog der Verteilung aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München für benachbarte und vergleichbare Wohnquartiere. Danach fließt nur ca. ein Fünftel des prognostizierten Neuverkehrsaufkommens auf der Carl-Wery-Straße in und aus Richtung Süden. Der Anteil des erwarteten Neuverkehrs an der prognostizierten Gesamtverkehrsbelastung auf der Carl-Wery-Straße südlich des Otto-Hahn-Ring liegt auf einem sehr geringen Niveau und wird damit im weiteren Verlauf der Carl-Wery-Straße in Richtung Süden und der Weiterführung zur Staatsstraße St2078 hinsichtlich der Kapazitätsbetrachtungen in den Spitzenstunden kaum relevant.

Die Prognose zeigt den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen auf, da verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten sind. Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungsprojekte im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt. Dabei erfolgte die Verteilung des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die Verteilungen aus dem Landesverkehrsmodell München für benachbarte Wohngebiete. Damit wurden sowohl für den sogenannten Prognosenullfall als auch für den Planfall die Verkehrsströme von und nach Neubiberg berücksichtigt. Wie auch in der Begründung zur FNP-Änderung (Anlage 1) auf Seite 4 dargestellt ist eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens gewährleistet. Um die Verlagerung der am Otto-Hahn-Ring vorhandenen Parkplätze zu ermöglichen und dabei eine sichere Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten, ist als Interimslösung die bauliche Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße nördlich des Lise-Meitner-Wegs mit Inbetriebnahme des geplanten neuen Parkhauses vorgesehen. Diese vorübergehende Abhängigkeit ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt und erweist sich als vertretbar, da die betroffenen Knotenpunkte die Verkehre bewältigen können.

Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim Motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen, sichert.

ÖPNV: Wie auch unter Ziffer 4.3.3 beschrieben, weist das Planungsgebiet eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität auf. In einer Entfernung von zirka 500 m Luftlinie befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee. Über die Linien U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Haltestelle Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien, eine MVG-Stadtbus-Linie Richtung Trudering und Michaelibad sowie eine MVV-Regionalbus-Linie Richtung Putzbrunn und Glonn.

Lärm: Die durch das Planungsgebiet ausgelöst und auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Zur Bewältigung der Lärmsituation im Planungsgebiet werden im Bebauungsplan aktive und

passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursachte Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft wurde unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar bewertet.

Luftschadstoffe: Mit einem Gutachten zur lufthygienischen Situation wurde untersucht, ob im Planungsfall einer Umsetzung des Bauvorhabens die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden können. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV. Für die modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb des Werts von 40 µg/m<sup>3</sup>.

Über die in der Begründung und im Umweltbericht zur FNP-Änderung formulierten Aussagen (siehe Anlage 1, Seiten 4, 6, 9 und 13f) zu den Themen Verkehr und den Schutzgütern Lärm und Luft können auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine verkehrlichen, schallschutz- und luftschadstofftechnischen Maßnahmen dargestellt werden.

Die Landeshauptstadt München ist gerne bereit, sich mit der Gemeinde Neubiberg zu verkehrlichen und weiteren Themen auszutauschen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt die betroffenen Fachdienststellen in Kenntnis.

#### **5.4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nahm am 31.08.2020 zur vorgelegten Planung Stellung. Die Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind in die Ausführungen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter den im Umweltbericht zur FNP-Änderung (Anlage 1, S. 11) beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter eingeflossen.

#### **5.5. Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat sich am 02.09.2020 sowie am 12.12.2022 zu den Verfahren geäußert. Die Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern hat am 8.9.2020 sowie am 30.11.2022 Stellungnahmen abgegeben. Beide Institutionen sind grundsätzlich mit der Planung und der Schaffung von Wohnraum einverstanden, weisen jedoch mehrfach darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen. Insbesondere in Bezug auf das Thema Lärmschutz müssen auch die Belange der Unternehmen berücksichtigt werden. Die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs seien ebenso zu beachten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich werden, dürften diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten sowohl die Einwirkungen der Umgebung auf die Planung als auch die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung geprüft (siehe auch Punkt 4.4.1). In Bereichen, in denen die Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden, werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Festsetzungen für das Planungsgebiet getroffen. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen.

**5.6. Eisenbahn-Bundesamt und Deutsche Bahn AG**

Das Eisenbahn-Bundesamt sah seine Belange durch die Planung nicht berührt, empfahl jedoch die Einbindung der Deutschen Bahn AG, was bereits zeitgleich erfolgt war. Die Deutsche Bahn AG wies am 15.09.2020 darauf hin, dass sich das Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200m von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befinde, weshalb grundsätzlich von keinem Einfluss auf den Bahnbetrieb ausgegangen werden könne. Die vorsorglich beigefügten Hinweise betreffen nicht die Planungsebene des FNP, sondern sind gegebenenfalls im Bauvollzug zu beachten.

**5.7. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußerte sich am 07.09.2020 zu dem Vorhaben und übermittelte Lagepläne von Anlagen der Telekom, die sich alle am Rand oder gänzlich außerhalb des Planungsbereichs befinden. Auf die Regelungen und geplanten Darstellungen des FNP haben die Hinweise keine Auswirkungen.

**5.8. Wasserwirtschaftsamt München**

Das Wasserwirtschaftsamt München nahm am 26.08.2020 und am 17.11.2022 zu dem Vorhaben Stellung. Grundsätzlich wurden keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht. Die Hinweise zur oberirdischen Beseitigung des Regenwassers betrafen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP.

**6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 16**

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach hat sich in seiner Sitzung am 10.01.2023 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung befasst und beiliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3).

Durch die im Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtentwicklung anwesenden Vertreter\*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung seien die offenen Fragen umfangreich und detailreich beantwortet worden. Mit Ausnahme einer Frage konnten die Bedenken des BA vollständig

ausgeräumt worden. Es bestünden jedoch nach wie vor Bedenken, ob die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag allein ausreichend sei, oder ob nicht zusätzlich eine Planung für den gesamten Bereich des Siemens-Areals notwendig wäre und auch der Bebauungsplan Nr. 1457 zu ändern wäre. Eine im Rahmen dieser Änderung notwendige neue Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 1457 und ein entsprechendes Änderungsverfahren würden auch der bereits mehrfach vom Bezirksausschuss erhobenen Forderung nach einer Gesamtplanung des Bereichs, auch im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen, entgegenkommen.

**Stellungnahme:**

Die vorgebrachte Äußerung betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und wird im Rahmen der Beschlussvorlage zur verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Wie auch unter Ziffer 4.1.1 dargestellt, wird das Planungsareal im Kontext der Umgebung betrachtet. Eine Aufgabe der bestehenden Nutzungen südlich des Otto-Hahn-Rings ist der LHM nicht bekannt, so dass diese Flächen für eine Neuplanung derzeit nicht in Frage kommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39, Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, ist je 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 Ziffer 4 des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages entsprochen werden.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39, Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39, Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Baureferat
4. An das Gesundheitsreferat
5. An das Kommunalreferat - IS - KD – GV
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtkämmerei
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/3, HA II/5
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HAIV/1, HA IV/3, HA IV/5, HA IV/6
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V

Am

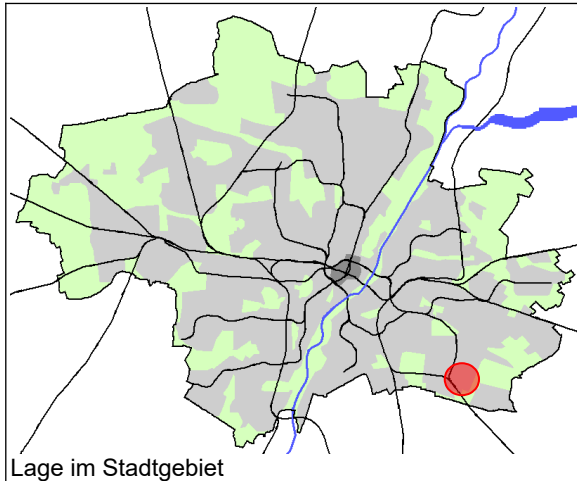
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3





## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

Otto-Hahn-Ring (nördlich),  
Carl-Wery-Straße (östlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2145)



Lage im Stadtgebiet

### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (im Folgenden als „FNP“ oder „Flächennutzungsplan“ bezeichnet) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen, Grün- und Freiflächen sowie der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der Flächennutzungsplan ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigung) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungsschritte.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher – entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans – das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung unter anderem hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des Flächennutzungsplans als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein und werden daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens können in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den detaillierten Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

### Ausgangslage und Anlass der Planung

Die Landeshauptstadt München entwickelt sich weiterhin dynamisch: Die Bevölkerung wuchs von Ende 2012 bis Ende 2022 um 152.000 Personen auf 1,62 Millionen Einwohner\*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Nach aktuellen Prognosen der Landeshauptstadt München werden bis 2040 voraussichtlich 1,81 Millionen Menschen in München wohnen. Davon werden etwa 54,9 Prozent in Einpersonenhaushalten leben, was den Wohnungsbedarf zusätzlich erhöht.

Im Rahmen der „Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie)“ werden zur Abfederung des mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum einhergehenden Wohnraumbedarfs seitens der Landeshauptstadt München kontinuierlich Potenziale und Flächen für den Wohnungsbau unter Anwendung der Strategien

- qualifiziertes Verdichten,
- verträgliches Umstrukturieren,
- Erweitern im Einklang mit der Landschaft am Stadtrand identifiziert.

Die geplante Umstrukturierung des Sondergebietes Forschung am Otto-Hahn-Ring ist somit Teil einer gesamtstädtisch abgewogenen Entwicklung, deren Dringlichkeit sich aus dem hohen prognostizierten Bevölkerungswachstum für die Landeshauptstadt München ableitet. Das

Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen berücksichtigt als Projekt der Innenentwicklung auch die Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Planungsgebiet befindet sich im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach und wird begrenzt durch den Otto-Hahn-Ring im Süden, die Carl-Wery-Straße im Westen, die Kindertagesstätte an der Tribulaunstraße im Osten und im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Dr.-Waltner-von-Miller-Straße.

Bis zum Baubeginn des Siemens Forschungszentrums wurde das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. Seit zirka 1978 dient die Fläche als Parkplatz für die Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen der südlich des Otto-Hahn-Rings gelegenen Gewerbeanlage, dem sogenannten „Siemens-Areal“. Die durch die beabsichtigte Wohnnutzung entfallenden Parkplätze werden zukünftig auf den Parkplatz Ost verlagert.

Aufgrund der Nutzung als Parkplatz und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades von rund 60 % weist das Planungsgebiet eine mangelnde Durchgrünung mit einer geringen Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten auf. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender junger bis mittelalter Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Das Gehölz entspricht inzwischen den Anforderungen an Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (Bay-WaldG). In der Stadtbiotopkartierung ist dieser Gehölzbestand als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein.

Verbunden mit dem sehr hohen Versiegelungsgrad sind Aufheizung und Staubeentwicklung, die sich lokalklimatisch negativ auf die Umgebung auswirken. Auch ist dadurch die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt. Die vorhandenen Baum- und Gehölz-

bestände, vor allem der nördliche zusammenhängende Gehölzbestand, leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine gute Erschließungsqualität mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf. In einer Entfernung von zirka 400 m bis 500 m Luftlinie befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien, eine Stadtbus-Linie der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) Richtung Trudering und Michaelibad sowie eine Regionalbus-Linie des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) Richtung Putzbrunn und Glonn.

Aufgrund der Lage am Otto-Hahn-Ring und im Westen mit Anschluss an die Carl-Wery-Straße ist das Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Für die Versorgung der künftigen Bewohner\*innen und der angrenzenden Gebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Nahversorgungsangebote vorhanden oder gerade im Bau. Diese befinden sich am U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee in zirka 350m Entfernung, am U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd in zirka 550m Entfernung, an der Maximilian-Kolbe-Allee in zirka 700m Entfernung (ca. 400m vom U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd entfernt), in zirka 900m Entfernung im Stadtteilzentrum Perlach (U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Zentrum) sowie im PEP Einkaufszentrum Neuperlach und am Hanns-Seidel-Platz in der sogenannten Perlach Plaza mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten. Das Stadtteilzentrum Perlach hat zudem noch ein sehr gutes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe etc.). Auf einen großflächigen Einzelhandel wird bewusst verzichtet, um den vielseitigen Angeboten in der Umgebung und möglichen Angeboten im Planungsgebiet (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) keine zu große Konkurrenz zu machen. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit sozialer Infrastruktur war aufgrund der dort vorhandenen Parkplatznutzung bis jetzt nicht erforder-

lich, wobei mehrere Einrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die nächstgelegenen Schulen liegen zirka 700m – 1.000m entfernt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage östlich der Carl-Wery-Straße sowie nördlich des Otto-Hahn-Rings Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Weitere Lärmbelastungen gehen von den gewerblichen Nutzungen südlich des Otto-Hahn-Rings aus. Sport- oder Freizeitanlagenlärm können von dem Sport- bzw. Bolzplatz des Kinder- und Jugendtreffs „Come In“ westlich der Carl-Wery-Straße auf das Planungsgebiet einwirken.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Altlasten, Altlastenverdachts- noch kontaminationsrelevante Flächen registriert. Es besteht ein erhöhter Verdacht hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar und können im Bauvollzug durchgeführt werden.

Durch die Aufgabe der Parkplatznutzung ergibt sich die Möglichkeit, auf dem Planungsareal Wohnungsbau zu entwickeln. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, hat die Vollversammlung des Stadtrats am 02.10.2019 einen entsprechenden Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) gefasst. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde darin beauftragt, den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Grundlage für die Bauleitplanverfahren ist das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, das mit Beschluss vom 07.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01443) der Öffentlichkeit bekannt gegeben wurde.

#### **Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**

Gemäß des oben genannten Aufstellungsbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) ist Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, unter anderem Kindergarten, Kinderkrippe, Nach-

barschaftstreff. Die künftige Grundschulversorgung soll über die Sprengelgrundschule an der Kafkastraße erfolgen, weshalb auf dem Planungsareal keine Schulbauflächen erforderlich sind.

Des Weiteren ist eine ausreichende und qualitätsvolle Ausstattung mit wohnortnahen privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen vorzusehen. Insgesamt ist eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Planungsgebietes sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch die öffentlichen Freiräume in die Umgebung zu gewährleisten, insbesondere in Verbindung mit der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Zudem sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung zu treffen.

Zur Umsetzung dieser Ziele sollen die überwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Innerhalb der neu zu entwickelnden Bereichen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in untergeordnetem Umfang für die Nahversorgung möglich, also kleinflächige Läden (bis zu 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und auch kleinteilige Angebote wie beispielsweise Bäckereien oder Metzgereien sind innerhalb dieser Gebietskategorie zulässig. Damit sind die Voraussetzungen zur Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege mit die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen gegeben.

Die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Kinderkrippe sowie ein möglicher Nachbarschaftstreff oder auch ein mögliches Flexiheim sind in der Wohnbaufläche allgemein zulässig und werden nicht gesondert dargestellt. Die Grundschulversorgung wird über die Sprengelschule an der Kafkastraße gewährleistet. Diese wird nach dem geplanten Ersatzneubau entsprechende Kapazitäten zur Verfügung haben. Inklusion wird im kompletten Planungsgebiet nach Möglichkeit berücksichtigt.

Im Nordteil des Planungsareals soll eine große zusammenhängende Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt werden, in die der gehölzbestandene Wall integriert ist. In der Methodik der im FNP verwendeten Plankategorien werden bewaldete Teilflächen von Parkanlagen innerhalb von Siedlungsgebieten in der Regel als Allge-

meine Grünflächen (AG) dargestellt, da in den Parkanlagen der Erholungszweck Vorrang genießt. Aufgrund des geringen Flächenanteils wäre die gesonderte Darstellung des Walls als Wald (WALD) im für den FNP üblichen Maßstab von 1:10.000 zu kleinteilig und unleserlich. Der Erhalt des Baumbestands und somit auch dessen klimatischer und naturschutzfachlicher Funktionen wird über entsprechende Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung gesichert. Der geplanten Durchlässigkeit des neuen Quartiers für den Fuß- und Radverkehr und der erwünschten Vernetzung der Freiräume wird durch die Darstellung von an die AG anbindenden Örtlichen Grünverbindungen, die an das umgebende Wegenetz anschließen, Rechnung getragen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für das zeitgleich durchzuführende Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung mit sozialer Infrastruktur geschaffen werden.

Durch die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen soll insbesondere ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungen im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt. Dieses beinhaltet auch die Verkehrszunahme infolge des geplanten U-Bahn-Betriebshofes sowie eine allgemeine Verkehrszunahme. Zusätzlich wird neben dem zu erwartenden Neuverkehr der geplanten Baumaßnahme die dadurch notwendige Verlagerung der Stellplätze in ein Parkhaus auf dem Siemensparkplatz Ost berücksichtigt. Die Kapazitätsberechnungen zeigen, dass der Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring eine befriedigende Leistungsfähigkeit erreicht. Die Einmündung Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße hingegen ist in der Morgenspitze aufgrund der Verlagerung der Siemensstellplätze stark überlastet und muss zur

Verbesserung der Leistungsfähigkeit signalisiert werden. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung kann dadurch im Prognose-Planfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens gewährleistet werden.

Um die Verlagerung der am Otto-Hahn-Ring vorhandenen Parkplätze zu ermöglichen und dabei eine sichere Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten, ist als Interimslösung die bauliche Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße nördlich des Lise-Meitner-Wegs mit Inbetriebnahme des geplanten neuen Parkhauses vorgesehen. Diese vorübergehende Abhängung ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt und erweist sich als vertretbar, da die betroffenen Knotenpunkte die Verkehre bewältigen können. Die Erschließung des Lise-Meitner-Weges über die Arnold-Sommerfeld-Str. und die Anbindung der Rotkäppchenstraße an die Carl-Wery-Str bleiben trotz Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße bestehen. Während der provisorischen Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Str. können die Parkplätze Ost und Süd nur von Norden erreicht und nach Norden verlassen werden. Die Abwicklung der verlagerten Verkehre über den Otto-Hahn-Ring ist möglich, da der Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Str. laut Verkehrsuntersuchung das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann und der Knotenpunkt Arnold-Sommerfeld-Str / Carl-Wery-Str. entlastet wird. Im Zuge der Realisierung des geplanten U-Bahn-Betriebshofes soll die Anpassung bzw. der Ausbau der Arnold-Sommerfeld-Straße erfolgen.

Auf das Planungsgebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs-, Freizeit- und Anlagenlärm) aus der angrenzenden Nachbarschaft ein. Bei Umsetzung der Planung entstehen zudem neue Lärmquellen die auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nähere Umgebung einwirken. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um im Planungsgebiet selbst, in den bestehenden und zu entwickelnden privaten und öffentlichen Grünflächen und in den im näheren und weiteren Umfeld bestehenden Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Als Auswirkung auf grünplanerischer Ebene sind die Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzer\*innen sowie der Ausbau der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zu benennen. Es sollen qualitativ hochwertige, lärmgeschützte, vielfältig nutzbare öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit einem Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen in und um die Wohngebiete entstehen, die sowohl mit Fuß- und Radwegen als auch Grün- und Freiraumverbindungen die Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung sichern. Dadurch werden zukünftig auch großmaßstäbliche Freiflächenvernetzungen zum Beispiel in Richtung des Truderinger Waldes und der Parkmeile Truderling-Neuperlach ermöglicht.

Mit den geplanten Grün- und Freiflächen wird der Grünflächenanteil gegenüber dem aktuellen Zustand erhöht. Der mit Gehölz bestandene Wall am Nordrand des Gebietes kann erhalten und in eine größere zusammenhängende Grünfläche eingebunden werden. Diese grünplanerischen Maßnahmen wirken klimatisch ausgleichend, vermindern thermische Belastungen und beeinflussen die mikroklimatische Situation im Planungsgebiet positiv.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Im Zuge der Umstrukturierung des Parkplatzes zu einem Wohnquartier mit öffentlichen Grünflächen kommt es aufgrund einer Entsiegelung sowie einer Aufwertung der Grün- und Freiflächen zu einer Verbesserung der Grünversorgung. Die Planung löst daher kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

### **Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energiekonzept**

Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Klimaschutzes sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Wohngebiet angestrebt. Daher sollen in den nachfolgenden Verfahren unter anderem Maßnahmen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (mit beispielsweise der Einrichtung von Car- und Bike-Sharing-Stellplätzen und einer zentralen Mobilitätsstation) in die Planung in-

tegriert werden. Dadurch sollen die unterschiedlichen Mobilitätsformen besser miteinander verknüpft, der motorisierte Individualverkehr reduziert und die Nahmobilität gestärkt werden. Dies führt in der Folge zu einer Reduzierung des durch die Neuplanung ausgelösten Ausstoßes von Luftschadstoffen und Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) und trägt so zu einer besseren Luftqualität im Planungsgebiet und der Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Für das Planungsgebiet wurde ein „Gutachten Energiekonzeption und quantitative Analysen“ erarbeitet. In diesem werden verschiedene Konzepte zur Wärmeerschließung gegenübergestellt, Energiebedarfe für unterschiedliche Szenarien berechnet und Empfehlungen zur Reduktion des Energiebedarfs gegeben. So besteht im Planungsgebiet die Möglichkeit, an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München anzuschließen oder die Möglichkeit der Geothermie-Nutzung über Grundwasserbrunnen. Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs werden in der Integration von Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder an den Fassaden gesehen. Außerdem können ökologische Baumaterialien, wie zum Beispiel Holz, zum Einsatz kommen. In der Fassaden- und Dachbegrünung wird ebenfalls ein Potenzial zum Regenrückhalt und zur Verringerung der Oberflächentemperaturen gesehen. Insgesamt ist damit ein positiver Einfluss auf das Stadtklima zu erwarten. Das Energiekonzept zeigt die Möglichkeiten für innovative Maßnahmen auf, die im Rahmen des Bauantrags aufgenommen und umgesetzt werden können.

## **Umweltbericht**

### **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung**

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Nach den Zielen des Regionalplans für die Region München (2019) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung

besonders in Betracht kommt. Weitere Ziele sind nicht festgelegt. Der regionale Grünzug Nr. 11 Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald liegt zirka 1 km östlich.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP) aus dem Jahr 2004 wird das Planungsgebiet als bebauter Bereich mit mittlerem Versiegelungsgrad dargestellt. Als Ziel und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz wird die ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen sowie selbständigen Rad- und Fußwegen formuliert.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **Schutzgut Mensch – Erholung**

Das Planungsgebiet bietet aktuell für die Bevölkerung so gut wie keine Möglichkeit einer Nutzung als erholungswirksame Freifläche. Im Bereich des am nördlichen Rand gelegenen und mit einem Feldgehölz bestandenen Walls hat sich auf der Wallkrone ein Trampelpfad gebildet, der für kurze Spaziergänge (vor allem mit Hund) genutzt wird.

Eine Anbindung des Planungsgebietes in das übergeordnete städtische Netz von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen sowie an Naherholungsgebiete ist derzeit nicht gegeben.

Die Planung sieht eine von Ost nach West verlaufende Allgemeine Grünfläche vor, die den mit Gehölz bestandenen Wall miteinbezieht und eine Verbindung zu angrenzenden Grünflächen herstellt. Die geplanten Örtlichen Grünverbindungen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ermöglichen die Vernetzung in nordsüdlicher Richtung. Dadurch ist künftig eine gute Durchwegung und Anbindung des Gebiets in alle Richtungen gegeben.

Die geplante Allgemeine Grünfläche sichert die Freiraumversorgung des künftigen Wohngebietes. Über die geplante Wohnbebauung wird sie vor störenden Außenwirkungen, insbesondere Verkehrslärm abgeschirmt.

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung entstehen voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus und trägt zur Freiraumvernetzung bei. Hiervon profitieren auch die angrenzenden Siedlungsgebiete, insbesondere das nördlich gelegene Wohngebiet.

##### **Schutzgut Mensch - Lärm**

Die Verkehrslärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege, der Carl-Wery-Straße im Westen und dem Otto-Hahn-Ring im Süden, geprägt. Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen durch die vorhandene und auf absehbare Zeit weiterhin zulässige gewerbliche Nutzung südlich des Otto-Hahn-Rings (Siemens-Areal) sowie westlich der Carl-Wery-Straße aus. Sport- und Freizeitlärmwirkungen entstehen durch die Außenanlagen der westlich der Carl-Wery-Straße gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. Für eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs ist eine Anpassung der Straßenprofile der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings erforderlich. Der Straßenquerschnitt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings wird umgestaltet. Eine Signalisierung des Kreuzungsbereichs Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße ist geplant. Für den Busverkehr ist durch die Umgestaltung mit keiner Verschlechterung der Angebotsqualität zu rechnen.

Sowohl die prognostizierten Verkehrslärm- als auch die zu berücksichtigenden Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte vor allem an den künftigen Fassadenbereichen entlang des Otto-Hahn-Rings aber auch entlang der Carl-Wery-Straße erfordern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen. Mit einer geeigneten Anordnung der geplanten Gebäude sowie ergänzenden Schallschutzwänden können die Schallschutzanforderungen für die Spiel- und Freiflächen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen eingehalten werden, so dass eine ausreichende und gute Aufenthaltsqualität und

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Reinen Wohngebiete außerhalb des Plangebiets können eingehalten werden.

Insgesamt gesehen kann für das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **Schutzgut Mensch - Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder**

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen (unter anderem Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn, Stromleitungen), von denen Erschütterungsemissionen, sekundärer Luftschall oder elektromagnetische Felder ausgehen können.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet ist zu weiten Teilen versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Im Norden, parallel zur Grenze der bestehenden Wohnbebauung, befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand. Der Wall wurde im Bebauungsplan Nr. 57 ag der Landeshauptstadt München als begrünter Lärmschutzwall festgesetzt und Ende der 70er Jahre angelegt. Es handelt sich um junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (unter anderem Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Waldkiefer) mit einem homogenen waldähnlichen Charakter. Der Gehölzbestand mit einer Flächengröße von ungefähr 1,4 ha wurde in der Stadtbiotopkartierung vor zirka 25 Jahren als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Er hat sich seither weiter zu einem wichtigen, naturnahen Strukturelement der innerörtlichen Grünversorgung und des Biotopverbundes im Siedlungsbereich entwickelt und erfüllt inzwischen die Anforderungen an Wald nach Art. 2 BayWaldG.

Die bestehenden, versiegelten Stellplatzflächen sind durch linear angeordnete Grünflächen mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Diese sind als kleine Erdwälle ausgebildet und dicht

mit Zwergmispel bewachsen, die randlichen Grünflächen mit häufig gemähten Tritt- und Parkrasen. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte Exemplare. Als Baumart überwiegt in den Straßenrandbereichen und den gliedernden Grünflächen der Spitzahorn, im Bereich der Stellplatzflächen die Robinie. Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Ring fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein.

Mit dem vorliegenden hohen Versiegelungsgrad kommt einem Großteil der Flächen keine oder nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Lediglich den gliedernden Baumbeständen kann überwiegend mittlere Wertigkeit zugeteilt werden.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere sind aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebots im Parkplatzbereich und der vorhandenen Strukturen, Vegetation und intensiven Nutzungen auf dem Planungsgebiet im Rahmen entsprechender Kartierungen nur wenige streng geschützte Arten bzw. Artengruppen aus dem Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie vorgefunden worden.

Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde auch der vorhandene Baumbestand auf ein Vorkommen von Höhlen untersucht. Hierbei wurden im nördlichen Gehölzbestand insgesamt sechs Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und/oder Vögel festgestellt. Zwei weitere geeignete Höhlenbäume befinden sich im Parkplatzbereich.

Bei den Fledermäusen kann allein aus der geringen festgestellten Zahl von Baumhöhlen auf eine untergeordnete Funktion des Planungsgebietes als Lebensraum geschlossen werden. Aufgrund des geringen Stammumfangs kann eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der weiteren Säugetierarten, Amphibien, Fische, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere ist entsprechend der bekannten Verbreitungssituation und der vorhandenen Lebensräume relevanter Arten von vornherein ein Vorkommen im Vorhabengebiet ausgeschlossen. Es

wäre grundsätzlich ein Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet möglich. Die Art konnte jedoch nicht angetroffen werden. Unter Berücksichtigung der geringen Eignung der Flächen durch zu dichten Bewuchs, fehlender Strukturelemente, Isolation der geeigneten Einzelflächen innerhalb des Gebiets und fehlender unzerschnittener Verbindung zu möglichen Zauneidechsenlebensräumen im Umland ist ein tatsächliches Fehlen der Art plausibel.

Bei den beiden Amphibien Bergmolch und Grasfrosch (Artenschutzkartierung, Stand 2013, Fund nördlich angrenzend) ist davon auszugehen, dass die Tiere gegebenenfalls den nördlichen Feldgehölzbestand als Landlebensraum und Überwinterungshabitat nutzen könnten. Da dieser Bestand zu einem Großteil erhalten bleibt, kommt es auch für diese Tierarten zu keinen Beeinträchtigungen.

Durch die stark urban geprägte Lage und die angebotene Habitatausstattung handelt es sich bei den Vögeln hauptsächlich um frei brütende Vogelarten und hierbei zum größten Teil um Arten, die in Bayern häufig und ungefährdet sind.

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung kann innerhalb der ausgewiesenen Allgemeinen Grünfläche der waldartige Gehölzbestand erhalten werden. Der Erhalt ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft zu sichern. Dadurch bleibt Lebens- und Nahrungsraum unter anderem für freibrütende Vogelarten und Fledermäuse erhalten. Die künftige Wohnbebauung und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl bewirkt allerdings eine zunehmende Störung, verursacht durch die Erholungsnutzung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und gegebenenfalls auch die Nutzung innerhalb des Bestandes (ein Trampelpfad auf dem Wall ist bereits vorhanden). Die randlich begrenzenden Schnitthecken im Süden des Bestandes sollen überwiegend erhalten werden, so dass hier ein Zugang erschwert wird.

Ein Großteil des Baumbestands, der sich im Parkplatzbereich befindet, kann bei der Umsetzung einer Wohnbebauung nicht erhalten werden. Der Verlust dieser Baumbestände kann über die Neupflanzung von Bäumen im Bereich

der öffentlichen und privaten Grünflächen langfristig ausgeglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes abnimmt und mit der geplanten Grünfläche, der Durchgrünung des Wohngebietes und Freiflächenvernetzungen zusätzliche neue Habitatstrukturen und Lebensraumangebote entstehen, so dass insgesamt gesehen von keiner erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes ausgegangen werden kann. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie (bei Verlust von Höhlenbäumen) von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Gestalt und Bauart der geplanten Gebäude auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor, Fassadengestaltung ohne Vogelschlagrisiko).

#### **Schutzgut Boden, Fläche**

Für das Planungsgebiet enthält das Altlastenkataster keine Einträge zu Altlasten, Altlastenverdachts- oder kontaminationsrelevanten Flächen. Es besteht ein Anfangsverdacht zu einem Vorkommen von Kampfmitteln. Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar und im Bauvollzug durchgeführt werden können.

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu einem hohen Anteil versiegelt, die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind daher stark eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung und Schaffung eines Wohngebiets mit Freiflächen sowie öffentlichen Grünflächen verringert sich der hohe Versiegelungsanteil. Die dann entsiegelten Böden sind zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet, im Bereich der Allgemeinen Grünflä-



che kann die Versickerung zukünftig breitflächig über die unversiegelte Bodenzone erfolgen. Innerhalb der Baugebiete muss die Versickerung gemäß Entwässerungssatzung erfolgen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen. Im Bereich von Tiefgaragen erfolgt z. B. eine Überdeckung von mindestens 60 cm. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen zumindest teilweise hergestellt werden.

Insgesamt gesehen kann daher für das Schutzgut Boden von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden. Die geplante Reduzierung des Versiegelungsgrades führt im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu einer Verbesserung der Situation.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Hachinger Bach in zirka 1,3 km Entfernung. Im Bereich des Schutzgutes Wasser ist deshalb das Grundwasser vorrangig von Bedeutung.

Auf Grundlage einer Stichtagsmessung am 04.02.2021 an vier bestehenden Grundwassermessstellen der Landeshauptstadt München in der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind für das Planungsgebiet interpolierte Grundwasserhöchststände von zirka 5,4 m bis 5,8 m unter dem Geländeniveau anzusetzen. Durchgeführte Berechnungen ergaben, dass im Falle zweigeschossiger Unterkellerungen von einem sehr geringen Aufstau von unter 10 cm auszugehen ist. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich verändernden Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Das zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz stellte fest, dass auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht der berechnete Aufstau kein Problem darstellt und unbedenklich ist, da dem Grundwasser genug Raum zum Unterströmen zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, bei der unter anderem auch die Rahmenbedingungen einer Bauwasserhaltung

festgelegt werden.

Unter Beachtung der zuvor genannten Vorgaben kann von keiner vorhabenbedingten Betroffenheit des Schutzgutes Grundwasser ausgegangen werden. In Bezug auf das Niederschlagswasser trägt die Verbesserung der Durchgrünung des Planungsgebietes inklusive den vorgesehenen Dachbegrünungen und die Verringerung des Versiegelungsgrades insgesamt zu einer Verbesserung des Regenrückhalts und der Versickerungsfähigkeit bei.

### **Schutzgut Luft**

Von in der Umgebung vorhandenen Betrieben und Anlagen sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. In der Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, die als Störfallbetriebe eingestuft werden.

Durch das Planungsvorhaben kommt es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend der Verkehrsimmissionen. In einem lufthygienischen Gutachten wurde untersucht, ob im Planungsfall einer Umsetzung des Bauvorhabens die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden können.

Die Planung führt zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe, so dass von einer baubedingten Zunahme der Luftschadstoffkonzentration im Straßenraum auszugehen ist. Anhand einer Immissionsprognose wurde überprüft, ob das allgemeine Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den planbedingten eingeschränkten Durchlüftungsbedingungen im Straßenverlauf für eine Anreicherung der Luftschadstoffe bis über den Immissionsgrenzwert hinaus führt. Für die modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39.BImSchV) von  $40 \mu\text{m}^3$  für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid.

Insgesamt wurden aus gutachterlicher Sicht für die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt. Zusätzliche Maßnahmen oder Verkehren zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

### Schutzgut Klima

Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Stadt München aus dem Jahr 2014 wurde das Planungsgebiet selbst in seiner jetzigen Form als Parkplatz nicht bewertet. Das nördlich angrenzende Wohngebiet weist günstige bioklimatische Bedingungen auf, die weiteren an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche weisen eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Am Nord- und Ostrand liegen Einwirkbereiche lokal entstehender Strömungssysteme.

Die versiegelten Flächen des Planungsgebietes wirken sich aktuell aufgrund der möglichen Aufheizung in den Sommermonaten eher negativ auf das lokale Kleinklima aus.

Die neu dargestellte Allgemeine Grünfläche übernimmt zusammen mit den nördlich angrenzenden bestehenden Grünflächen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Abkühlung. Aufgrund der nächtlichen Kühlleistung der Vegetation ergeben sich laut vorliegendem Klimagutachten hier die kühlestes Temperaturen. Sie schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baummasse gespeicherte Wärme ab. In Bereichen mit geplanten Baumpflanzungen kühlt die Luft allerdings aufgrund der verminderten Wärmeabstrahlung durch die Baumkronen nachts geringer ab. Im Großteil des Planungsgebietes kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Temperaturabnahme zwischen 1°C und bis über 4°C. Dies ist unter anderem auf die geplante Entsiegelung zurückzuführen. Temperaturzunahmen sind lokal und kleinflächig in den Übergangsbereichen zwischen den neuen Gebäuden und den Straßen zu erwarten. Hier wird durch die zusätzliche Baummasse mehr Wärme gespeichert.

Die geplante Wohnbebauung stellt ein Strömungshindernis bezüglich des Luftaustausches dar. Insbesondere im zentralen Bereich des Gebietes kommt es zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südostrand sowie Nordwestrand führt dies zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten.

Zusätzlich wurde die Wärmebelastung am Tag (14 Uhr) untersucht. Hier üben die geplanten Baumpflanzungen aufgrund ihrer Kühlleistung

und Verschattungswirkung positive Effekte aus.

Durch das veränderte Strömungsgeschehen ergeben sich Änderungen im Bereich des Kaltluftvolumenstroms. Diese zeigen sich auch außerhalb des Planungsgebietes vor allem entlang der Carl-Wery-Straße.

Insgesamt gesehen können die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Veränderungen bezogen auf die absoluten Werte als niedrig bezeichnet werden.

Aus klimatischer Sicht sind, trotz Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen und geplanten Baumpflanzungen, durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten, sie ist als vertretbar einzustufen. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen zusammenhängenden Gehölzbestandes aus.

### Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine großflächige ebenerdige Parkplatzfläche, die über Baumreihen gegliedert ist. Am westlichen Rand ist der Parkplatzbereich über mittelalte Baumbestände gut eingegrünt. Der Parkplatz als solcher tritt aufgrund der ihn umgebenden Eingrünungen im Ortsbild nicht negativ hervor. Südlich des Otto-Hahn-Rings liegt das Sondergebiet Forschung mit großen Gebäudekomplexen, die im Umfeld stark in Erscheinung treten. Das Gebiet ist insgesamt gut durchgrünt. Nördlich grenzt an das Planungsgebiet ein kleinteiliges Reines Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern an. Der dazwischen liegende, mit Gehölz bestandene Wall fungiert als abschirmende Kulisse zum Planungsgebiet. Westlich grenzen großmaßstäbliche Reine und Allgemeine Wohngebiete mit mehrgeschossigen Blockbebauungen an. Die angrenzenden Straßen werden von Grünstrukturen in Form von mehreren Baumreihen begleitet und bilden so das gliedernde Element zwischen der Bebauung.

Die Flächennutzungsplan-Änderung ermöglicht ein neues Wohnquartier, das den Übergang zwischen einer kleinteiligen Wohnbebauung im Norden zu großflächigen und großmaßstäblichen

Gewerbeflächen im Süden darstellt.

Das vorliegende Gutachten zur Stadtbildverträglichkeit untersuchte die deutliche Höhenprofilierung und Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der Bebauung in der Stadtlandschaft. Die untersuchten Sichtachsen zeigen, dass die zu Grunde gelegten Höhenstufen (untersucht wurden drei Varianten aus Testentwürfen) keine gravierenden Überschneidungen mit dem bestehenden Profil von Neuperlach ergeben. Das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendes Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern, stehen nicht in Konkurrenz zur geplanten Bebauung. Aus den untersuchten Sichtachsen ergeben sich keine kritischen Überschneidungen mit bestehendem Profil, aber auch keine Stärkung und Ergänzung des Stadtprofils im Bestand. Das Erscheinungsbild im Stadtteil Neuperlach wird sich nicht erheblich wandeln. Im direkten Unterzentrum Neuperlach Süd wird das neue Wohnquartier allerdings den Maßstab verändern und auch Auswirkungen auf das Umfeld haben.

Es wird festgestellt, dass eine Anordnung von maßvollen, gut gegliederten Hochpunkten das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken kann und insgesamt im Stadtteil Neuperlach nicht in Konkurrenz tritt mit den gewachsenen Strukturen.

Eine visuelle Einbindung in die Umgebung erfolgt über die geplante Durchgrünung insbesondere im Bereich der grünen Vorzonen entlang der Straßen.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung des Gebiets als Parkplatz ergibt sich mit Umsetzung der Planung eine starke Veränderung des Ortsbildes. Der aktuelle Flächennutzungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet Forschung würde allerdings auch eine Bebauung ermöglichen, so dass im Vergleich zur Umsetzung einer Wohnbebauung mit einem größeren Anteil an nachzuweisenden Grünflächen von keiner vorhabenbezogenen negativen Auswirkung auf das Stadtbild ausgegangen werden kann.

### **Umweltbelang Klimaschutz (Energie)**

Aktuell wird das Planungsgebiet als Parkplatzfläche genutzt. Energiebedarf besteht lediglich für die Beleuchtung der Fläche.

Für das Planungsgebiet wurde ein Gutachten zur Energiekonzeption und quantitative Analysen erstellt. Als Optionen für die Wärmeversorgung wurde Gas als Referenzfall und die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser als Energieversorgungsvarianten untersucht, deren Machbarkeit behandelt und bezüglich ihrer Klimaauswirkungen bewertet. Die geothermische Grundwassersituation wird hierbei vor Ort als exzellent eingestuft. Erste Untersuchungen ergeben, dass Erdsonden auf dem Areal möglich, aber relativ aufwändig sind. Für den Standort werden daher Grundwasserbrunnen als besser geeignet erachtet. Südlich des Gebiets liegt ein Produktions- und Verwaltungsstandort von Siemens mit einer großen Brunnenanlage, die zum Kühlen verwendet wird. Durch die Auslagerung der Chipproduktion aus dem Betriebsgelände wurden Kapazitäten frei und es ist die Möglichkeit der geothermischen Nutzung des Grundwassers auf dem jetzigen Parkplatzgelände grundsätzlich möglich. Bei der Geothermie handelt es sich um eine klimaschonende und umweltfreundliche Art der Wärmeversorgung, da bei der Energiegewinnung keine Lärmmissionen entstehen, keine Schadstoffe und kein CO<sub>2</sub> freigesetzt werden.

Für ein im Betrieb klimaneutrales Quartier kann eine Energieversorgung zum Beispiel durch Integration von Photovoltaik im Gebäudedach bzw. in süd- oder westexponierten Fassaden erfolgen. Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs soll daher im Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden, dass Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie genutzt werden können. Auf den Erhalt eines ausreichend großen Dachflächenanteils für Begrünungsmaßnahmen ist dabei zu achten. Die Kombination von Photovoltaik und extensiver Begrünung wird empfohlen. Hierdurch ergeben sich Vorteile bezüglich der Regenwasserretention, des evaporativen Kühlens und der Biodiversität.

Es besteht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (U- und S-Bahn Neuper-

lach Süd/Therese-Giehse-Allee, Bushaltestelle Otto-Hahn-Ring), so dass auch ohne eigenes Auto eine gute Mobilität gegeben ist. Mit der Anlage attraktiver Fuß- und Radwege kann die umweltfreundliche Nahmobilität gefördert und die Anzahl an Fahrten mit Personenkraftwägen (Pkw) reduziert werden. Die wesentlichen Nutzungen wie Einkaufen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen befinden sich in der Nähe bzw. entstehen im Planungsgebiet. Über Fuß- und Radwege ist eine gute Erreichbarkeit gegeben.

Das vorliegende Mobilitätskonzept zielt darauf ab, ein umfassendes Mobilitätsangebot zu schaffen, das attraktive Alternativen zum eigenen Pkw-Besitz bzw. zur Pkw-Nutzung bietet und Anreize für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten setzt. Hierzu gehören z. B. ein Parkraummanagement zur optimalen Nutzung des bestehenden und geplanten Parkraums, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebots im stationären oder free-floating-System oder die Etablierung einer Mobilitätsstation oder eines Mobilitätsportals.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Boden- oder Baudenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, besteht gemäß Art. 8 BayDSchG eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu prognostizieren.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeitig geltenden Flächennutzungsplanes ab. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Flächennutzungsplandar-

stellung als Sondergebiet Forschung für das gesamte Planungsgebiet bestehen. Inwieweit die vorhandene Nutzung als Parkplatz bestehen bliebe ist nicht absehbar. Die oben beschriebene Darstellung ermöglicht grundsätzlich auch eine Bebauung.

Ein Erhalt des nördlich gelegenen Gehölzbestandes Walls ergibt sich aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 57 ag als begrünter Lärmschutzwand und aufgrund seiner Bedeutung als biotopwürdiger Gehölzbestand.

Eine landschaftsplanerische Aufwertung durch die Anlage von Grün- und Freiflächen sowie die Sicherung des zuvor genannten, naturschutzfachlich wichtigen Bereichs auf Flächennutzungsplanebene würde nicht erfolgen.

Das Planungsgebiet wäre nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Grün- und Freiflächen mit vielfältigen Durchgängigkeiten, von der auch die angrenzenden Bewohner\*innen profitieren, würden nicht entstehen. Zudem wäre von einem Fortbestehen des derzeit hohen Versiegelungsgrades auszugehen.

#### **Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Innerhalb der geplanten und im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellten Fläche kann der vorhandene wertvolle Gehölzbestand im Bereich des Walls erhalten werden.

Das bisherige Planungsziel des Flächennutzungsplans „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ wird mit Umsetzung der Planung beachtet. Die landschaftsplanerische Schraffur kann daher im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung entfallen. Weitergehende Maßnahmen sowie eine detaillierte Bilanzierung und eventuell erforderliche Festsetzung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Reduzierung an Versiegelung für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf besteht.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Entwicklung am Otto-Hahn-Ring ist als Umstrukturierung Teil einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des FNP haben sich aufgrund der bestehenden Darstellung als Sondergebiet Forschung keine realistischen bzw. umsetzbaren Nutzungen oder Planungsalternativen ergeben. In der Folge wurde das Planungsgebiet vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs als Standort für eine mögliche Wohnbauentwicklung identifiziert.

Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage mit guter verkehrlicher Anbindung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine grundsätzliche Eignung für die Nutzung als Wohngebiet auf. Die Umstrukturierung der bereits versiegelten Fläche leistet als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat daher unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Potenzialuntersuchungen und des dringlichen Wohnbedarfs bei der Abwägung der Planungsziele im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) den Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum mit entsprechenden Grün- und Freiflächen beschlossen.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Diese waren ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Bereich des im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Forschung dargestellten Bereichs, der als Stellplatzanlage für die südlich des Otto-Hahn-Rings gelegene Gewerbeanlage, dem sogenannten „Siemens-Areal“, genutzt wird, soll ein neues Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entstehen. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die aktuelle Lärmsituation im Planungsgebiet ist in erster Linie durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen geprägt. Die zukünftigen Auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm können durch bauliche Schutzmaßnahmen soweit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet gewährleistet werden können. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind somit allenfalls von geringer Erheblichkeit. In Bezug auf die Erholungseignung des Gebietes wird die Situation gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich verbessert, da innerhalb des Plangebietes ausreichende Frei- und Grünflächen in lärmgeschützter Lage entstehen. Zudem wird eine Freiflächenvernetzung mit Anbindung an umgebende Grünzüge erfolgen.

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen versiegelt, die Stellplatzflächen über Grünflächen mit Baumreihen gegliedert. Am nördlichen Rand befindet sich auf einem Wall ein wertvolles waldartiges Feldgehölz. Das Planungsgebiet ist für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse relevant. Bei Eingriffen in Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse und Vögel sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen mit hinreichen-

der Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Durch die Umwidmung in ein Wohngebiet mit Allgemeiner Grünfläche und einhergehendem Erhalt des Gehölzbestandes wird insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden insbesondere im Hinblick auf die geplanten Entsiegelungen sowie neu entstehenden Freiflächen erreicht.

Für das Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Der Anfangsverdacht zu einem Vorkommen auf Kampfmittel wurde durch eine historisch-genetische Rekonstruktion bestätigt und erfordert Sanierungsmaßnahmen.

Bei Grundwasserhöchstständen binden die erforderlichen zweigeschossigen Tiefgaragen in das Grundwasserregime ein. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt der dadurch berechnete sehr geringe Aufstau kein Problem dar. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung ist nicht festzustellen. Im Rahmen des Bauvollzugs ist für die Einzelbauvorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Bauwasserhaltung erforderlich. Durch die Entsiegelung und Begrünung des Planungsgebietes werden zudem die Funktionen zur Versickerungsfähigkeit und zum Regenrückhalt verbessert.

Insgesamt gesehen führt die geplante Nutzungsänderung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aufgrund der baulichen Einschränkung der Ausbreitungsbedingungen von Schadstoffen entlang der Straßen.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind ebenfalls, trotz geplanten Baumfällungen und Unterbauung der Innenhöfe, keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Positiv wirkt sich hier unter anderem die Abnahme an Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen Gehölzbestandes aus. Künftig können die geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen klimaökologische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Das Erscheinungsbild des Stadtteils Neuperlach wird sich durch die künftig mögliche Bebauung

nicht wesentlich ändern. Lediglich im direkten Umfeld verändert das neue Wohnquartier die Maßstäbe. Der geplante Hochpunkt tritt nicht in Konkurrenz zu im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern, ebenso ergeben sich keine kritischen Überschneidungen zum Stadtprofil. Somit sind mit der Umsetzung der Planung im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Eine Energieversorgung über Geothermie ist aufgrund der geothermischen Grundwassersituation vor Ort, die als exzellent eingestuft wird, zu bevorzugen. Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs soll ermöglicht werden, unter Aufrechterhaltung ausreichend großer Bereiche für Dachbegrünung Teile von Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

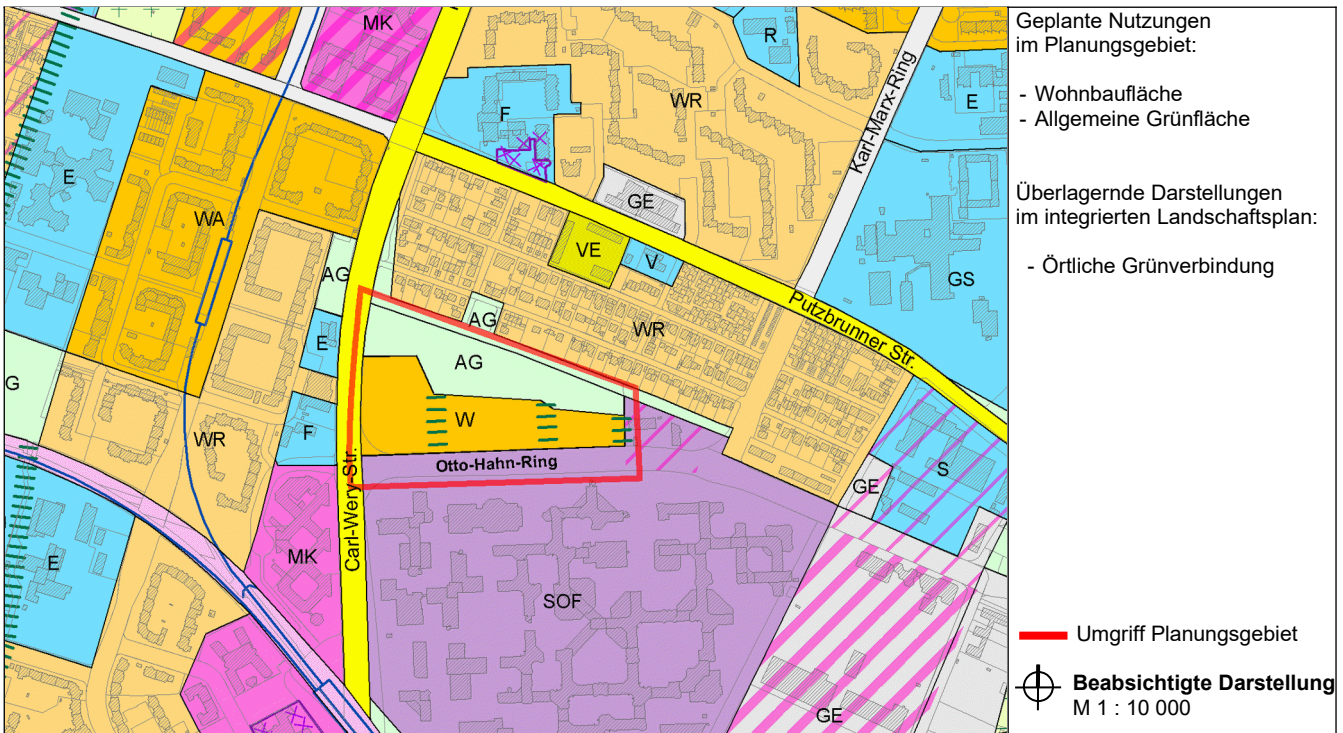
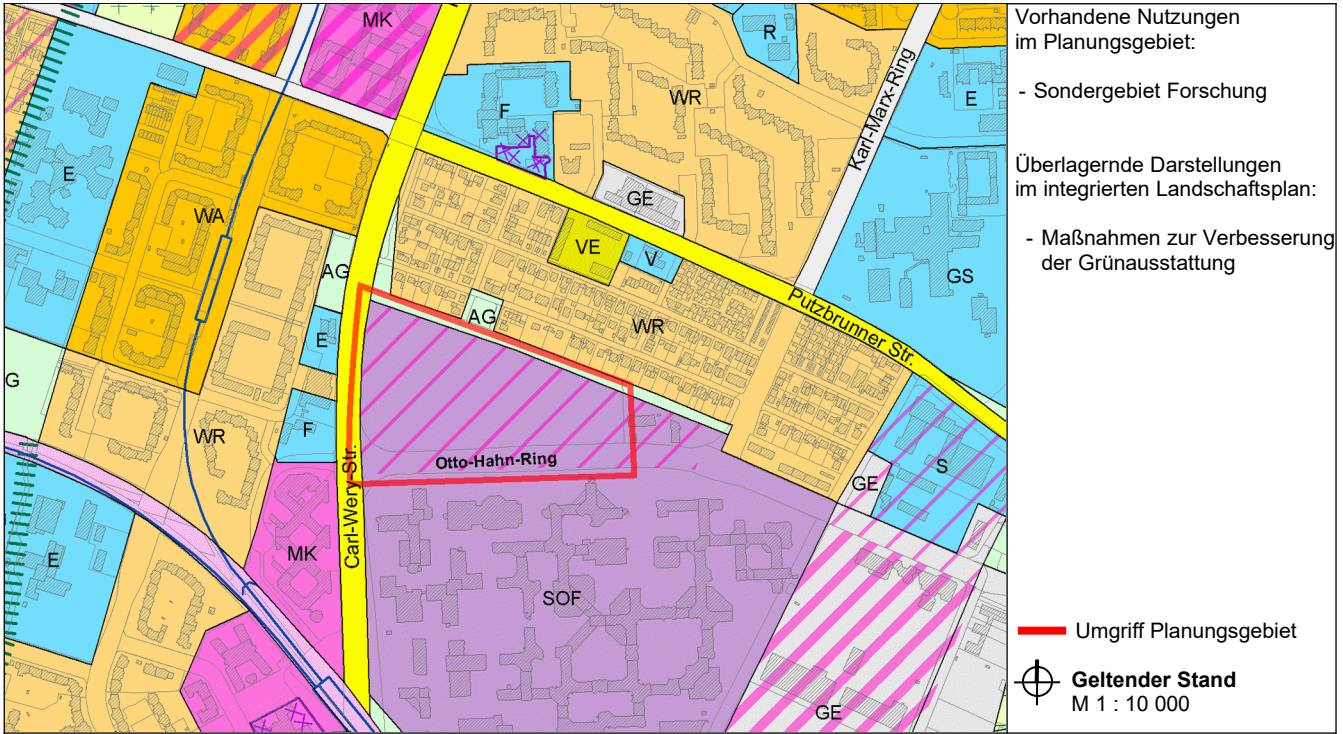
Sowohl durch die geplante gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr als auch durch ein Vorhandensein wesentlicher Nutzungen wie Einkaufen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen vor Ort kann der Energieverbrauch minimiert werden.

Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalen. Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmalen muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145)



# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)  
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145)

## Legende

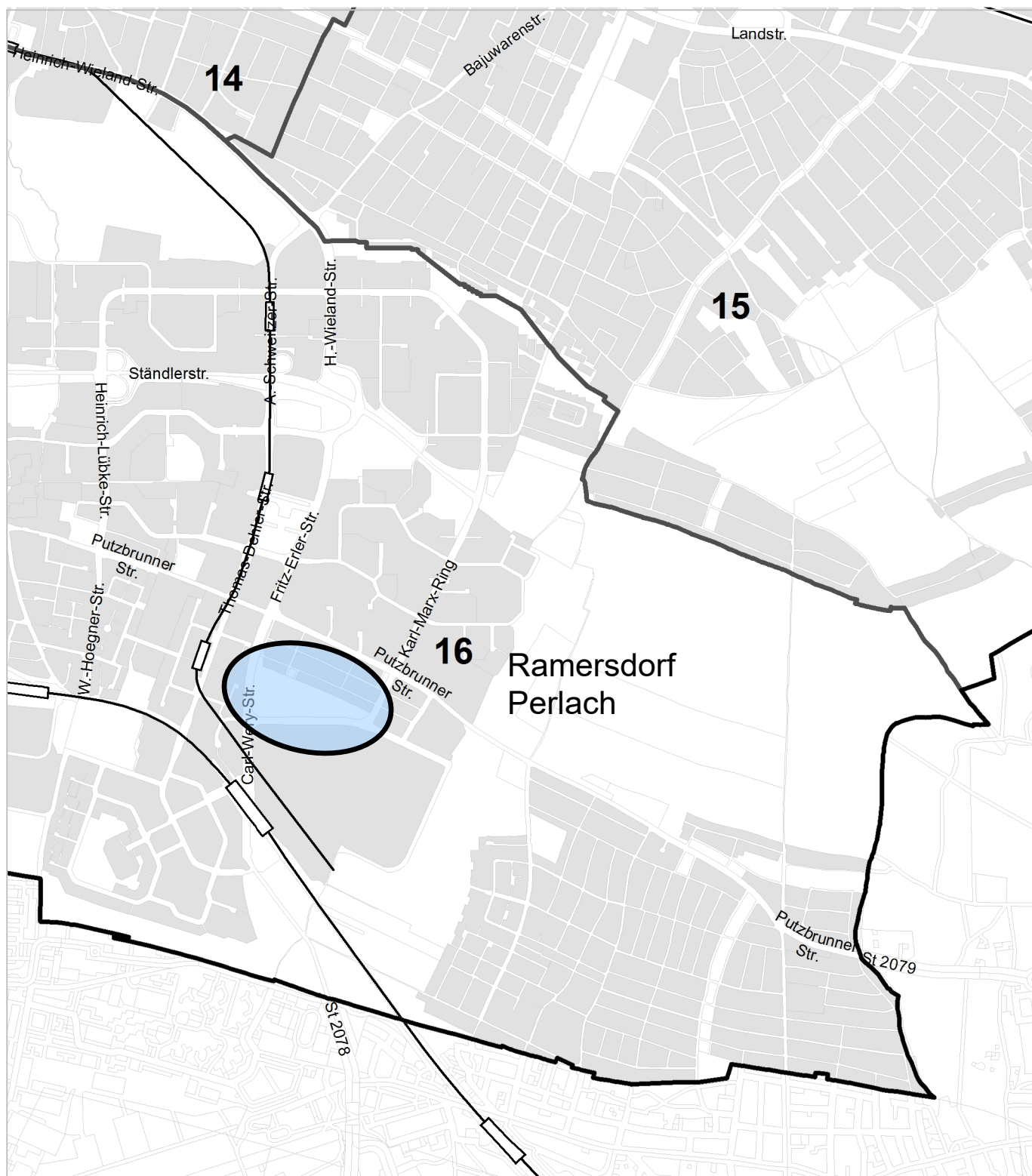
	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

	Sonstige Grünflächen
	Ökologische Vorrangflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Übergeordnete Grünbeziehung
	Örtliche Grünverbindung

## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

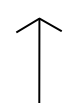
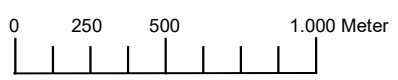
	Regionaler Grünzug
	FFH-Gebiet
	Vorrangfläche für Kiesabbau
	Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsbestandteil
	Wasserschutzgebiet
	Bannwald
	Hangkante
	Alleen
	Naturdenkmal
	Gesetzlich geschützte Biotope
	Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
	Ensemblebereich
	Flächen mit Bodenbelastungen
	Aufschüttung
	Flughafen-Bauschutzbereich
	Hochspannungsleitung
	U- und S-Bahn
	Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



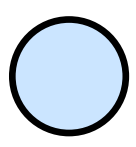


**Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich VI/39**  
Otto-Hahn-Ring (nördlich),  
Carl-Wery-Straße (östlich)

**Lageplan**



M 1 : 25.000



**Planungsgebiet**

06.10.2023  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42





Vorsitzender  
Thomas Kauer

Privat:

Geschäftsstelle:  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: (089) 233-614 -  
Telefax: (089) 233-61485  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 11.01.2023

Unser Zeichen  
4.5.2.1 / 10.01.2023

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31V**

per E-Mail an:  
[plan.ha2-31v@muenchen.de](mailto:plan.ha2-31v@muenchen.de)

Ihr Schreiben vom                      Ihr Zeichen  
10.11.2022

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/39  
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145  
Otto-Hahn-Ring (nördlich),  
Carl-Wery-Straße (östlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57 ah)  
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach**

**hier: Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 10.01.2023 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Durch die im Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung anwesenden Damen und Herren des Planungsreferats wurden die offenen Fragen umfangreich und detailreich beantwortet.

Mit Ausnahme der Frage zu Ziffer 3 konnten die Bedenken des BA auch vollständig ausgeräumt werden.

Im Hinblick auf die Frage 3 (*\* Textabdruck der Frage - siehe am Ende des Absatzes*) hält der Bezirksausschuss, die rechtlichen und sachlichen Bedenken gegen die geplante isolierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ag weiterhin aufrecht und möchte eine nochmalige detaillierte Prüfung dieses Punktes veranlassen.

Nach Meinung des Bezirksausschusses sind die derzeitigen Nutzungen auf der Fläche des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 57 ag auch durch den Bebauungsplan Nr. 1457 festgeschrieben, so dass eine Änderung beider Bebauungspläne notwendig wäre.

Eine im Rahmen dieser Änderung notwendige neue Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 1457 und ein entsprechendes Änderungsverfahren würden auch der bereits mehrfach vom Bezirksausschuss erhobenen Forderung, nach einer Gesamtplanung des Bereichs, auch im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen, entgegenkommen.

\*

Die Frage lautete:

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

*Dies zum einen aus sachlichen Erwägungen heraus, weil durch eine Gesamtplanung eine Neuordnung der städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen sowie der zukünftigen Nutzungen erreicht werden könnte. Dies aber auch aus rechtlichen Erwägungen, denn die Änderung des BPlans Nr. 57 ag allein könnte einen Verstoß gegen den Bebauungsplan Nummer 1457 begründen, der festlegt, dass das Plangebiet als Parkplatz und Grünfläche für das Siemens Areal zu gestalten ist.*

**Wie beurteilt das Planungsreferat diesen sachlichen und rechtlichen Zusammenhang der beiden Bebauungspläne und die Notwendigkeit einer Gesamtplanung ?**

Im Übrigen bedanken wir uns für die freundliche Teilnahme an der Unterausschusssitzung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kauer  
Vorsitzender des BA 16  
– Ramersdorf-Perlach –

## II. Ablage