

Telefon: 0 233-28585
26058
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/31 P
PLAN-HAII/52 Ost
PLAN-HAII/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)**

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 für den o.g. Bereich, hier: Satzungsbeschluss
Inhalt	Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung, dabei Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), welches aus den Teilgebieten WA (1), WA (2) und WA (3) mit insgesamt ca. 725 Wohneinheiten besteht. Im WA (1) und WA (2) sind jeweils integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf festgesetzt. Außerdem u. a. Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche. Darstellung und Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren wurden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	Abwägung und Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS, Stadtrat, Beschlüsse, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145, Otto-Hahn-Ring, Carl-Wery-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Telefon: 0 233-28585
26058
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)**

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
5. Charta

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste in ihrer Sitzung am 02.10.2019 den Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Der Vortrag entspricht der nachstehenden Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2145 (Seite 5 ff.).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 wurde am 06.12.2023 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343).

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 12 vom 30.04.2024 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 10.05.2024 mit 11.06.2024 öffentlich aus.

Die Äußerungen und Einwände aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 1, Anlage 4, entnommen werden.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
der Landeshauptstadt München

Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57ag, Nr. 57ah, Nr. 57af)

vom ...

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

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 09.10.2024, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag und Nr. 57ah werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2145 verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiete (WA).
Das WA besteht aus den Teilwohngebieten WA (1), WA (2) und WA (3).
- (2) Im WA sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße) Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.
- (3) Im WA (1) sind im Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen bis einschließlich dem fünften Vollgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- (4) Im WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (5) Im WA (1) ist in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten

Freispielfläche ausschließlich eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt zulässig:

Im Erdgeschoss (EG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von mindestens 1.180 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².

- (6) Im WA (2) ist in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Freispielfläche ausschließlich eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt zulässig:

Im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von mindestens 1.180 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Die nach Plan jeweils als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von insgesamt maximal

Grundfläche	Teilwohngebiete
14.100 m ²	WA (1)
11.500 m ²	WA (2)
5.400 m ²	WA (3)

überschritten werden.

- (3) Die nach Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) kann im jeweiligen Teilwohngebiet des Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss),
 - Flächen von Mobilitätszentralen, Nachbarschaftszentrale und Sharing-Einrichtungen, Logistikflächen für Paket Abhol- und Verteilstationen, jeweils mit Nebenanlagen,
 - Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe im ersten Vollgeschoss,
 - Durchgängen und Durchfahrten im ersten Vollgeschoss,
 - Dachausstiegen für Gemeinschaftsdachgärten in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser jeweils einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden, sofern diese in die Gebäude integriert sind.

Dabei darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche im jeweiligen Teilwohngebiet um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

- (4) Zusätzlich können in den Teilwohngebieten die festgesetzten Geschossflächen für die

Realisierung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppe nräumen um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Gebäude in den Teilwohngebieten WA (1), WA (2) und WA (3) sind innerhalb der festgesetzten Bauräume entlang der Baulinien durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind Durchgänge und Durchfahrten.
- (2) Die im Plan festgesetzten Durchgänge sind in ihrer Höhenentwicklung mindestens zweigeschossig auszuführen.
- (3) Von der im Plan dargestellten Lage und Breite der Durchgänge kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist im Erdgeschoss um maximal 2,0 m zulässig.
- (5) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist im Bereich von Hauseingängen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- (6) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist am Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen in den zwei untersten Geschossen um maximal 4,0 m zulässig.
- (7) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und der nicht straßenseitig festgesetzten Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen, Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m bis zu einer Gesamtlänge von maximal einem Drittel der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, sofern sie den vorbeugenden Belangen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- (8) Eine Überschreitung der im WA (1) und WA (2) festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m ist im Bereich der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen (Kita) im EG zulässig.

§ 5 Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

- (1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull (NHN):

Höhenbezugspunkt	Teilwohngebiet
541,64 m über NHN	WA (1)
541,15 m über NHN	WA (2)
541,07 m über NHN	WA (3).

- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Soweit nicht anders festgesetzt gelten innerhalb des Planungsgebiets die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Vor Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die jeweils relevante Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) eingehalten wird.
- (4) Es gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs 5 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (5) Abweichend von Abs. 4 werden die Abstandsflächen im WA (1) im Westen und Süden und im WA (2) im Süden bis auf die Straßenmitte verkürzt.
- (6) Vor notwendigen Lärmschutzwänden gemäß § 22 der Satzung sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

§ 6 Dachform und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
- (2) In allen Teilwohngebieten sind Dachaufbauten und technische Anlagen nur zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach den Nutzungen in den Gebäuden bzw. den (Gemeinschafts-)Tiefgaragen innerhalb des Planungsgebiets dienen.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- (4) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind in den Teilgebieten
WA (1) auf mindestens 40 %,
WA (2) auf mindestens 30 %,
WA (3) auf mindestens 40 %, der Dachflächen nachzuweisen.

Dabei können die technischen Dachaufbauten mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung überbaut oder eingehaust werden.

- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Abweichend hiervon dürfen technische Dachaufbauten, die mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung

überbaut werden, eine Höhe von maximal 4,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.

- (6) Über die in § 5 als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen hinaus sind Dachaufbauten nur zulässig:
- als Verlängerung der Gemeinschaftstreppenhäuser einschließlich Aufzugsüberfahrten, Abstellräume, Geländer, Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten / -terrassen (z. B. Pergolen), Sicht- und Lärmschutzkonstruktionen,
 - als technische Anlagen mit zugehörigen Einhausungen,
 - für notwendige Fassadenbefahranlagen,
 - für Anlagen für die Solarenergienutzung sowie
 - für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen.
- (7) Abweichend von Abs. 5 dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die nicht in Verbindung mit technischen Dachaufbauten oder mit offenem Sonnenschutz (z.B. Pergolen) errichtet werden, eine Höhe von maximal 1,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (8) In Bereichen mit hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten (GDG) dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auch in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung an der Fassade sowie an den im Plan festgesetzten Schallschutzwänden zulässig. Dabei sind sie auf die Gestaltung der Architektur und der Fassaden abzustimmen.
- (9) Zum Schutz von Dachgartennutzungen sind als Dachaufbauten ausschließlich transparente Lärmschutzwände gemäß § 23 Abs. 2 mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie Absturzsicherungen in Form von offenen oder transparenten Geländern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder transparent, wenn sie dem Windschutz dienen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Bereiche, in denen keine Dachgartennutzung vorgesehen ist, mit einer maximal zulässigen Wandhöhe über 27,0 m sind hiervon ausgenommen.
- (10) Sämtliche Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind, mit Ausnahme von transparenten Geländern, um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses, zurückzusetzen. Dies gilt nicht, wenn sie dem Windschutz dienen gemäß Abs. 9 und nicht für Schallschutzmaßnahmen gemäß § 23 Abs. 1.
- (11) Dachausstiege zu den Gemeinschaftsdachgärten (GDG) sind ausschließlich in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig und dürfen einschließlich Nebenanlagen jeweils 30 m² Grundfläche pro Treppenhaus nicht überschreiten. Für die Dachausstiege sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.
- (12) Die einzelnen Dachaufbauten und technischen Anlagen auf Dächern, mit Ausnahme von Anlagen für aktive Solarenergienutzung, sind im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen

und einzuhausen. Sie sind auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Ausnahmsweise sind sie, wenn aus technischen Gründen freistehend erforderlich, an den Seiten mit einem Sichtschutz zu umgeben.

- (13) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als technische Dachaufbauten zulässig.
- (14) Von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7 Dachbegrünung und Dachgärten

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf den Dächern ohne Gemeinschaftsdachgärten ist die Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (2) Auf den Dachflächen sind Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe ab 27 m. Insgesamt sind mindestens 60 % der Flächen für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung intensiv, mit einer durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht), mit Rasen, Stauden, Sträuchern etc. zu begrünen und in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern.
- (3) In den jeweils tiefer liegenden Bereichen unterschiedlicher Höhenentwicklung, mit Hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten, ist eine private Dachgartennutzung lediglich in Form einer maximal 1,5 m tiefen Terrasse im räumlichen Zusammenhang mit der jeweils angrenzenden Wohneinheit zulässig.

§ 8 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), Zu- und Abfahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan festgesetzten Flächen für GTGa zulässig. Bezogen auf die Wohnnutzung ist eine im Mobilitätskonzept konkretisierte Anzahl der Stellplätze real herzustellen; dabei können maximal 0,8 der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit real hergestellt werden. Für die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München tatsächlich nicht hergestellten Stellplätze sind in einem Mobilitätskonzept entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und umzusetzen. Zusätzlich sind die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Kindertageseinrichtung in der GTGa im WA (3) unterzubringen.

- (2) Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind Keller- und Techniknutzungen, sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (3) Die im Sinne des Art. 47 Abs. 1 S. 1 und 2 BayBO erforderlichen Besucher*innenstellplätze, die nicht oberirdisch in der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden können, sind in den GTGa unterzubringen.
- (4) Zu- und Ausfahrten der GTGa, Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus den GTGa sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Im WA (1) ist die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt nur innerhalb des im Plan festgesetzten Bereichs an der Carl-Wery-Straße zulässig.
- (6) Im WA (2) und WA (3) sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nur an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baulinien zulässig.
- (7) Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für GTGa, unter Einhaltung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen, sowie geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage und Breite des Ein- und / oder Ausfahrtsbereichs an der Carl-Wery-Straße sind zulässig, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (8) Die Be- und Entlüftungen der GTGa sind in die Gebäude integriert und über das Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Die Be- und Entlüftungsöffnungen sind in sensiblen Bereichen der Dachflächennutzung (z. B. Aufenthaltsbereiche) nur in einem ausreichenden Abstand von mindestens 4,5 m oder in einer ausreichenden Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche zulässig.
- (9) In nicht überbauten Bereichen sind die Decken der GTGa um mindestens 0,60 m gegenüber dem Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf der GTGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) mindestens 0,80 m fachgerechter Bodenaufbau.

§ 9 Fahrradabstellplätze

- (1) Die notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München sind innerhalb der Gebäude und den GTGa nachzuweisen. Eine gute Erreichbarkeit muss dabei jeweils gewährleistet sein.
- (2) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Wohnnutzungen, ist in Abhängigkeit zu dem im Mobilitätskonzept festgelegten Mobilitätsfaktor mindestens einen Fahrradabstellplatz im Verhältnis je 30 m² der Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (3) Die gemäß Abs. 1 notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen. Dabei sind mindestens 40 % der notwendigen Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss nachzuweisen. Davon abweichend dürfen je Hauseingang maximal zehn Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen nachgewiesen werden. Dabei sind die Stellplatzanlagen in direkter Zuordnung zum Hauseingang anzuordnen.
- (4) Im WA (1) und WA (2) sind je Kindertageseinrichtung zusätzlich außerhalb der Gebäude in direkter Zuordnung zum Hauptzugang eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig.

§ 10 Nebenanlagen, Trafoanlagen

- (1) In den Teilwohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oberirdisch nur in die Gebäude integriert, sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für die GTGa zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind in den Teilwohngebieten außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig:
 - Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO,
 - Fahrradabstellplätze gemäß § 9 Abs. 2 und 3 dieser Satzung,
 - innerhalb der hinweislich dargestellten Freispielflächen für Kindertageseinrichtungen zu dessen gehörende oberirdische Nebenanlagen,
 - Möblierungen, Wasserelemente, Brunnen und Kunstobjekte in den Innenhöfen der Teilwohngebiete, soweit dadurch die Nutzung zum Zwecke der Feuerwehrrrettung nicht eingeschränkt wird.
- (3) Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) sind nur innerhalb der Gebäude oder in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Dabei sind Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen von den Einbring-schächten dieser Anlagen freizuhalten.

§ 11 Dienstbarkeiten

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „G“ im WA (1) und WA (2) wird ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „FB“ im WA (1) und WA (2) ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München, für die Entsorgung im WA (1) und WA (2), sowie zur Versorgung der Kindertageseinrichtungen, sowie zur Pflege der Freispielflächen dinglich zu sichern.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „R“ im WA (1) und WA (2) wird ein Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen

unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) In allen Teilwohngebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zulässig für
 - erforderliche Geländeanpassungen zum höhengleichen barrierefreien Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie an das Gelände des östlichen Nachbargrundstücks,
 - bauliche Elemente wie z. B. Sitzmauern oder Treppen zum Abfangen unterschiedlicher Höhenniveaus, mit einer Höhe von maximal 50 cm innerhalb der Freiflächen im WA (1),
 - Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen in den WA (1) und WA (2),
 - Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO,
 - Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m,
 - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen und zur Gestaltung der Spielflächen,
 - Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen auf den GTGa gemäß § 8 Abs. 9 dieser Satzung.
- (3) Abgrabungen im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche, südlich der Kasperlmühlstraße, sind zur Schaffung einer barrierefreien Wegeverbindung sowie des Spielhügels auf der östlichen Böschung zulässig.

§ 13 Einfriedungen, Hecken

- (1) In allen Teilwohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich zulässig
 - zur Umgrenzung von Freispielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen im WA (1) und WA (2) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
 - zur Umgrenzung von Spielflächen als geschnittene Laubgehölzhecke und Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - zur Abgrenzung von Wohnungsterrassen als geschnittene Laubgehölzhecke mit einer Maximalhöhe von 1,5 m.
- (2) Die zulässigen Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
- (3) Trennwände zwischen Wohnungsterrassen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m ab Gebäudekante und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind je Teilwohngebiet einheitlich zu gestalten.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Allgemeine Regelungen:

- Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, im Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig und nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von Logos und Firmennamen nur in Einzelbuchstaben sind der Größe nach nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und dürfen eine Fläche von 6 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(2) Entlang des Otto-Hahn-Rings, der Carl-Wery-Straße und des Quartiersplatzes im WA (1) sind Werbeanlagen bis zum Brüstungsbereich des zweiten Vollgeschoss zulässig. Abweichend hiervon sind an dem Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 44 m Werbeanlagen auch bis zum Brüstungsbereich des dritten Vollgeschoss zulässig.

§ 15 Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von mindestens 24 m², bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.
- (7) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 16 Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

- (1) In allen Teilwohngebieten ist pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Davon sind mindestens 50 % große Laubbäume zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand, der den Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
Hiervon sind im WA (1) mindestens 13 Bäume, im WA (2) mindestens 14 Bäume und im WA (3) mindestens zehn Bäume im Bereich der Vorgartenzonen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße zu pflanzen.
- (2) In allen Teilwohngebieten sind unter den zu den Innenhöfen orientierten Balkonen Terrassenflächen in der Größe des darüber liegenden Balkons zulässig.
- (3) Wohnungsgärten sind ausgeschlossen.
- (4) Außenwandflächen, die auf einer Länge von 6 m und über eine Höhe von mindestens 4 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletter- oder Schlingpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 17 Grünordnung öffentliche Grünfläche

- (1) Der im Plan als Fläche „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzte Bereich der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen und mit Wegen und Spielflächen zu gestalten.
Mindestens 50 % dieses Bereichs der öffentlichen Grünfläche sind naturnah zu gestalten (z. B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume, heimische Bäume und Sträucher, Vogel-nährgehölze).
In diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche ist pro angefangene 200 m² mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind mindestens 50 % große Laubbäume zu pflanzen.
Die Baumpflanzungen sind in lockeren Baumgruppen anzuordnen. Eine Riegelbildung mit dichten Vegetationselementen aus Gehölzen und Hecken ist zu vermeiden.
- (2) Die westliche parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Böschungsfäche des Gehölzwalls in der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Säumen zu entwickeln.
- (3) Die östliche parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Böschungsfäche des

Gehölzwall in der öffentlichen Grünfläche ist als Spielhügel herzustellen.

- (4) Der im Plan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzte Bereich in der öffentlichen Grünfläche (Gehölzwall) ist als naturnaher, mehrstufiger Laubwald in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (5) Die erforderliche Fällung von Baumbestand im Bereich des parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Gehölzwall in der öffentlichen Grünfläche ist zur Herstellung der Wegeverbindung und der Böschungsmodellierung zulässig.

§ 18 Artenschutz

- (1) Es sind zwölf Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im Gehölzwall der öffentlichen Grünfläche aufzuhängen.
- (2) Es sind 16 Fledermauskästen als Universal-Sommerquartiere im Gehölzwall der öffentlichen Grünfläche aufzuhängen.
- (3) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind gemäß dem Leitfaden von M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof, C. Wegworth (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.
- (4) Für die Außenbeleuchtung und hinterleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) ohne UV-Strahlung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

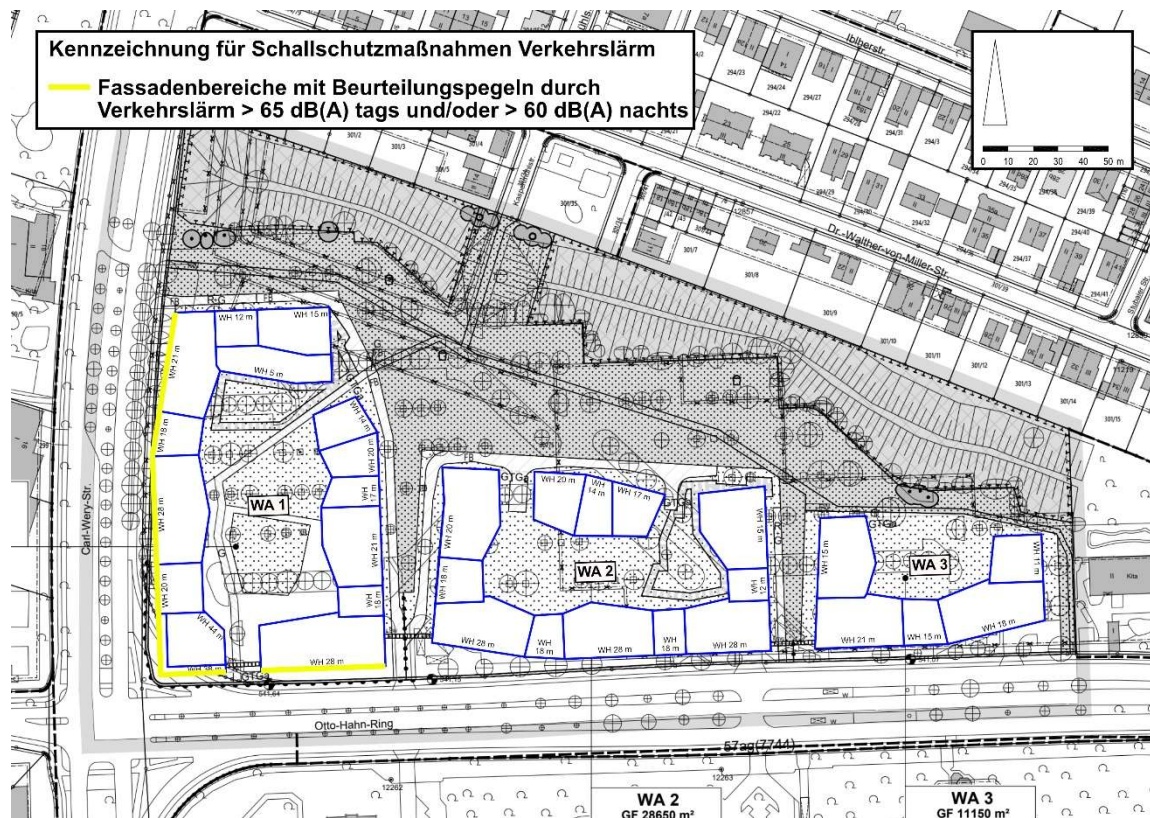
§ 19 Schallschutzmaßnahmen allgemein

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegenüber dem Außenlärm nach DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau“, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert wird.

- (2) Tiefgaragenzufahrten und Anlieferbereiche sind in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,60$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ($< 1 \text{ dB(A)}$). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{\text{str0}} \leq 0 \text{ dB}$ auszuführen.

§ 20 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 von Wohnungen, ist in der nachstehenden Abbildung 1 mit Gelb _____ gekennzeichneten Fassadenbereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, unzulässig.

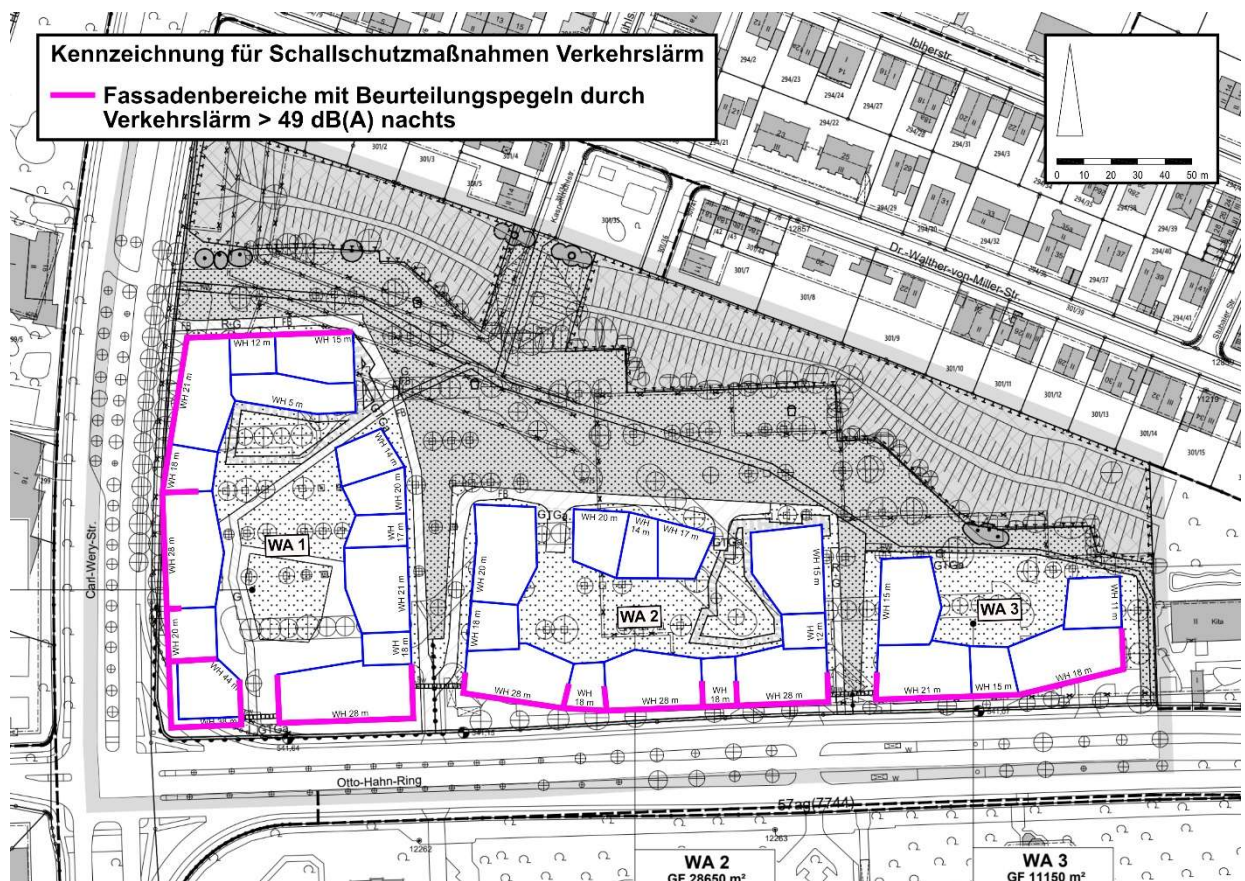


© PMI-ING München, Abbildung 1. zu § 20 Abs. 1 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms

- (2) Abweichend von Abs. 1 kann bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags / nachts $\leq 59 / 49 \text{ dB(A)}$) belüftet

werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Fassaden mit Überschreitung der o.a. Schwellenwerte zugelassen werden, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109-01 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume an diesen Fassaden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten wird.

- (3) In Bereichen an den in nachfolgender Abbildung 2 mit Magenta _____ gekennzeichneten Fassadenbereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 49 dB(A) nachts überschritten werden, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-01 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.



© PMI-ING München, Abbildung 2. zu § 20 Abs. 3 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms

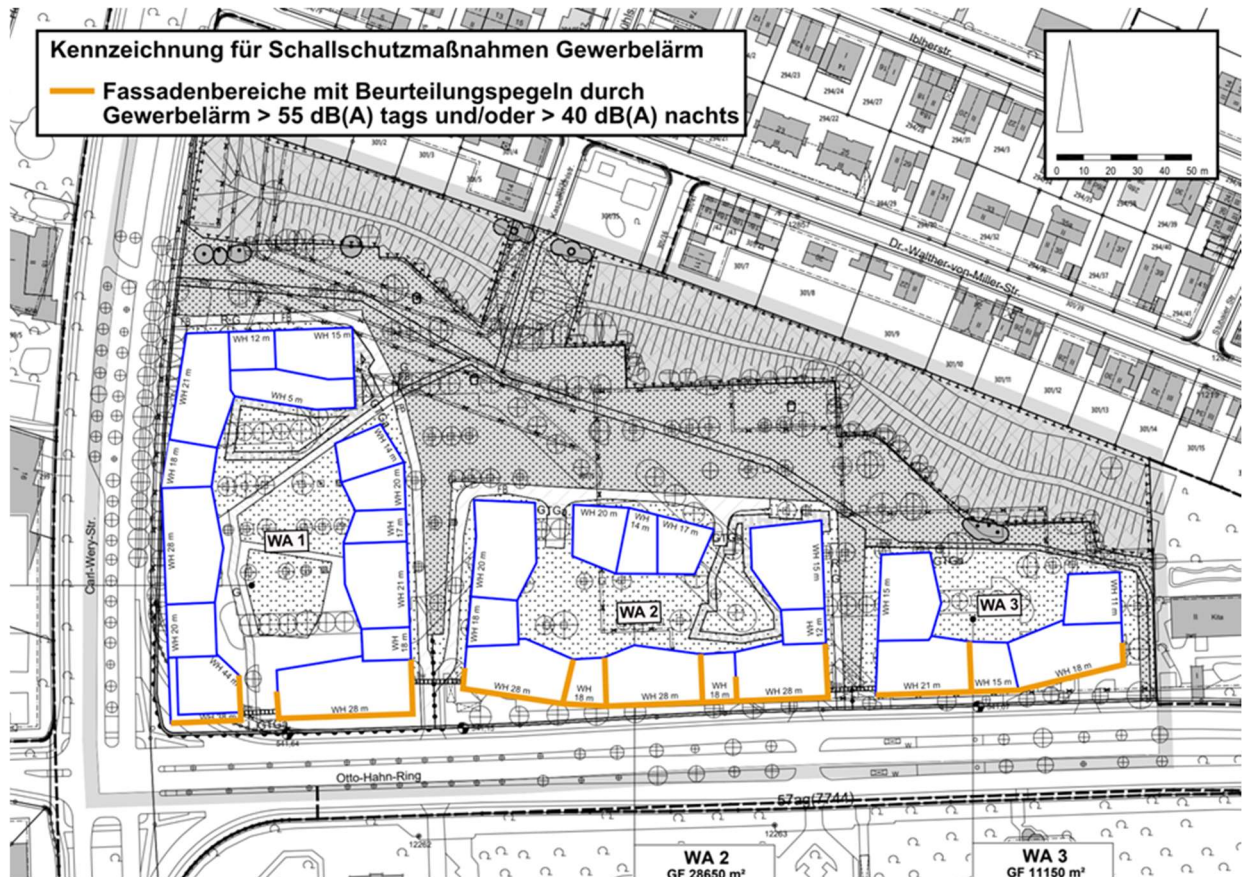
- (4) Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä. sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm am Tag von > 65 dB(A) nicht zulässig. In Bereichen mit Beurteilungspegeln > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig,

wenn durch transparente technische Maßnahmen (z. B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

- (5) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 sonstiger gewerblicher Nutzungen (Büro o. ä.), welche ausschließlich über offenbare Fenster verfügen, vor denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm einen Wert von 65 dB(A) am Tag überschreitet, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- (6) Der im WA (1) festgesetzte Durchgang zur Carl-Wery-Straße ist mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz auszuführen.

§ 21 Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

- (1) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm sind im Sinne der DIN 4109-01 an den in nachfolgender Abbildung 3 mit orange _____ gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden.



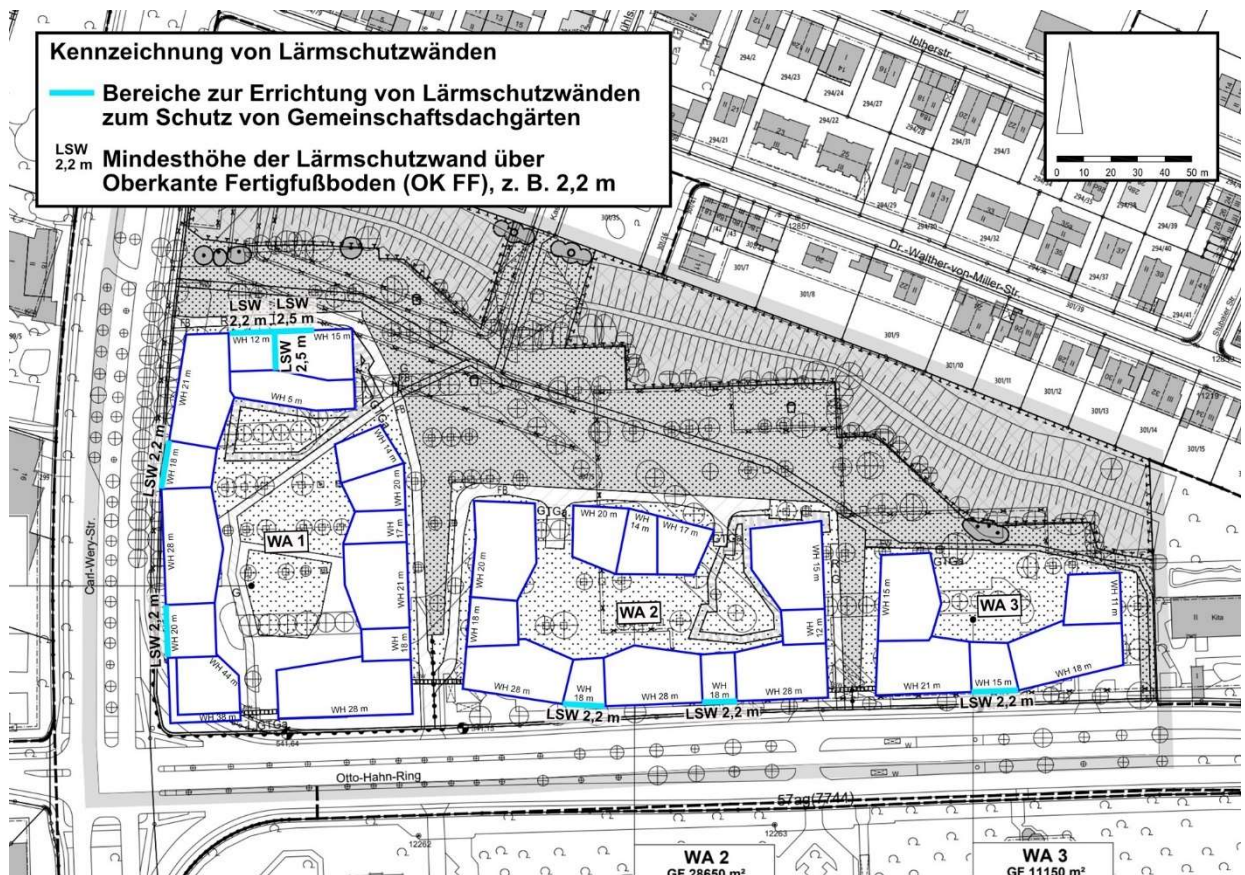
© PMI-ING München, Abbildung 3. zu § 21 Abs. 1 der Satzung: Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm

- (2) Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

§ 22 Lärmschutzwände

- (1) Die im Plan zum Schutz der seitlichen Fassaden sowie zum Schutz der öffentlichen Grünflächen im Bereich zwischen den Bauräumen der Teilwohngebiete am Otto-Hahn-Ring festgesetzten Lärmschutzwände sind bis zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen.

- (2) In den in Abbildung 4 mit gekennzeichneten Bereichen, sind Lärmschutzwände mit der in der Abbildung 4 eingetragenen Mindesthöhe zu errichten. Die Lärmschutzwände dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.



© PMI-ING München, Abbildung 4. zu § 22 Abs. 2 der Satzung: Bereiche zur Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz von Gemeinschaftsdachgärten

- (3) Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w = 25$ dB erreichen.
- (4) Lärmschutzwände sind unter Berücksichtigung von § 18 Abs. 3 transparent auszuführen. Dies gilt nicht für die Flächen der im Plan festgesetzten Lärmschutzwände, die mit technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie baulich verbunden sind.

§ 23 Baureihenfolge

- (1) Voraussetzung für die textlichen Festsetzungen ist die gleichzeitige Errichtung aller Baukörper entlang der Straßen sowie der gemäß § 22 Abs. 1 dieser Satzungsbestimmungen festgesetzten Lärmschutzwände.
- (2) Sofern die Realisierung nicht in allen Teilwohngebieten gleichzeitig erfolgt oder die Realisierung in einzelnen Baugebieten nicht gesichert ist, ist die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn entsprechende

aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. temporäre Schallschutzwände, erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile) vorgesehen werden, mit denen zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme für die zu realisierenden Gebäude unter Berücksichtigung der dann vorhandenen übrigen Bebauung ein gleichwertiger Schallschutz erzielt wird.

§ 24 Feuerwehr, Brandschutz

Feuerwehraufstellflächen sind in den Innenhöfen der Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) nicht zulässig.

§ 25 In-Kraft-treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass.....	27
2. Ausgangssituation.....	28
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	28
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	29
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand.....	29
2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild.....	29
2.2.3. Natur und Landschaft.....	30
2.2.3.1. Naturhaushalt.....	30
2.2.3.2. Vegetation, Fauna und Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm.....	30
2.2.3.3. Erholung.....	31
2.2.4. Verkehr und Mobilität.....	32
2.2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	32
2.2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	32
2.2.4.3. Fuß- und Radverkehr.....	32
2.2.4.4. Ruhender Verkehr.....	33
2.2.5. Infrastruktur und Versorgung.....	33
2.2.6. Vorbelastungen des Planungsgebiets.....	33
2.2.6.1. Lärm.....	33
2.2.6.2. Lufthygienische Situation.....	34
2.2.6.3. Klima.....	34
2.2.6.4. Altlasten und Kampfmittel.....	35
2.3. Planerische Ausgangslage.....	36
2.3.1. Regionalplan.....	36
2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung.....	36
2.3.3. Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd.....	36
2.3.4. Hochhausstudie der Landeshauptstadt München.....	41
2.4. Rechtliche Ausgangslage.....	42
2.4.1. Bestehendes Baurecht.....	42
3. Planungsziele.....	42
4. Planungskonzept.....	43

4.1.	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	43
4.2.	Art der baulichen Nutzung	45
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	46
4.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	50
4.5.	Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung.....	52
4.6.	Hochpunkt.....	55
4.7.	Dachform und Dachaufbauten.....	57
4.8.	Dachbegrünung und Dachgärten.....	58
4.9.	Verkehr und Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Abfahrten	59
4.10.	Nebenanlagen, Trafoanlagen	66
4.11.	Dienstbarkeiten	66
4.12.	Aufschüttungen und Abgrabungen	67
4.13.	Einfriedungen, Hecken	67
4.14.	Werbeanlagen	68
4.15.	Grünordnung	69
4.15.1.	Grünordnung allgemein	70
4.15.2.	Grünordnung Allgemeines Wohngebiet	71
4.15.3.	Grünordnung öffentliche Grünfläche	72
4.15.4.	Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen, Baumbilanz, Versiegelung, Eingriffsregelung	73
4.16.	Artenschutz	74
4.17.	Ver- und Entsorgung	75
4.18.	Entwässerung und Grundwasser.....	75
4.19.	Lärmschutz	76
4.19.1.	Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.....	76
4.19.2.	Schutz vor Gewerbelärmimmissionen	79
4.19.3.	Schutz vor Freizeitlärmimmissionen	81
4.20.	Feuerwehr, Brandschutz	81
4.21.	Luftschadstoffe.....	82
4.22.	Kampfmittel	82
4.23.	Klimatische Beurteilung.....	83
4.24.	Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	84
4.25.	Gender Mainstreaming, Inklusion	88
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	88

5.1. Städtebau.....	88
5.2. Grünordnung.....	88
6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten.....	89
7. Klimaprüfung.....	90
8. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)	90
8.1. Einleitung	90
8.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes..	90
8.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	90
8.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	90
8.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	91
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	91
8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	91
8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm.....	91
8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen und sekundärer Luftschall.....	95
8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder ..	95
8.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung.....	95
8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung.....	97
8.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit.....	99
8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	100
8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	100
8.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität.....	102
8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	104
8.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	104
8.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	106
8.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche	107
8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	107
8.2.4.1. Oberflächengewässer	107
8.2.4.2. Grundwasser.....	108
8.2.4.3. Niederschlagswasser	109
8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	110

8.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	112
8.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	115
8.2.7.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild .	115
8.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klimaschutz (Energie).....	117
8.2.9.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser.....	120
8.2.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	121
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung.....	121
8.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	121
8.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	122
8.6.	Zusätzliche Angaben.....	122
8.6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten.....	122
8.6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	122
8.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	123
9.	Daten zum Bebauungsplan.....	125

1. Planungsanlass

Der Stadtteil Neuperlach Süd ist durch unterschiedliche Nutzungs- und Siedlungsstrukturen geprägt. Hier befinden sich neben klein- und großmaßstäblichen Wohngebieten große Gewerbeareale sowie vereinzelte Erholungsflächen. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils. Es ist eine Teilfläche des Forschungszentrums der Siemens AG und wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Diese Anlage wird verlagert und östlich des Siemensareals neu angesiedelt. Daher bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln.

Damit leistet die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen einen wichtigen Beitrag, insbesondere zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu.

Die teilweise Entsiegelung von Flächen und deren Umwandlung in öffentliche Grünflächen sowie die Integration und planungsrechtliche Sicherung des ausgedehnten vorhandenen Gehölzbestandes im Norden des Planungsumgriffs, leistet zudem einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und als Maßnahme der Innenentwicklung einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste in ihrer Sitzung am 02.10.2019 den Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und legte die Ziele für die Entwicklung fest. Demnach soll ein lebendiges, dichtes Wohnquartier entwickelt werden, welches sich in die vorhandenen Strukturen in Neuperlach integriert. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Erhalt des faunistisch wertvollen und ortsbildprägenden Gehölzwalls am nördlichen Rand des Planungsgebiets finden.

Um dem Anspruch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Neuperlachs gerecht zu werden, wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf zur Neuplanung durch einen Planungswettbewerb gemäß den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses erarbeitet.

Die Grundstückseigentümerin hat zur Entwurfsfindung in der Zeit vom 28.11.2019 bis 26.05.2020 einen offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil mit 45 Planungsteams, jeweils aus den Fachbereichen Architektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsplanung, durchgeführt. Das Verfahren gliederte sich in zwei Bearbeitungsphasen. In der ersten Phase wurden für das Planungsgebiet Leitideen und grundlegende Konzepte durch die teilnehmenden Büros erarbeitet. In der zweiten Bearbeitungsphase haben zwölf durch das Preisgericht ausgewählte Büros die Konzeptideen vertieft sowie den Ideenteil bearbeitet.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fanden im Rahmen der Vorbereitung des Planungswettbewerbes für das Areal Informationsveranstaltungen für die Bürger*innen zur Erläuterung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und Eckdaten für das Planungsgebiet statt. Die Anregungen und

Empfehlungen der Bürger*innen aus der Informationsveranstaltung vom 22.10.2019 und aus der am 18.02.2019 durchgeführten Einwohnerversammlung des Bezirksausschusses BA 16 wurden der Auslobung des Wettbewerbes beigelegt.

Das Preisgericht, bestehend aus Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den Fachpreisrichter*innen, dem Bezirksausschuss 16, Mitgliedern des Stadtrats sowie der Planungsbegünstigten, tagte am 26.05.2020. Der Entwurf des Büros Prof. Biedermann Architekten, München mit Mathias Wolf Landschaftsarchitekt, Fürstfeldbruck wurde einstimmig zum ersten Preisträger gekürt. Er wurde als Masterplan weiterentwickelt und dient als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein neues Quartier mit zirka 725 Wohnungen für zirka 1.700 neue Bewohner*innen zu errichten.

Dem Stadtrat wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 28.10.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01443) das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs bekannt gegeben.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sowie der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.08. mit 21.09.2020 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11. mit 12.12.2022 beteiligt.

Die frühzeitige Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 17.09.2021 bis einschließlich 18.10.2021 statt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Bezirksteil Neuperlach. Es wird begrenzt durch die Carl-Wery-Straße im Westen, den Otto-Hahn-Ring im Süden, die Kindertageseinrichtung an der Tribulaunstraße im Osten und im Norden durch die Wohnbebauung an der Dr.-Walther-von-Miller-Straße. Das Gebiet umfasst eine Fläche von zirka 7,3 ha.

Das Planungsgebiet setzt sich aus dem Flurstück Nr. 307/5 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 358/4 und 2047, Gemarkung Perlach zusammen. Das Flurstück Nr. 307/5 mit einer Fläche von zirka 6,0 ha befindet sich in privatem Eigentum. Die weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird seit den achtziger Jahren als Parkplatz für die Mitarbeiter*innen sowie Besucher*innen der südlich des Otto-Hahn-Rings ansässigen Firma Siemens genutzt. Insgesamt werden etwa 1.450 Stellplätze im Planungsgebiet für die Firma Siemens vorgehalten. Auf dem Gelände sind zudem Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der im Osten angrenzenden Kindertageseinrichtung reserviert. Entlang des Otto-Hahn-Rings sind in die Eingrünung überdachte Fahrradabstellflächen eingefügt.

Außerhalb des Planungsgebiets

Das Umfeld weist insgesamt eine heterogene Struktur auf. Nutzungsschwerpunkte bilden Gewerbe mit großen ebenerdigen Stellplatzflächen sowie Wohnen. Der Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings ist gewerblich geprägt. Die größtenteils zusammenhängenden, großmaßstäblichen Gebäudekomplexe wirken als eigenständiger Stadtbaustein.

Das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende kleinteilige Reine Wohngebiet (WR) besteht überwiegend aus Doppel- und Einfamilienhäusern. Eine kleine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz unterbricht die baulichen Strukturen am südlichen Rand des Wohngebietes und grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Westlich der Carl-Wery-Straße befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Weiter westlich schließt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten an.

2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch die große Parkplatzfläche für das südlich angrenzende Areal, dabei wirkt besonders die Rahmeneingrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie dem baumbewachsenen Wall auf das Stadtbild. Die Stellplatzflächen selbst sind durch lineare Grünflächen sowie Baumgräben mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert.

Das Umfeld des Planungsgebiets in Neuperlach Süd zwischen Carl-Wery-Straße, Otto-Hahn-Ring und Tribulaunstraße ist von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Markante Baumreihen entlang der breiten Verkehrsachsen gliedern die Verkehrsflächen und schaffen Abstand zwischen den Quartieren.

Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung wirkt nicht auf das Planungsgebiet ein. Sie wird durch einen unregelmäßig verlaufenden und in der Breite variierenden Wall, der dicht mit Gehölzen bestanden ist, von der Stellplatzanlage abgeschirmt.

Entlang der Carl-Wery-Straße befindet sich auf der westlichen Seite eine aufgelockerte Bebauung mit heterogenen Baukörpern zwischen einem und drei Geschossen, die aufgrund der großzügig bemessenen Straßenräume kaum auf das Planungsgebiet einwirken.

Die Bereiche südlich des Planungsgebiets sind gewerblich geprägt. Die Typologie dieser Gebäude ist entsprechend ihrer Nutzung überwiegend großmaßstäblich, rein

zweckbestimmt und wirkt ortsbildprägend.

Allgemein weist im weiteren Umfeld des Planungsgebiets der Stadtteil Neuperlach Süd im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp. Die stadträumliche Orientierungsmöglichkeit und Sichtbezüge im Stadtteil selbst fehlen.

2.2.3. Natur und Landschaft

2.2.3.1. Naturhaushalt

Naturraum, Topographie und Wasser

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraumes „Münchner Ebene“ weitgehend eben und weist eine Geländehöhe von zirka 541 m ü. NHN 2016 auf. Zur Gliederung der Stellplatzanlage wurden leicht erhöhte Vegetationsflächen angelegt, die zirka einen m über das ansonsten ebene Gelände hinausragen und z. T. mit Bäumen bepflanzt sind. Am Nordrand des Gebietes befindet sich ein zirka vier m hoher aufgeschütteter Wall, der dicht mit Bäumen bepflanzt ist.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordost. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei zirka 530,5 m ü. NHN 2016 und damit zirka 9 - 10 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der höchste Grundwasserstand (HW 1940) liegt bei zirka 535,4 m ü. NHN 2016 und somit zirka 5,6 m unter GOK.

Boden, Versiegelung

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Parkplatz sowie der angrenzenden Straßen ist ein großer Teil, zirka 66 %, des gesamten Planungsgebiets (inklusive der Straßenflächen) versiegelt. Die Bodenabfolge ist dadurch zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt.

Die größte unversiegelte Fläche nimmt der Gehölzwall ein. Auch wenn dieser Bereich aufgrund der Aufschüttung keinen natürlichen Bodenaufbau aufweist, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte ein Standort entwickelt, der die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen kann.

2.2.3.2. Vegetation, Fauna und Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand, bei dem es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Er weist junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Waldkiefer) mit einem homogenen Waldcharakter auf. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Der Gehölzbestand wird am südlichen und westlichen Rand von einer geschnittenen Hecke aus heimischen Gehölzen eingefasst. Der Gehölzbestand hat eine Flächengröße von zirka 1,38 ha.

Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein. Die Stellplatzflächen selbst sind durch lineare Grünflächen sowie Baumgräben

mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte Exemplare. Als Baumart überwiegen in den straßennahen begrün- ten Flächen und in den gliedernden Vegetationsflächen innerhalb der Stellplatzanlage der Spitzahorn und die Robinie.

Gemäß Baumkartierung befinden sich zirka 320 Einzelbäume innerhalb des Pla- nungsgebiets, welches innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München liegt. Die Bäume innerhalb des flächigen Gehölzbe- standes auf dem Wall wurden dabei nur im Randbereich im Übergang zur öffentlichen Grünfläche zahlenmäßig erfasst.

Die gliedernden Vegetationsflächen sind als kleine Erdwälle ausgebildet und dicht mit Zwergmispel und Solitärbäumen bewachsen. Bei den straßennahen Grünflächen handelt es sich um häufig gemähten Tritt- und Parkrasen.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nut- zungen wurden auf Grundlage einer Baumhöhlenkartierung und -beurteilung und wei- terer Untersuchungen ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Es konnten acht Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse (Sommer- quartier) und Vögel festgestellt werden, von denen vier durch die Umsetzung des Be- bauungsplans betroffen sind.

Das Gebiet wird als Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt.

17 Vogelarten können als potenzielle Brutvögel im Planungsgebiet, insbesondere im Gehölzwall, auftreten. Es sind hauptsächlich frei brütende Vogelarten im Planungsge- biet zu erwarten.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 8.2.2.2. der Begrün- dung der Beschlussvorlage).

Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Planungsumgriff selbst sowie in der Umgebung ist kein kartiertes Biotop vorhan- den. Der Gehölzbestand auf dem Wall im Norden ist als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst und hat sich seither zu einem naturschutzfachlich wert- vollen Bestand weiterentwickelt. Die Fläche weist keinen Schutzstatus auf.

Im ABSP sind für das Planungsgebiet als Ziele in Kurzform die „ökologische Aufwer- tung von Straßen und Plätzen sowie Straßenbegleitflächen“ mit den Unterzielen: „Ent- siegelung, Erhalt und Verbesserung der Begrünung“ formuliert.

2.2.3.3. Erholung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen vorhanden. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspiel- platz, die durch den gehölzbestandenen Wall vom Planungsgebiet getrennt ist. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Kinderspielangeboten befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße.

Der Grünzug „Im Gefilde“, die nächstgelegene größere öffentliche Grünfläche, liegt in zirka 700 m Entfernung östlich des Planungsgebiets. Dieser ist Teil des in Nord-Süd- Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzuges Parkmeile Trudering-Neuperlach. Nordöstlich der Putzbrunner Straße ist das Naherholungsgebiet Truderinger Wald gut erreichbar. Über Wegeverbindungen durch den Grünzug „Im Gefilde“ und den

Truderinger Wald hinaus ist zudem der Anschluss an die freie Landschaft gegeben.

2.2.4. Verkehr und Mobilität

2.2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet schließt im Süden an den Otto-Hahn-Ring und im Westen an die Carl-Wery-Straße an, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) Teil des Primärnetzes ist. Im Umfeld des Planungsgebiets sind gemäß VEP weitere Hauptstraßen des primären und sekundären Straßennetzes vorhanden.

Im Bereich der heutigen Bushaltestelle Otto-Hahn-Ring sind durch die Öffnung der in Mittellage befindlichen Bustrasse alle Abbiegebeziehungen aus dem Grundstück bzw. in das Grundstück ohne Lichtsignalanlage möglich. Die restlichen Grundstückszufahrten am Otto-Hahn-Ring funktionieren im Rechtsein- / Rechtsausfahrsinn. An der Anbindung Carl-Wery-Straße ist ein Linkseinbiegen nicht möglich.

Die Auswertung der Verkehrserhebungen im Oktober 2020 über acht Stunden an den Knotenpunkten Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring und Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße zeigte, dass der Verkehr, bedingt insbesondere durch die Corona-Pandemie, in den Hauptrichtungen in den maßgebende Spitzenstunden zirka 15 - 20 % niedriger liegt als in der Verkehrserhebung 2015. Daher wird als Basis für die Kapazitätsberechnungen auf die Verkehrserhebungen von 2015 zurückgegriffen.

Basierend auf Knotenpunktzählung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße / Rudolf-Vogel-Bogen vom November 2015 weist der Otto-Hahn-Ring eine Spitzenstundenbelastung von zirka 600 bis 700 Kfz / h und die Carl-Wery-Straße im Streckenabschnitt des Planungsgebiets von zirka 1.100 bis 1.200 Kfz / h auf. Hochgerechnet auf den Tageswert liegt die heutige Querschnittsbelastung des Otto-Hahn-Rings bei zirka 7.000 bis 8.000 Kfz / 24h und zirka 14.000 Kfz / 24h auf der Carl-Wery-Straße.

2.2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet weist eine gute ÖPNV- Erschließungsqualität auf. In einer Entfernung von zirka 400 bis 500 m 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 (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 mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuges von Siemens befindet.

2.2.4.3. Fuß- und Radverkehr

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) ist die Carl-Wery-Straße als Nebenroute ausgewiesen. Nach der 2015 durchgeführten Verkehrszählung sind auf der Carl-Wery-Straße täglich etwa 250 Fahrradfahrer*innen unterwegs und auf dem Otto-Hahn-Ring zirka 490 Fahrradfahrten in 24 Stunden.

Entlang der Grundstücksgrenze werden die Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen getrennt auf jeweils separaten Fuß- und Radverkehrswegen geführt. Diese Anlagen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Regelwerken (u. a. RAST 06, ERA 10, EFA 02). Ziel des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 ist auch, die Verkehrsanlagen im Geltungsbereich entsprechend an die aktuellen Regelwerke und den Radentscheid anzupassen.

Im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach werden 23 % der Wege zu Fuß und 13 % mit dem Fahrrad zurückgelegt. Zudem entfallen 25 % der Wege auf den ÖPNV, wobei die Strecke zur ersten Haltestelle ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt wird („Mobilität in Deutschland“, 2017).

2.2.4.4. Ruhender Verkehr

Die dem Planungsgebiet zugewandte Fahrbahn des Otto-Hahn-Rings wird von Längsparkern genutzt. Das Planungsgebiet wird derzeit für den ruhenden Verkehr des südlich angrenzenden Forschungs- und Entwicklungsareals genutzt.

2.2.5. Infrastruktur und Versorgung

Für die Versorgung der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Angebote vorhanden oder gerade im Bau. Diese befinden sich am U-Bahnhalte Therese-Giehse-Allee in zirka 350 m Entfernung, am U- und S-Bahnhalte Neuperlach Süd in zirka 550 m Entfernung, an der Maximilian-Kolbe-Allee in zirka 700 m Entfernung (zirka 400 m vom U- und S-Bahnhalte Neuperlach Süd entfernt) und in zirka 900 m Entfernung im Stadtteilzentrum Perlach (U-Bahnhalte Neuperlach Zentrum) sowie im PEP-Einkaufscenter 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).

Eine Versorgung des Planungsgebiets mit sozialer Infrastruktur war aufgrund der dort vorhandenen Parkplatznutzung bis jetzt nicht erforderlich, wobei mehrere Einrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die nächsten Grund- und weiterführenden Schulen liegen zirka 700 m - 1.000 m entfernt. Die Sprengel-Grundschule befindet sich an der Kafkastraße. Im Hinblick auf die weiterführenden Schulen kann ergänzt ausgeführt werden, dass die Erweiterung des nächstgelegenen Gymnasiums am Max-Reinhardt-Weg 27 im 2. Schulbauprogramm vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08675) beschlossen worden ist. Zudem erhält der Stadtbereich Ost zur Abdeckung der demografischen Bedarfe ab 2023/24 einen zusätzlichen Schulcampus Messestadt-Riem mit je einem Neubau für Realschule und Gymnasium, der die Bestandsschulen, insbesondere auch in Ramersdorf-Perlach, sukzessive entlasten wird.

2.2.6. Vorbelastungen des Planungsgebiets

2.2.6.1. Lärm

Auf das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung wirken Lärmemissionen der umliegenden Straßen und der benachbarten Gewerbebetriebe ein. Vor allem durch die stark befahrene Carl-Wery-Straße und den Otto-Hahn-Ring ist das Gebiet

lärmbelastet. Im Süden und Südwesten des Planungsgebiets wirken die Emissionen umliegender Gewerbebetriebe auf das Planungsgebiet ein. Hierzu gehören im Süden insbesondere das Sondergebiet Forschung und Entwicklung. Es wirkt Sport- / Freizeitanlagenlärm vom Sportplatz / Bolzplatz des Kinder- und Jugendtreffs „Come In“ westlich der Carl-Wery-Straße auf das Planungsgebiet ein.

2.2.6.2. Lufthygienische Situation

Im direkten und erweiterten Umgriff des Planungsgebiets liegt laut der am 31.10.2019 veröffentlichten NO₂-Immissionsprognose der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans von der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München, für das Prognosejahr 2020 keine Grenzwertüberschreitung vor. Auch in der überholten Karte des Ist(S0) - Szenarios (Masterplan Luftreinhaltung) aus dem Jahr 2018 liegen keine Grenzwertüberschreitungen für das Prognosejahr vor. Das S0 Szenario (2018) weist an der Carl-Wery-Straße nahe dem Kreuzungsbereich zur Putzbrunner Straße einen NO₂-Jahresmittelwert von 32 µg/m³ auf. Entlang der Putzbrunner Straße zwischen Therese-Giehse-Allee und Tribulaunstraße sowie im südlichen Bereich der Carl-Wery-Straße liegen die im S0 Szenario prognostizierten NO₂-Jahresmittelwerte 2020 unterhalb von 30 µg/m³. Der nächstgelegene Passivsammler des ergänzenden, städtischen NO₂-Messnetzes liegt an der Putzbrunner Straße auf Höhe der Hausnummer 5 und somit noch im erweiterten Planungsumgriff auf einer stadteinwärts führenden Straße. Der gemessene NO₂-Jahresmittelwert im Jahr 2019 liegt dort bei 35 µg/m³. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 eingehalten. Darüber hinaus ist aktuell davon auszugehen, dass eine gute Durchlüftungssituation vorliegt.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass im direkten und erweiterten Planungsumgriff die gemäß 39. BImSchV geltenden Grenzwerte eingehalten und zum Teil sogar deutlich unterschritten werden.

2.2.6.3. Klima

Die stadtklimatische Ausgangslage wurde auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte analysiert und beschrieben. Der Analyse liegt eine sommerliche Strahlungswetterlage zugrunde (wolkenloser Himmel, keine übergeordnete Windströmung), da die klimaökologischen Funktionen unter dieser Wetterlage fundiert untersucht werden können. Diese Wetterlage stellt für die Wärmebelastung den „Worst Case“ dar, da sie kaum durch Strömung beeinflusst wird. Aufgrund der Ausgangslage innerhalb des überbauten Stadtgebiets und der vergleichsweisen weiten Entfernung des Planungsgebiets zur nächsten Kaltluftleitbahn liegt der Fokus der Bewertung auf der mikroklimatischen Situation.

Das Planungsgebiet selbst weist mit den vorhandenen Parkplatzflächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung sowie Staubentwicklung auf, die sich lokalklimatisch negativ auf die Umgebung auswirken. Im Planungsgebiet zeigt sich in der Nachtsituation ein verhältnismäßig überwärmtes Temperaturfeld von zirka 17 - 20°C für die gegenwärtig baumbestandene Parkplatzfläche und den im Norden befindlichen Baumbestand. Die höchsten Werte für den versiegelten Bereich liegen innerhalb der Straßenräume (Carl-Wery-Straße). Dort werden teils Werte von zirka 21°C erreicht.

Bei der Wärmebetrachtung des Planungsgebietes am Tag zeigen sich im Übergang

zum Otto-Hahn-Ring auf den versiegelten Verkehrsflächen Werte von bis zu 38 °C. Im übrigen unbeschattenden Bereich des Plangebiets, insbesondere des Parkplatzes werden Werte zwischen 33 und 35 °C erreicht. Im Bereich der beschattenden Baumreihen auf der Parkplatzfläche lassen sich im Gegensatz zu den versiegelten Flächen Werte von ca. 23 °C antreffen. Ähnlich geringe Werte sind durchgängig am Nordrand im Bereich des baumbestandenen Walls und entlang der Carl-Wery-Str im Bereich des Baumbestandes zu erkennen. Der Kaltluftvolumenstrom im Planungsgebiet ist relativ schwach ausgeprägt. Die im Planungsgebiet für den Status quo modellierte, insgesamt geringe Dynamik führt dazu, dass die geplante Bebauung nur einen relativ geringen Einfluss nehmen wird.

Die bioklimatische Situation der südlich und westlich angrenzenden Gebiete ist als weniger günstig, die der nördlichen und östlichen Bereiche dagegen als günstig einzustufen.

2.2.6.4. Altlasten und Kampfmittel

Das Gelände im Planungsgebiet wies 1945 eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Ab 1985 ist die aktuelle Nutzung (Parkplatz) auf den historischen Karten erkennbar.

Altlasten

Innerhalb des Planungsgebiets liegen weder Altlasten, Altlastenverdachts- noch kontaminationsrelevante Flächen vor.

Kampfmittel

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung und zur Konkretisierung des Anfangsverdachts wurde 2021 eine historisch-genetische Rekonstruktion möglicher Kampfmittel in Anlehnung an die baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes durchgeführt.

Für das Planungsgebiet wurden Luftbilder aus den Jahren 1942 bis 1945 gesichtet und ausgewertet, dabei ergaben sich Hinweise auf Kriegseinwirkungen aus den genannten Trefferbildkarten, die im weiteren Umfeld der Fläche einzelne Sprengbombeneinschläge zeigen.

Im Ergebnis der historisch-genetischen Rekonstruktion Kampfmittel ist festzuhalten, dass gemäß der Historie des Geländes sowie der ausgewerteten Kriegsluftbilder ein erhöhter Kampfmittelverdacht vorliegt, im Speziellen aufgrund von Blindgänger-Abwurfmunition. Die Fläche ist gemäß des Bundesinstituts für Risikobewertung Kampfmittelräumung (BFR KM) in die Kategorie 2 einzustufen. Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen, insbesondere in den randlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets im Nordwesten, Südwesten und Osten vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Auf Basis der Kampfmitteluntersuchungen können weitere Schritte für die Kampfmittelräumung geplant werden. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets, dessen Erhalt weitestgehend vorgesehen ist, könnte von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Für eine vollständige Kampfmittelfreigabe wären voraussichtlich

weitreichende Rodungsmaßnahmen erforderlich. Da jedoch - abgesehen vom Durchstich zur Schaffung einer Verbindung zur Dr.-Walther-von-Miller-Straße keine nennenswerten Eingriffe in den Gehölzwall vorgesehen sind, ist die nutzungsspezifische Betretungssicherheit ausreichend, die für diesen Bereich bescheinigt wird.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Regionalplan

Im geltenden Regionalplan München ist das Planungsgebiet als Bereich dargestellt, der für eine Siedlungsentwicklung (Hauptsiedlungsbereich) besonders in Betracht kommt. Auf diese Bereiche soll die über die organische Siedlungsentwicklung herausgehende, stärkere Entwicklung konzentriert werden. Hierdurch soll insbesondere in der Wachstumsregion München, in welcher Nachfragedruck und knappes Angebot zu einer Verteuerung der Siedlungsflächen führt, die Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete Räume gelenkt werden. Damit soll eine verstreute Entwicklung an peripheren Standorten vermieden werden, welche verkehrlich und infrastrukturell weniger gut erschlossen sind. Die geplante Nutzung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende FNP mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Forschung (SOF) dar, das mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert ist. Im Norden ist innerhalb des Planungsgebiets ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt. Die derzeitige Darstellung des FNP entspricht für das Planungsgebiet nicht mehr den aktuellen planerischen Vorstellungen. Der FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 geändert.

2.3.3. Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05465) wurden die Stadtwerke München GmbH (SWM) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Rahmenplanung für Neuperlach-Süd mit U-Bahn-Betriebshof (UBH) zu erstellen. Im Juli 2016 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durch die Stadtwerke München GmbH beauftragt, um am Standort Neuperlach Süd eine Bestandsanalyse mit Bewertung durchzuführen und ein Gesamtkonzept für den U-Bahn-Betriebshof zu entwickeln.

Im Bereich des Planungsgebiets wurde dabei für die nördliche Parkplatzfläche des Siemensareals eine Wohnbebauung mit zirka 600 Wohneinheiten sowie die daraus resultierende Verlagerung der Stellplätze auf die weitere Stellplatzfläche berücksichtigt (Siehe Abb. 5). Diese Fläche liegt westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Gewerbegebiet (siehe Abb. 5).

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen für die Rahmenplanung konnte der Nachweis erbracht werden, dass sowohl die Verlagerung der Stellplätze, der Neuverkehr MIV (motorisierter Individualverkehr) aus dem Wohnungsbauprojekt, als auch der Verkehr aus dem U-Bahn-Betriebshof verkehrlich bewältigt werden kann. Das Ergebnis der Rahmenplanung wurde im Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.10.2018 vorberaten und in der Vollversammlung des Stadtrats am 24.10.2018 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10922).

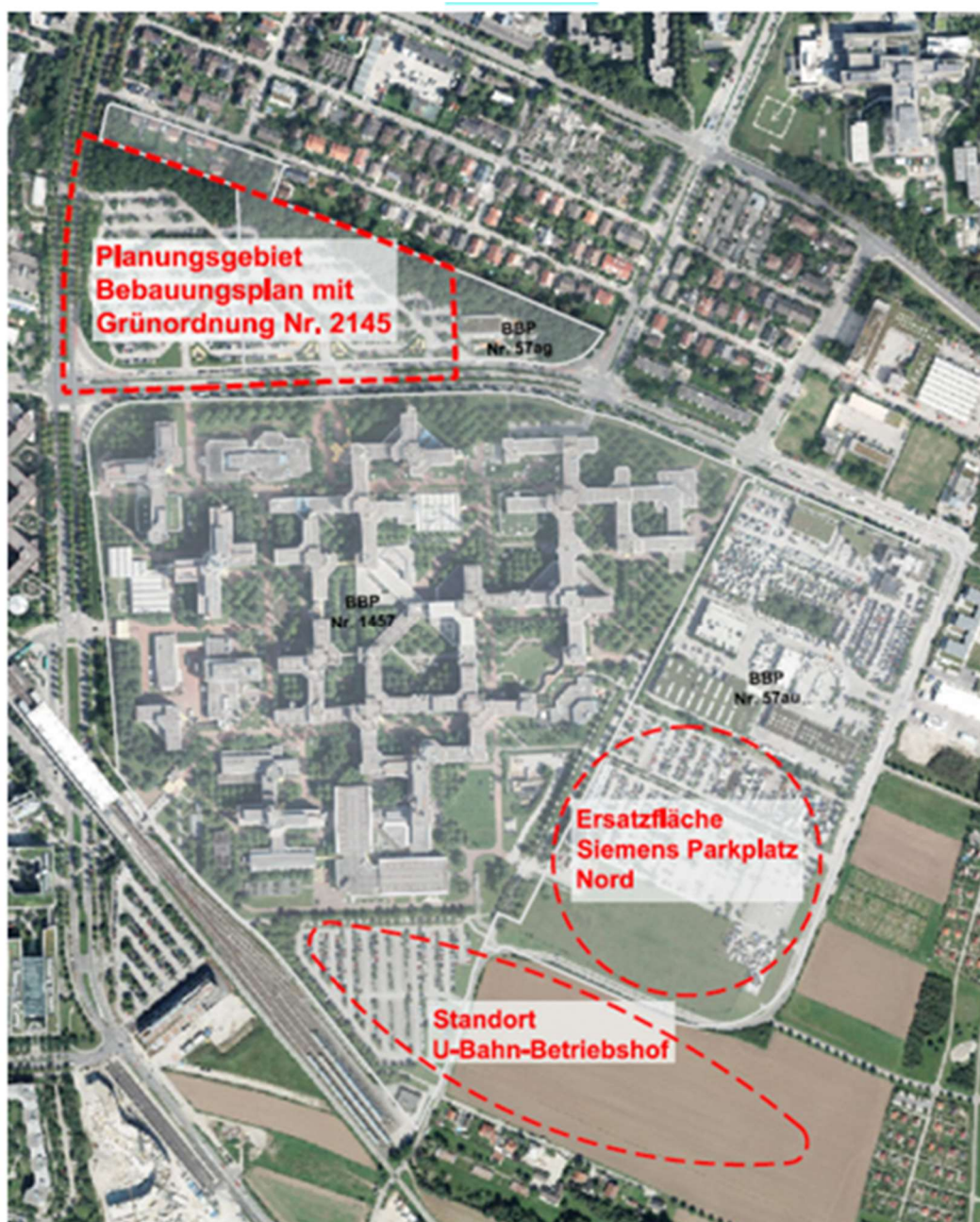


Abbildung 5: Stellplatzverlagerung (© LHM / AS&P)

Für die Unterbringung der Stellplätze in dem Gewerbegebiet westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße und östlich des Siemensareals ist der Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses erforderlich, welches auch zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt sein muss. Nur durch die rechtzeitige Verlagerung der pflichtigen Stellplätze kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Siemensareals auch durchgängig für deren Mitarbeiter*innen zur Verfügung stehen.

Der Zeitraum zwischen der Inbetriebnahme des Mitarbeiter*innenparkhauses und der Realisierung des U-Bahnbetriebshofes wird im Nachfolgenden als „Interim“ bezeichnet.

Die verkehrliche Untersuchung hat ferner gezeigt, dass eine Anfahrt für die Interimszeit, bis zur Realisierung des U-Bahn-Betriebshofs, über den Knoten an der Arnold-Sommerfeld-Straße /Carl-Wery-Straße nicht möglich ist, da dieser nicht mehr leistungsfähig und verkehrssicher (mögliche Überstauung Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Arnold-Sommerfeld-Straße sowie Bahnübergang Arnold-Sommerfeld-Straße) ist. Vor diesem Hintergrund wurde in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR) festgelegt, dass eine Zufahrt zum Mitarbeiter*innenparkhaus - bis zum endgültigen Ausbau der Straßenverläufe im Rahmen des U-Bahn-Betriebshofs – zwingend über den Otto-Hahn-Ring erfolgen muss. Um dies sicherzustellen und Schleichverkehre zu unterbinden, ist dies nur mit einer temporären Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd (siehe Abb. 6) möglich und umsetzbar.

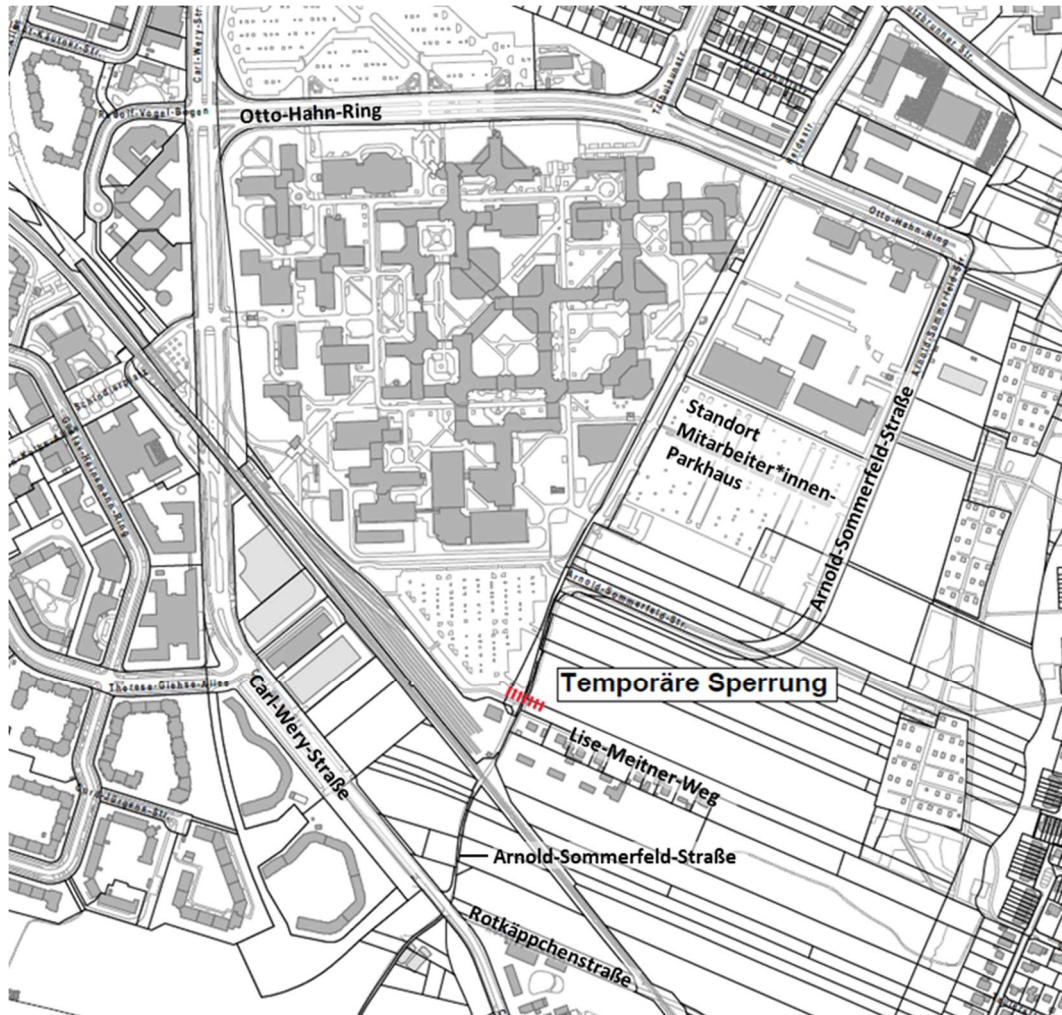


Abbildung 6: Lageplan temporäre Sperrung (© LHM)

Die Maßnahme der temporären Abkopplung der Arnold-Sommerfeld-Straße für die Zeit des Interims gewährleistet, dass die Wohnbebauung ermöglicht wird und zugleich die Mitarbeiter*innenparkplätze der Firma Siemens nachgewiesen sind. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gemäß der eingeholten Fachgutachten bewältigbar, da

- während der provisorischen Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße die Parkplätze Ost und Süd nur von Norden erreicht und nach Norden verlassen werden können. Dabei können die betroffenen Knotenpunkte die Verkehre bewältigen;
- die Erschließung des Lise-Meitner-Weges über die Arnold-Sommerfeld-Str nach Süden gesichert bleibt;
- die verkehrliche Anbindung der Rotkäppchenstraße an die Carl-Wery-Straße nicht beeinträchtigt wird;
- der Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Straße das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;

- der Knotenpunkt Arnold-Sommerfeld-Straße / Carl-Wery-Str entlastet wird.

Auch um Schleichverkehre zu unterbinden, ist die einzige effektive Maßnahme eine temporäre Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die spätere unmittelbare Anbindung des Mitarbeiter*innenparkhauses an die Arnold-Sommerfeld-Straße verkehrlich, auch mit dem dann erhöhten Verkehrsaufkommen aus dem künftigen Planungsgebiet am Otto-Hahn-Ring, bewältigbar ist.

Wie in der folgenden Abbildung 7 dargestellt, sieht die Interimslösung eine Durchfahrtsperre, z.B. mittels Sperrpollern, in der Arnold-Sommerfeld-Straße nördlich des Lise-Meitner-Wegs und der Ausfahrt am Siemensparkplatz Süd vor. Während südlich der Poller bereits im Bestand ausreichende Wendeflächen für die gemäß Beschilderung zugelassenen LKW zur Verfügung stehen, sollte nördlich der Poller eine entsprechende Fläche (Schotter) für Wendemanöver vorgesehen werden.



Abbildung 7: Skizze Umsetzung Verkehrsführung (© Obermeyer Infrastruktur/LHM)

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Mitarbeiter*innenparkhauses steht aus diesem Grund zum einen unter der Bedingung, dass der Planungsbegünstigte einen entsprechenden Umbauvertrag mit dem Baureferat zur Umsetzung der Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße schließt, welche in Eigenregie durch das Baureferat auf Kosten des Planungsbegünstigten erfolgt. Um sicherstellen zu können, dass das Mitarbeiter*innenparkhaus für die pflichtigen Stellplätze vor Errichtung der Wohnbebauung am Otto-Hahn-Ring fertiggestellt ist, wurde im städtebaulichen Vertrag ferner eine entsprechende Absicherung für die LHM vereinbart. Eine Genehmigungserteilung für die Wohnbebauung am Otto-Hahn-Ring ist demnach erst dann zulässig, wenn die verlagerten Stellplätze der Firma Siemens lückenlos nachgewiesen wurden.

Der Planungsbegünstigte hat der vorgeschlagenen Lösung des Interims und auch der Abhängigkeiten in Baugenehmigung und städtebaulichem Vertrag zugestimmt. Auch während der Interimslösung ist das Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht nach eingehender Prüfung aller Fachstellen abbildbar, so dass es nach Sachlage zu keinen unververtretbaren verkehrlichen Beeinträchtigungen kommt.

Zur Inbetriebnahme des U-Bahn-Betriebshofes wird ein Umbau des Knotenpunktes Carl-Wery-Str. / Arnold-Sommerfeld-Straße unerlässlich, damit der Verkehr auch in Richtung Süden uneingeschränkt abfließen kann.

Die Sicherstellung des Umbaus des Knotenpunktes ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Stadtwerke München für den geplanten U-Bahnbetriebshof vorgesehen. Sollte dies, aufgrund eines langfristigen, zeitlichen Auseinanderdriftens der aktuell im engen zeitlichen Zusammenhang laufenden Verfahren, nicht darstellbar sein, beabsichtigt die Landeshauptstadt München selbständig zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Arnold-Sommerfeld-Straße/ Carl-Wery-Straße /Rotkäppchenstraße in ein Planungsverfahren einzutreten.

2.3.4. Hochhausstudie der Landeshauptstadt München

In der aktuellen Hochhausstudie 2023 PERSPEKTIVE MÜNCHEN (HHS), die mit Beschluss vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekannt gegeben wurde, ist das Stadtgebiet in einem räumlichen Leitplan in unterschiedliche Raumkategorien gegliedert, die Aussagen treffen zum möglichen Höhenprofil sowie zum Bezugsmaßstab und Potenzial der Höhenentwicklung.

Das Planungsgebiet ist in der Kategorie „Höhenprofil gestalten - Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils“ verortet. Die Wirkung auf das Quartier bildet den Bezug für die Höhenentwicklung. Quartierszeichen mit bis zu 150 % Überhöhung gegenüber der Traufe lassen sich hier an stadträumlich geeigneten Orten gut integrieren. Geeignete Standorte für Hochhäuser sind bevorzugt die Räume, die als „zur Akzentuierung geeignet“ gekennzeichnet sind, etwa entlang der Carl-Wery- bzw. Fritz-Erler-Straße.

Der Räumliche Leitplan der HHS ist Mittel zur Ersteinschätzung, er kann jedoch keine vorgezogene Machbarkeitsaussage treffen. Der Plan ist stets gemeinsam mit den anderen Bausteinen der HHS, den Qualitätskriterien und den definierten Prozessschritten zu lesen. Eine Auskunft zur Standorteignung für ein Hochhaus und zur Höhe

muss in individueller Betrachtung des Ortes und in der Anwendung der Qualitätskriterien getroffen werden.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bestehendes Baurecht

Für das Planungsgebiet liegen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

Bebauungsplan Nr. 57af

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57af von 1971 setzt im Bereich des Otto-Hahn-Rings für Teile des Planungsgebiets öffentliche Verkehrsfläche fest.

Bebauungsplan Nr. 57ag

Ein Teilbereich des Planungsgebiets (Ostteil) ist Bestandteil des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Im Norden ist ein Lärmschutzwall festgesetzt, der zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Freiflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind, entsprechend dem Grünstrukturplan, in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bebauungsplan Nr. 57ah

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57ah von 1971 setzt für Teile des Planungsgebiets im Bereich der Carl-Wery-Straße öffentliche Verkehrsfläche fest.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets besteht ein übergeleiteter einfacher Bebauungsplan, der auf dem Flurstück Nr. 307/5 ein Bauliniengefüge festsetzt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 57, der das Gebiet der „Siedlung Großperlach“ umfasst. Dieser wurde am 16.11.1962 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst und durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.04.1963 bestätigt. Zielsetzung war die städtebauliche Entwicklung des künftigen Stadtteils zur Behebung der Wohnungsnot in München. Der westliche Teil des Planungsgebiets wurde bisher keiner qualifizierten Bauleitplanung zugeführt. Die neue Bauleitplanung steht mit den damaligen Planungszielen im Einklang.

3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets erfolgt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ und orientiert sich an folgenden Zielen:

- Schaffung eines neuen, attraktiven, städtebaulich qualitätsvollen Wohnstandorts mit insgesamt bis zu zirka 725 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen und einem untergeordneten Anteil an Nichtwohnnutzungen sowie öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen wie z.B. kleine Läden und Cafes;
- Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen der kleinteiligen Wohnstruktur nördlich des Planungsgebiets und der großformatigen gewerblichen Struktur südlich des Otto-Hahn-Rings;
- Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freifächensystems für ein qualitätsvolles Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Dachgärten;
- Durchlässigkeit des Planungsgebiets und Verknüpfung mit der Umgebung mit den unterschiedlichen baulichen Strukturen;
- Erhalt und Einbindung des Gehölzwalles in eine zusammenhängende, lärmgeschützte öffentliche Grünfläche;
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Reduzierung der Versiegelung etc.;
- Anwendung des Schwammstadtprinzips;
- Realisierung des erforderlichen Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau gemäß den Grundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung;
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertageseinrichtungen;
- Umsetzung des Radentscheids (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572 vom 24.07.2019) zur weitreichenden Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur;
- Verbesserung des Fußverkehrs durch Entwicklung neuer Fußverkehrsverbindungen und Querungen zur Vernetzung mit der Umgebung;
- Anpassung des Straßenprofils der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings an die zukünftigen verkehrlichen Anforderungen, die sich aus dem Wohnquartier ergeben;
- Entwicklung innovativer Mobilitätskonzepte für lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, sowie Fuß- und Radverkehr zugunsten der Angebote des Umweltverbands (Fußverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr und in Ergänzung Shared Mobility) unter Berücksichtigung der Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507 vom 23.06.2021).

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungsgebiet soll als attraktives, oberirdisch nahezu autofreies Wohnquartier mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen entwickelt werden. Ziel ist auch die Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbebestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht drei hofbildende und differenziert ausgebildete Blöcke vor, um die hohe Baudichte auf dem Grundstück in ablesbare, zwischen den Gebäudeblöcken von außen einsehbare, maßstäbliche Baustrukturen zu untergliedern. Der Straßenraum wird gefasst und zugleich städtebaulich sinnvoll gegliedert.

Die Höhenentwicklung entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sieht eine differenzierte Höhenentwicklung mit bis zu acht Geschossen vor. An der Süd-West-Ecke des Planungsgebiets ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit zwölf Geschossen geplant. Hierdurch wird der Kreuzungsbereich gefasst und durch die Akzentuierung betont. Zu den Innenhöfen nach Norden erfolgt eine Abstufung der Baukörper auf sechs bzw. vier Vollgeschosse. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit dem Gehölzwall und zur Nachbarbebauung im Norden geschaffen.

Schwerpunkte des Freiraumkonzeptes sind insbesondere der Erhalt und die Einbindung des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes im Norden des Planungsgebiets sowie die Vernetzung der Frei- und Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets sowie mit der Umgebung. Über eine zu neu schaffende Öffnung innerhalb des gehölzbestandenen Walls, südlich der Kasperlmühlstraße, entsteht eine Grünverbindung zum nördlich gelegenen Wohnquartier.

Das Planungskonzept sieht eine an den Gehölzbestand angrenzende, zusammenhängende und lärmgeschützte öffentliche Grünfläche vor, die sich mit drei „Grünfingern“ zwischen den Wohnhöfen fortsetzt, so dass die öffentliche Grünfläche sowohl von der Carl-Wery-Straße als auch vom Otto-Hahn-Ring aus zugänglich ist. Es entsteht ein zusammenhängender und großzügiger Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der gegen Lärmeinwirkung von außen geschützt ist. Eine Durchwegung aller drei Wohnhöfe für die Bewohner*innen wird durch die Schaffung von Durchgängen auf Erdgeschossenebene erzielt.

Innerhalb des westlichen Baublocks entsteht ein Quartiersplatz, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird. Er ist sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Allgemeinheit über eine Gehrechtsfläche vom Otto-Hahn-Ring aus zugänglich.

Die Gehrechtsfläche schließt im Nordosten an die öffentliche Grünfläche an.

Die privaten Freiflächen gliedern sich in die Vorgartenbereiche entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings sowie die lärmgeschützten Hofbereiche innerhalb der Baublöcke. Sowohl im WA (1) als auch im WA (2) ist jeweils eine Kindertageseinrichtung mit angrenzender Freispielfläche untergebracht, ebenso sind in den Hofbereichen die erforderlichen Kinderspielflächen sowie Flächen für sonstige gemeinschaftliche Nutzungen unterzubringen. Der Quartiersplatz sowie die Wohnhöfe sind aufgrund der vorgesehenen Schallschutzglaswände lärmgeschützt und bieten somit ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität.

Ergänzend zu den ebenerdigen Freiflächen ist auf einzelnen Dächern, die sich aufgrund ihrer Lagegunst in Bezug auf Fernsicht, exponierter Lage und Nichteinsehbarkeit besonders dafür eignen, die Anlage von gemeinschaftlichen Dachgärten vorgesehen.

Die gestalterischen Ziele des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes sind in einem Gestaltungsleitfaden festgehalten. Als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags formuliert dieser zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan Rahmenvorgaben für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen, um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers zu erreichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Um dem Ziel der dringenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit drei Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) festgesetzt. Im WA (1) und WA (2) sind jeweils eine Kindertageseinrichtung integriert.

Allgemeines Wohngebiet (WA (1) bis WA (3))

Zur Schaffung eines attraktiven, urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung, das einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden bildet, wird das Allgemeine Wohngebiet in drei Teilwohngebiete als WA (1) bis WA (3) festgesetzt.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiet (WA (1) bis WA (3)) ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien, um dem Bedarf an einem vielfältigen Wohnangebot Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Wohnquartier gefördert werden.

Ein Angebot an weiteren wohngebietsverträglichen Nutzungen, wie soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen, Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften werden zudem durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im WA (1) bis WA (3) in den durch Lärmimmissionen stark belasteten Erdgeschosszonen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße gefördert.

Ein weiterer Schwerpunkt der wohngebietsverträglichen Nichtwohnnutzungen im WA (1) am Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn Ring ist im Anschluss an den geplanten Quartiersplatz im ebenfalls stark durch Lärmimmissionen belasteten Hochpunkt (Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen) vom ersten inklusive des fünften Vollgeschoss festgesetzt. Dabei sollen Angebote unterschiedlicher wohngebietsverträglicher Nutzungen zu einem lebendigen und attraktiven Quartiersplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Zur Sicherung dieser Nutzungsvielfalt werden Wohnnutzungen bis zum fünften Vollgeschoss ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden. Darüber hinaus wird das durch solche Nutzungen ausgelöste erhöhte Kfz-Verkehr aufkommen vermieden.

Für die soziale Infrastrukturversorgung der Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen mit je 1.180 m² Geschossfläche und je 1.110 m² Freispielfläche erforderlich. Sie sind basierend auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbes in immissionsgeschützter und gut erreichbarer Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den hinweislich im Plan dargestellten Freispielflächen im WA (1) im Erdgeschoss und im WA (2) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angeordnet. Auf Grund der angestrebten baulichen Dichte werden sie als in die Bebauung integrierte Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt.

Die Freispielflächen müssen in direkter Zuordnung zu den Kindertageseinrichtungen liegen und darüber hinaus mindestens die hinweislich dargestellte Fläche umfassen, damit diese im notwendigen Maße funktionsgerecht sind.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption auf der Basis des weiter optimierten Ergebnisses des Planungswettbewerbs (Masterplan), einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen gegenüber der derzeitigen Nutzung und um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche als Höchstmaß sowie durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) in Verbindung mit dem zugehörigen Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Dabei orientieren sich die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen eng an der städtebaulichen Konzeption der Masterplanung.

Grundfläche und Geschossfläche

Grundfläche (GR)

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstückes durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Grundfläche (GR) je Baugebiet festgesetzt. Berücksichtigt sind hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums sowie alle an die Gebäude angebauten Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen.

Für das Planungsgebiet wird in den einzelnen Baugebieten eine zulässige Grundfläche von insgesamt 14.500 m² festgesetzt. Hiermit sind die Grundflächen der oberirdischen Anlagen bzw. der Hauptbaukörper abgebildet.

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der in der Satzung für das jeweilige Wohngebiet festgesetzten GR überschritten werden. Dabei wird die Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO begrenzt, um Teile des Planungsgebiets unversiegelt zu lassen, die belebte Oberbodenschicht und einen Teil des Baumbestands zu erhalten sowie eine oberflächennahe Regenwasserversickerung zu ermöglichen

und durch Verdunstung einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Geschossfläche (GF)

Für das Planungsgebiet wird gemäß Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete eine GF festgesetzt.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z. B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze, soziale Infrastruktur und Grün- und Freiflächenbedarf) auslösen.

Um die Integration der Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 und 4 der Satzung des Bebauungsplans in die Gebäude zu ermöglichen und um die Freiflächen von Nebenanlagen weitestmöglich freizuhalten, darf die GF je Baugebiet um einen prozentualen Anteil von 5 % überschritten werden. Dies soll zu einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes sowie nutzerfreundlichen und gestalterisch qualitätsvollen Gebäuden beitragen. Mit den Regelungen soll ein Anreiz geschaffen werden, Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche, nicht kommerzielle Nutzung, Flächen zur Förderung der Nachhaltigkeit sowie Flächen zur Steigerung der Qualität umzusetzen.

Angebote und Nutzungen, die dadurch ermöglicht werden sollen, sind beispielsweise Gemeinschaftsräume, welche von allen Bewohner*innen des jeweiligen Teilwohngebiets gleichermaßen genutzt werden können und somit den sozialen Zusammenhalt fördern.

Ebenso sollen Anreize für die Einrichtung nachbarschaftsübergreifender Nutzungen wie Mobilitätszentralen, Nachbarschaftszentralen oder Sharing-Einrichtungen geschaffen werden, die von allen Menschen im Quartier genutzt werden können.

Des Weiteren soll zur erleichterten Zugänglichkeit und Nutzung der Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen Anreize geschaffen werden, diese in den Erdgeschosszonen, anstatt in den Kellerräumen, vorzusehen. Diese tragen zur Nutzungsfreundlichkeit bei.

In Gebäude integrierte Müllräume machen frei stehende Müllhäuser als Nebenanlagen entbehrlich, so dass die Freiflächen primär der Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen.

Durch in den Gebäuden untergebrachte Logistikflächen für Paketabhol- und -verteilstationen kann der Zustellverkehr gebündelt und der Verkehr reduziert werden.

Durchgänge stellen die Vernetzung zwischen den Baugebieten und die Durchlässigkeit des Quartiers sicher.

Eine weitere Geschossflächenüberschreitung von 5 % kann für die Errichtung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppenräumen im Sinne des Art. 31 BayBO in den Gebäuden in Anspruch genommen werden. Hierdurch können die Freiräume (v. a. die Vorgärten am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße) zum Großteil von erforderlichen Anlagen und Flächenbefestigungen für Aufstellflächen und Anleiterbarkeit zur Sicherstellung des Brandschutzes freigehalten werden. Damit kann die Qualität und Quantität der zur Verfügung stehenden Freiflächen in den Baugebieten positiv beeinflusst werden.

Nicht berücksichtigt werden gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. Dies ermöglicht die Integration der genannten Anlagen in die Gebäude, um das städtebauliche Konzept kompakter Bauten zu ermöglichen und die Freiflächen von Nebenanlagen weitestmöglich freizuhalten.

Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen

Die Grundflächen und Geschossflächen sowie deren entsprechende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben für die Bebauungsdichte der einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Nettobau- land in m ²	GR § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO	GR § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO in m ²	GRZ § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF in m ²	GFZ
WA (1)	14.752	6.400	0,43	14.100	0,96	33.750	2,29
WA (2)	12.495	5.400	0,43	11.500	0,92	28.570	2,29
WA (3)	5.833	2.700	0,46	5.400	0,92	11.090	2,19
Summe WA	33.080	14.500	0,44	31.000	0,94	73.410	2,22

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 14.500 m² eine GRZ von 0,44 erreicht. Somit sind 56 % der Baugebiete nicht überbaut. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche entsteht so eine hohe Durchlässigkeit im Quartier für die Erholung und für die Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte Grundfläche bzw. GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 10 bis 15 % überschritten.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 19 BauNVO beträgt für Allgemeine Wohngebiete 0,8.

Durch die gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen Grundflächen ergibt sich eine GRZ von 0,94. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ in den einzelnen Wohngebieten um 15 - 20 % überschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 73.410 m² eine GFZ von 2,22 erreicht.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) gemäß

§ 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im Allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte und Versiegelung

Im Bereich der Landeshauptstadt stehen angesichts des nach wie vor ungeschmäler-ten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets mit guter und Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), hat der Bebauungsplan zum Ziel, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität zu entwickeln.

Auf Grund der Lage des Planungsgebiets zwischen den großformatigen Strukturen Neuperlachs im Anschluss an die kleinteilige Bebauung im Norden soll zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in München der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit zirka 725 Wohneinheiten entwickelt werden. Durch die Entwicklung einer bisher als Stellplatzanlage genutzten und großteils versiegelten Fläche wird einer Neuversiegelung unbebauter Flächen entgegengesteuert und damit dem Grundsatz vom flächensparenden Umgang mit Boden und der Innenentwicklung Genüge getan.

Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam. Durch entsprechende Festsetzungen ist die hohe Qualität dieser Freiräume sichergestellt.

Durch eine dichte, durchgehende und mit einer entsprechend ausreichenden Höhe ausgestaltete städtebauliche Kante in Form einer Lärmschutzbebauung zum Otto-Hahn-Ring und zur Carl-Wery-Straße, können diese Freiräume sowie sensible Nutzungen wie Wohnen und Kinderbetreuung vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aus dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ geschützt werden.

Mit der Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen im Planungsgebiet sowie von u. a. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften wird zudem ein urban geprägtes Wohngebiet mit kurzen Wegen geschaffen.

Um die Qualität der Aufenthalts- und Erholungsfunktion der Grün- und Freiflächen nicht zu beeinträchtigen oder durch Verkehrsflächen zu zerschneiden, wird das Quartier im Inneren frei vom oberirdischen Autoverkehr entwickelt. Dadurch entstehen zwischen den Gebäuden zusammenhängende privat und öffentlich nutzbare Erholungsflächen angrenzend an eine große öffentliche Grünfläche.

Um ein im Inneren vom oberirdischen Autoverkehr freies Quartier mit hohem zusammenhängenden Freiflächenanteil zu ermöglichen, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen mit direktem Anschluss an die umgebenden Straßen untergebracht. Die Flächeninanspruchnahme dafür in Form von Unterbauungen trägt maßgeblich zur GRZ bei. Eine über das festgesetzte Maß der Tiefgaragen

hinausgehende Versiegelung wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Zur Kompensation für die notwendige Versiegelung und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, bestehend aus dem vorhandenen, dicht mit Gehölzen bestandenen Wall (zirka 1,2 ha) sowie einer dem Wall vorgelegerten gut nutzbaren Grünfläche (zirka 1,5 ha) mit Wiesenflächen und zahlreichen Baumpflanzungen, die eine ungehinderte Versickerung zulassen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Durch die Einbindung des bestehenden, faunistisch wertvollen Gehölzbestands (Gehölzwall) im Norden in das Freiraumkonzept entsteht ein klimatisch wirksamer Ausgleichsraum.
- Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung und die Begrenzung von oberirdischen Nebenbenutzungen entstehen begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.
- Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität durch die unmittelbare Lage der Gemeinschaftstiefgarage-Zufahrten an den Straßen.
- Erhöhter Substrataufbau auf unterbauten Flächen für Baumpflanzungen;
- Begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke, die auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.
- Sicherung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten mit einer intensiven Dachbegrünung in Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Grundidee der offenen Blockstruktur orientiert sich an den umliegenden Straßenkanten. Dabei wird die Geometrie des städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzung von Bauräumen zum Teil in Verbindung mit Baulinien umgesetzt.

Die Bauräume wurden so angelegt, dass einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen eng gefasst sind, um die Großzügigkeit der privaten Freiflächen zu sichern, andererseits aber auch ein Realisierungsspielraum für die Gestaltung und Organisation der einzelnen Baukörper verbleibt. Die festgesetzten Baulinien dienen der Fassung der Straßenräume. Zusätzlich sind in der Satzung Überschreitungen und Unterschreitungen der Baulinien und Baugrenzen in entsprechendem Umfang zugelassen.

Die Kombination dieser Festsetzungen sichert das gewünschte städtebauliche Konzept, gliedert die Baufluchten, regelt die Abstände der Gebäude bzw. Bauräume untereinander, schafft Durchlässe und Sichtbeziehungen und ermöglicht gleichzeitig Flexibilität und Vielfalt in der späteren Umsetzung.

Zur Gestaltung und Fassung der städtebaulichen Kante entlang der Straßenräume im WA (1) bis WA (3) und aus Lärmschutzgründen, sind die Gebäude innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind lediglich Durchgänge und Durchfahrten. So gelingt es, im Inneren des Planungsgebiets

vor den Lärmimmissionen der stark befahrenen Straßen und der gewerblichen Nachbarschaft im Süden, geschützte und ruhige Bereiche mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die in den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) im Plan festgesetzten Durchgänge sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes. Sie stellen eine gute Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger*innen sicher und binden den Quartiersplatz an die Baugebiete WA (2) und WA (3) sowie über die Carl-Wery-Straße an die Umgebung an.

Mit der festgesetzten Durchgangshöhe und -breite wird die Möglichkeit eröffnet, Eingangsbereiche zu den vorgesehenen Wohnkomplexen in die ungünstig belichteten Inneneckbereiche der Wohnblöcke zu legen. Entlang der Carl-Wery-Straße ermöglichen sie zudem, Eingangsbereiche zurückversetzt von den öffentlich zugänglichen Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss wie Laden-, Dienstleistungs- und Restaurantnutzungen etc. anzuordnen und so ein privates Vorfeld zu schaffen.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten, kann von der im Plan dargestellten Lage und Breite der Durchgänge geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bereich der festgesetzten Baulinien entlang der Straßen wird ein Spielraum für die Gestaltung der Erdgeschosszone für die unterschiedlichen Nutzungen entlang der Straßen durch die Möglichkeit des Zurücktretens im Erdgeschoss eröffnet. Zudem wird ein erweiterter Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche ermöglicht. Dabei kann Platz geschaffen werden, um großzügige und abwechslungsreiche Bereiche vor den Hauseingängen zu gestalten. Das Ziel der Fassung des Straßenraums und Entwicklung einer städtebaulichen Kante bleibt hierdurch im stadträumlichen Kontext erhalten.

Der Hochpunkt mit maximal zulässigen zwölf Geschossen als Sonderbaukörper erhält einen größeren Gestaltungsspielraum für das Zurücktreten der zwei untersten Geschosse, um die Eingangssituation des Hochpunktes mit den darin verorteten gewerblichen Nutzungen zu betonen.

Zur abwechslungsreichen Gestaltung der Gebäude können die Baugrenzen in den Wohnhöfen und nicht straßenseitig festgesetzten Baulinien durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Überschreitungen der städtebaulichen Kante wird diese in der Länge begrenzt.

Durch eine Überschreitung der Baugrenzen mit kleineren Dachvorsprüngen, Balkonen, Erkern und Vordächern können gestalterische Akzente gesetzt werden. Zudem soll mit der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone die Schaffung wohnungsbezogener privater Freiräume sowie eine nutzungsgerechte Gestaltung der Freispielbereiche der Kindertageseinrichtungen ermöglicht werden.

Um eine klare Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum zu definieren, sind die Überschreitungen auf die straßenabgewandten Bereiche begrenzt.

4.5. Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

Wandhöhen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit klar definierten Sprüngen in den Gebäudehöhen, trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen und maximalen Geschossezahlen. Entsprechend sieht die Planung in den jeweiligen Baugebieten eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung von drei bis acht Vollgeschossen zwischen 11 m und 27 m vor. Darüber hinaus ist im WA (1) eine bauliche Akzentuierung im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße mit zwölf Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 44 m vorgesehen. Hierdurch wird nach außen der Kreuzungsbereich städtebaulich betont. Nach innen kann der Hochpunkt im Zusammenhang mit den darin vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen zu einer Belebung des angrenzenden Quartiersplatzes beitragen.

Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die sich auf einen dem jeweiligen Baugebiet zugeordneten Höhenbezugspunkt beziehen. Dieser entspricht im Allgemeinen Wohngebiet in etwa der Höhenlage der bestehenden bzw. zukünftigen Geländehöhen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die Unterbringung der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, innerhalb derer flexibel auf die Anforderungen an die Raumhöhen für die verschiedenen Nutzungen reagiert werden kann. Daneben ermöglicht die festgesetzte zulässige Zahl an Vollgeschossen bei Gebäuden, die eine Tiefe bis zu 20 m erreichen, eine von den gängigen Raumhöhen abweichende Raumhöhe, die den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung der geplanten Wohnungen Rechnung tragen.

Von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Höhenentwicklungen kann um das festgesetzte Maß abgewichen werden, um die erforderliche Flexibilität zu ermöglichen und auf sich ergebende Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung zu reagieren. Diese potenziell geringfügigen Abweichungen bewirken keine nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Grundidee. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

Abstandsflächen und Belichtung

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert; d. h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, soweit die Regelungen zu Abstandsflächen nicht in Teilbereichen angeordnet werden.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Grundsätzlich kann jedoch auch von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Gemäß Satzungstext sind über die festgesetzten Wandhöhen hinaus transparente

Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5 m sowie offene Absturzsicherungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m und ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade zulässig. Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe ab 27 m sind von dieser Regelung ausgenommen, da hier keine Dachgartennutzungen bzw. keine Aufenthaltsbereiche für die Bewohner*innen vorgesehen sind. Darüber hinaus sind im Plan zwischen den Baugrenzen transparente Lärmschutzwände festgesetzt, für die keine Abstandflächen einzuhalten sind. Aufgrund ihrer transparenten Ausführung kann jedoch auch von einer ausreichenden Belichtung für die dahinter liegenden Wohnnutzungen ausgegangen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandflächentiefen innerhalb eines Baugebiets sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhen sind die in § 5 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass sich weitgehend Abstandflächen zwischen 0,5 H und 1 H ergeben. Dabei wird insbesondere nach Norden in Richtung der bestehenden, kleinteiligen Wohnbebauung die Abstandflächentiefe von 1 H gemäß Art. 6 BayBO durch die geplante Bebauung entlang der öffentlichen Grünfläche eingehalten. Damit ist an allen betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sichergestellt.

Die städtebauliche Grundkonzeption ist als „offene Blockbebauung“ geplant. Sie sieht eine Straßenrandbebauung mit Öffnungen zwischen den Gebäudesprüngen, zwischen den Wohnblöcken und in den Wohnblöcken vor. Dies ermöglicht den Zugang vom Straßenraum oder von den Innenhöfen zu der öffentlichen Grünfläche und zum Quartiersplatz. Dabei ergeben sich in einigen räumlich begrenzten Bereichen Abstandflächen kleiner (<) 0,5 H. In diesen Fällen handelt es sich vorrangig um die sich gegenüberliegenden Außenwände von Stirnseiten der genannten Öffnungen. Auch aufgrund des geplanten Hochpunkts mit einer vorgesehenen Höhenentwicklung von 44 m, als wichtige städtebauliche Dominante und Orientierungspunkt für das neue Stadtquartier, ergeben sich Abstandflächen < 0,5 H. Dabei bleiben die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie nachfolgend beschrieben jedoch gewahrt.

Abstandflächen nach Außen

Die zulässigen Gebäude mit der jeweils festgesetzten Wandhöhe halten die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO nach außen im Westen und Süden des Planungsgebiets nur teilweise bis zur Straßenmitte ein. Zu dem benachbarten Grundstück der

bestehenden Kindertageseinrichtung im Osten können sie eingehalten werden. Mit der Überschreitung der Abstandsflächentiefen sind keine nachteiligen Auswirkungen verbunden, da planungsrechtlich in dem angrenzenden südlichen Bereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Auch im westlichen Bereich grenzen überwiegend gewerbliche Nutzungen, sowie die Sportflächen des Kinder- und Jugendtreff „Come In“ an. Darüber hinaus gewährleisten die das Planungsgebiet im Westen und Osten umgebenden, sehr großzügig dimensionierten Verkehrsflächen einen ausreichenden Abstand zwischen dem Planungsgebiet und der umgebenden Bebauung. Daher wird diese Abstandsfläche bis auf die Straßenmitte verkürzt. Die Verkürzung eines Teils der straßenseitig anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebiets bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche des Otto-Hahn-Rings und zur Carl-Wery-Straße stellt die Nachbarschaft hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke nicht schlechter, da selbst bei Ansetzung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BayBO die anfallenden Abstandsflächen aus dem Planungsgebiet nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen zum liegen kommen. Mit der Verkürzung der Abstandsfläche an den betroffenen Gebäudeseiten, ist die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° oder besser vor möglichen notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen der Bebauung im Planungsgebiet und der Umgebung gesichert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung, auch für die umliegende Bestandsbebauung, bleibt damit gewahrt, die Nutzbarkeit und das bestehende Baurecht der umgebenden Baugebiete werden nicht beeinträchtigt.

Aus vorstehenden Gründen sind die angeführten Verkürzungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind sowohl für das Planungsgebiet als auch für die Umgebung gewahrt.

Belichtung

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung der geplanten Gebäude wurde eine tageslichttechnische Bewertung der Gebäudefassaden erstellt. Die Untersuchungen der Fassaden wurden anhand der Kriterien gemäß DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen) sowie DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung ist, soweit bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß BayBO nicht eingehalten werden und die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die jeweils relevante Brüstung, nicht nachgewiesen werden kann, sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraumes über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 eingehalten wird.

Die kritischen Fassadenbereiche für die Nutzungen Büro und Wohnen liegen im Bereich der Baugebiete (WA (1) bis WA (3)) an den Stirnseiten zwischen den Bauräumen entlang des Otto-Hahn-Rings und im WA (2) an der Stirnseite des westlichen Durchstichs vom privaten Innenhof zur öffentlichen Grünfläche.

Der überwiegende Teil der Fassaden in diesen Bereichen weist jedoch im Mittelwert einen mittleren bis hohen Sonnenlichteintrag (an einem unbewölkten Tag) von 3,2 Sonnenstunden an 62,3 % der Fassaden bis 4,9 Sonnenstunden an 96,5 % der Fassaden auf.

Die DIN EN 17037 empfiehlt, dass an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März mindestens ein Raum einer Wohneinheit für eine Dauer von mindestens 1,5 Stunden direktes Sonnenlicht erfahren sollte. 1,5 Stunden entsprechen dabei dem Minimum des Empfehlungsgrads. Diese Anforderung wird an allen untersuchten Fassaden an einem sonnigen 20. März erreicht.

4.6. Hochpunkt

Städtebauliche Setzung und architektonischer Ausdruck

Im Planungsgebiet soll ein Hochpunkt mit bis zu 44 m zulässiger Wandhöhe am Kreuzungsbereich Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring entstehen. Ansonsten sieht das Planungskonzept eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung von 11 bis 27 m vor. Die städtebauliche Verortung und Gestaltung des Hochpunktes basiert auf dem Siegerentwurf des vorangegangenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und dessen Konkretisierung. Es stellt in Bezug auf das neue Quartier, wie auch die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur und angrenzend zur ortsbildprägenden, großformatigen Bebauung eine ausgewogene, aber zugleich spannungsreiche Weiterentwicklung des heterogenen Höhenprofils der Umgebung dar.

Mit der Lage an der Kreuzung Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße wird zur stadträumlichen Orientierung ein gut wahrnehmbares Quartierszeichen gesetzt, das sowohl nach außen in Richtung Kreuzung als auch nach innen in Richtung des öffentlich zugänglichen Quartiersplatzes wirkt und einen sinnvollen und ausdrucksstarken Abschluss der beiden Straßenrandbebauungen am Otto-Hahn-Ring sowie an der Carl-Wery-Straße bildet. Zu beiden Seiten des Gebäudes befinden sich Durchgänge zum Quartiersplatz. Der Hochpunkt betont damit den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum geschützten Platz- / Hofbereich. Zu einer vertikalen Gliederung tragen die vorgesehenen Rücksprünge in den beiden oberen und unteren Geschossen bei.

Programmatische und technische Rahmenbedingungen

Die Planung sieht eine vielfältige Nutzungsmischung vor. Wohnnutzungen werden im Hochpunkt ab dem 6. Vollgeschoss (VG) ermöglicht. Bis zum 5. VG ist eine Konzentration von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen bzw. öffentlichen Nutzungen wie Gastronomie- / Sport- / Sozial- oder Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen. Dadurch soll eine Vernetzung mit dem öffentlichen Raum erreicht und ein Beitrag zur sozialen und stadträumlichen Aufwertung des bestehenden Umfelds geleistet werden. Diese Faktoren tragen zur Belebung des Quartiersplatzes bei, leisten einen Beitrag zur Orientierung im Quartier und schaffen die Grundlage für eine stadträumliche Lebendigkeit.

Vorschläge zur Nachhaltigkeit / Energiekonzeption und zu den stadtklimatischen Auswirkungen wurden in gesonderten Gutachten entwickelt.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und Qualitätsanforderungen

Der Hochpunkt erfordert einen Abgleich mit der Hochhausstudie 2023 (HHS) der Landeshauptstadt München.

Bereits 2018 wurde auf Grundlage von Testentwürfen zur Beurteilung der Wirkung der geplanten Hochhäuser im Stadtbild und in der Stadtsilhouette die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilierten Bebauung im Planungsgebiet untersucht. Die untersuchten Standorte zeigen die Wirkung des Projekts aus unterschiedlichen Wahrnehmungszonen wie Fernwirkung, Stadtteilbezug und Wirkung in der näheren Umgebung. Allen gemeinsam ist eine entsprechende Zugänglichkeit der Öffentlichkeit und somit auch eine entsprechende Relevanz für die Wahrnehmung des Stadtbilds.

Die untersuchten Sichtfelder zeigen für die zu Grunde gelegten Testentwürfe mit einer Höhe bis zu 57 m im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring /Carl-Wery-Straße keine Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierten Bebauung im Planungsgebiet. Sie werden selbst von zentralen Aussichtspunkten wie der Stadtpfarrei „Alter Peter“ auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das Profil fügt sich in das vorhandene Profil von Neuperlach ein.

Es zeigen sich auch im näheren Umfeld keine gravierenden Überschneidungen mit dem bestehenden Profil von Neuperlach. Das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m stehen nicht in Konkurrenz zum untersuchten Profil am Otto-Hahn-Ring. Es ergeben sich keine kritischen Überschneidungen mit dem bestehendem Profil aus den untersuchten Sichtachsen, aber auch keine Stärkung und Ergänzung des Stadtprofils im Bestand. Damit wird sich das Erscheinungsbild im Stadtteil Neuperlach nicht erheblich wandeln. Erst im direkten Umfeld wird das neue Profil den Maßstab verändern und auch eine stärkere visuelle Wirkung entfalten.

Der für das Bebauungsplanverfahren verfolgte Entwurf sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe werden damit deutlich unterschritten. Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur und kann an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken.

Die Neubebauung fügt sich aus den genannten städtebaulichen Gesichtspunkten in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein.

Um den Qualitätskriterien in der weiteren Planung und Umsetzung Rechnung zu tragen, wird vor dem Baugenehmigungsverfahren ein Wettbewerb durchgeführt.

4.7. Dachform und Dachaufbauten

Um eine Dachbegrünung, die Nutzbarkeit der Dachflächen als Freibereiche sowie die Anlage von Solaranlagen zu ermöglichen, werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° festgesetzt.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Regelungen zu technischen Anlagen und Dachaufbauten getroffen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen zur Dachbegrünung sowie zur Nutzung als Dachgärten ab. Gleichzeitig werden die für die Gebäudedefunktion notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, Aufzugsüberfahrten etc. ermöglicht.

Um die Fassaden von Antennen- und Satellitenanlagen freizuhalten und somit Fassaden ohne optische Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Zur Schaffung eines städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätvollen Erscheinungsbildes und zu Gunsten der nutzbaren bzw. zu begrünenden Dachflächen wird die Grundfläche der Dachaufbauten und technischer Anlagen auf 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beschränkt.

Zur Förderung regenerativer Energien sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen mit Ausnahme der Dachgärten ausgenommen. Mit dieser Festsetzung werden sowohl Aspekte zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung berücksichtigt. In Bereichen mit Gemeinschaftsdachgärten sind die Flächen durch technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur eingeschränkt möglich, da die verbleibenden Dachflächen v. a. zur Nutzung als Freiflächen (Dachgärten) erforderlich sind, um die Orientierungswerte der Landeshauptstadt München von 20 m² pro Einwohner*in für die Freiflächenversorgung annähernd einhalten zu können.

Um ein nachhaltiges und klimaneutrales Quartier zu schaffen, sind unter Berücksichtigung der Dachgartennutzungen und der notwendigen technischen Anlagen insgesamt auf mindestens 36 % der gesamten Bruttodachflächen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung unterzubringen. Diese sind verteilt auf die Teilwohngebiete im WA (1) auf mindestens 40 %, im WA (2) auf mindestens 30 % und im WA (3) auf mindestens 40 % der Dachflächen nachzuweisen.

Dabei können auch Dachaufbauten mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung überbaut oder eingehaust werden. Unter Berücksichtigung der Anforderung an die Funktion der jeweiligen Dachaufbauten, können so etwa 50 % von den Flächen der Dachaufbauten und auch teilweise Flächen der nutzbaren Dachflächen für den Nachweis herangezogen werden.

Dafür geeignet sind Dach- und Fassadenflächen von Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, Lärmschutzwänden, Lüftungs- und Klimageräten und Überdachungen. Zusätzlich können als Verschattungsmaßnahme Teile der Dachgartenflächen beispielsweise in Form von Pergolen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Darüber hinaus können an den Fassaden technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung unter Berücksichtigung der Gestaltung der Architektur, der Fassade und der

Fassadenbegrünung errichtet und damit der Anteil an regenerativer Energie noch erhöht werden.

Der städtebauliche Vertrag enthält zudem eine Anschluss- und Betriebspflicht für die festgesetzten Anlagen für aktive Solarenergienutzung.

Dachausstiege zur Nutzung von Dachflächen sind ausschließlich in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig. Dies generiert ein geordnetes Erscheinungsbild. Um für die Dachgartennutzung erforderlichen Stauraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber ausreichend Platz für sonstige Dachaufbauten zu ermöglichen sowie die Dachgartennutzung nicht übermäßig einzuschränken, ist die jeweilige Grundfläche pro Dachausstieg begrenzt. Um diese in die Gestaltung der Dachlandschaft harmonisch einzubinden wird, sind sie mit Flachdächern auszuführen und zu begrünen. Alle Dachaufbauten und technischen Anlagen mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf Dächern sind mit den Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge zusammenzufassen und einzuhausen. Sie sind auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Für den Fall, dass aus technischen Gründen freistehende technische Anlagen erforderlich sind, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen seitlich mit einem Sichtschutz umgeben werden. Dies gilt nicht für technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Neben der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der verschiedenen Dachaufbauten sowie durch das Zurücktreten von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses, mindestens um das Maß ihrer Höhe, vermieden, dass die Dachaufbauten Einfluss auf die Abstandsflächen nehmen und sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Raum negativ auf das Stadtbild wirken.

Damit die Belebung der Dachflächen sichtbar gemacht und eine Interaktion zwischen den Freiflächen der Gebäude und dem Boden ermöglicht wird, sind die Absturzsicherungen / Geländer nur in Form von transparenten Absturzsicherungen / offenen Geländern zulässig. Zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für Gemeinschaftsdachgartennutzungen sind sie, wie auch die auf den Dachflächen festgesetzten Lärmschutzwände, ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Bereiche mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von ab 27 m sind hiervon ausgenommen, da in diesen Bereichen keine Dachgartennutzungen vorgesehen sind.

Aufgrund der nur in begrenztem Maß zur Verfügung stehenden Flächen, die für eine Dachgartennutzung geeignet sind, ist eine private Dachgartennutzung im räumlichen Zusammenhang mit der jeweils angrenzenden Wohneinheit lediglich in eingeschränkter Form zulässig.

Um Spielräume und Flexibilität im Zuge der Realisierung zu schaffen, kann von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

4.8. Dachbegrünung und Dachgärten

Die Dachbegrünung mindert eine Aufheizung des Planungsgebiets, hält Niederschlagswasser zurück, trägt zur Feinstaubfilterung bei und leistet einen Beitrag zur

Erhöhung der Artenvielfalt. Die Dachbegrünungen weisen eine Regenwasserspeicherkapazität auf.

Die intensive Dachbegrünung mit einer Gesamtschichtdicke von 40 cm soll mit einer größeren Pflanzenvielfalt oder mit Nutzpflanzen begrünt und bepflanzt werden. Damit ergibt sich ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Pflanzenauswahl, so dass auch Raum bildende Kleingehölze und Sträucher verwendet werden können, urbanes Gärtnern ermöglicht und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Zusätzlich bietet sie einen gewissen Anteil an Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Tierarten. Um den Begrünungsanteil möglichst groß zu halten, werden Belagsflächen eingeschränkt.

Teilbereiche der Dachflächen sind für eine Freiraumnutzung in Ergänzung des Freiraumangebotes am Boden erforderlich, um die städtischen Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung von ca. 20 m² pro Einwohner*in bereitstellen zu können. Diese sind in der Planzeichnung hinweislich als Gemeinschaftsdachgarten (GDG) dargestellt. Sie sollen den Bewohner*innen des jeweiligen Baugebietes zur Verfügung stehen. Aufgrund des Lärmschutzes und des Windkomforts handelt es sich dabei um die Dachflächen mit einer zulässigen Wandhöhe unter 27 m. Um eine vielfältige attraktive Gestaltung mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen und eine gute Nutzbarkeit der Flächen zu ermöglichen, ist bei einer Freiraumnutzung auf dem Dach eine intensive Dachbegrünung mit einem Anteil an Belagsflächen herzustellen. Zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiraumnutzungen sind auch private Dachterrassen möglich. Um den Wohnungen, die direkt an die Gemeinschaftsdachgärten angrenzen, ein Heraus-treten etc. zu ermöglichen, wurde eine maximal 1,5 m tiefe Terrasse zugelassen. Spezifische Regelungen für die Umsetzung der Gemeinschaftsdachgärten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen.

Zur Nutzung regenerativer Energien sind technische Anlagen zur Nutzung von Solar-energie eingeschränkt festgesetzt. Da die Dachbegrünung wie die Nutzung der Solar-energie positive Beiträge zur Klimaanpassung bzw. zum Klimaschutz leisten, sind, um eine Konkurrenz beider Flächenansprüche zu vermeiden, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Hierbei ergeben sich Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Artenvielfalt, da schattige und sonnige Bereiche entstehen und somit unterschiedliche Lebensräume geschaffen werden, als auch hinsichtlich der Abkühlung der technischen Anlagen für die Solarnutzung durch die Dachbegrünung.

Um keine Flächenkonkurrenz zu den Aufenthaltsflächen in den Gemeinschaftsdachgärten zu generieren, dürfen technische Anlagen in den Gemeinschaftsdachgärten zur Nutzung von Sonnenenergie nur in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) bzw. auf den Dachaufbauten errichtet werden (siehe vorherige Ziffer 4.7. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.9. Verkehr und Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Abfahrten

Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet schließt im Süden an den Otto-Hahn-Ring und im Westen an die Carl-Wery-Straße an. Weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Innerhalb des zukünftigen Quartiers entstehen keine oberirdischen Erschließungsflächen für den motorisierten Individualverkehr, somit ist das Quartier

oberirdisch dem Fußverkehr, teilweise auch dem Radverkehr vorbehalten, während der Autoverkehr auf die oben genannten Erschießungsstraßen beschränkt wird.

Das Projekt entwickelt verschiedene neue Fußwegeverbindungen, welche durch eine optimale Wegeführung für den Fußverkehr mit der Umgebung vernetzt sind. Ziel ist es, durch die Planung zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Immissionen beizutragen.

Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die neu entstehenden Nutzungen eine Anpassung des Querschnitts der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings an die zukünftigen Anforderungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, den Straßenquerschnitt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings umzugestalten und etwas aufzuweiten, dementsprechend wird die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich neu festgesetzt. Ebenso werden in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen und dieser aufgeweitet. Die Straßenbegrenzungslinie wird hierfür entsprechend den Ausbauerfordernissen der geltenden Regelwerke entlang der gesamten Grundstückslänge neu festgesetzt.

Der freilaufende Rechtsabbieger, der am Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Str. vom Otto-Hahn-Ring in die Carl-Wery-Str mündet, wird aufgelassen und die Straßenbegrenzungslinie entsprechend neu festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen in Mittellage des Otto-Hahn-Rings an der baulich getrennten Busspur. Trotz der geplanten Veränderungen im Straßenquerschnitt zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist es möglich, unter Ausnutzung der gesamten Straßenraumfläche eine Busspur mit einer teilweisen Führung im Mischverkehr im Otto-Hahn-Ring beizubehalten. Dadurch können die derzeit in der Mitte des Otto-Hahn-Ring liegenden Bushaltestellen zur besseren Erreichbarkeit durch die ÖPNV-Nutzer*innen jeweils an den Fahrbahnrand verlegt werden. Dies ermöglicht zudem die Einrichtung einer Mittelinsel im Bereich der Haltestelle Otto-Hahn-Ring zum einen als sichere Querungshilfe für Fußgänger*innen, zum anderen zur Vermeidung von Überholvorgängen bei haltenden Bussen durch Pkws. An den Knotenpunkten verfügt der ÖPNV weiterhin über partielle Sonderfahrstreifen, so dass er bevorzugt mittels eigener Sonderphase den Knoten passieren kann.

Um die Attraktivität der Erschließung des Neubaugebiets zu erhöhen, soll in der Carl-Wery-Straße für die Buslinie 199 mit direktem Zugang zum Neubaugebiet zusätzlich ein beidseitiges Haltestellenpaar eingeplant werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt.

Die zur Verfügung gestellte Prognose 2035 (Nullfall) bildet ein Szenario ab, bei dem im noch bestehenden Modell nur der motorisierte Individualverkehr (MIV) und der

öffentliche Personennahverkehr (ÖV) als echte Modellgrößen integriert sind und verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten sind. Hierzu zählen unter anderem die Fahrrad-Verlagerungseffekte der Radentscheidmaßnahmen und der Radschnellwege, die Effekte der Reduktion der Kfz-Parkplatzanzahl und Bepreisung des ruhenden Verkehrs sowie die Effekte des Homeoffice.

Daher zeigt das aktuelle Modell demnach den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen des Kfz-Verkehrs auf.

Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungsprojekte im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt.

Für den betrachteten Prognosehorizont (2035) wird für den Prognose-Nullfall eine allgemeine Verkehrszunahme basierend auf dem Verkehrsmodell der Stadt München von 15 % für den Geradeausstrom in beide Richtungen auf der Carl-Wery-Straße angesetzt. Außerdem wird die Verkehrszunahme infolge des geplanten U-Bahn-Betriebshof sowie eine allgemeine Verkehrszunahme (durch die allgemeinen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet) berücksichtigt. Für den Prognose-Planfall wird zusätzlich neben dem zu erwartenden Neuverkehr der geplanten Baumaßnahme, die dadurch notwendige Verlagerung der derzeit im Planungsgebiet vorhandenen Stellplätze in eine Parkpalette auf dem Siemensparkplatz Ost berücksichtigt.

Eine Verkehrsabschätzung der drei geplanten Höfe resultiert in einem spezifischen Verkehrsaufkommen von zirka 3.900 - 4.000 Kfz-Fahrten/Tag.

Der Prognoseplanfall sowie die Berechnung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zeigt auf, dass für den Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring, unter Berücksichtigung der ÖV-Sonderphase für Busse eine befriedigende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Die vorfahrtgeregelt Einmündung Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße hingegen ist in der Morgenspitze aufgrund der Verlagerung der Siemensstellplätze stark überlastet und muss signalisiert werden. Die Signalisierung verbessert die Leistungsfähigkeit. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist dementsprechend gewährleistet.

Fuß- und Radwege

In der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) wurde beschlossen, dass die Forderungen des Bürgerbegehrens Radentscheid vollständig übernommen werden. Diese sehen weitreichende Verbesserungen der Radverkehrsinfrastruktur vor. Die Ziele, wie beispielsweise die Einrichtung von 2,30 m breiten Radwegen zuzüglich des Sicherheitsabstands an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen sowie in Straßen mit zulässigen Geschwindigkeiten über 30 km/h, sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird für den Fuß- und Radverkehr in das bestehende Wegenetz eingebunden. Es werden zahlreiche neue fußläufige Wegeverbindungen entwickelt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsteht ein Netz von Wegeverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Die Ost-West-Verbindung, die von der Carl-Wery-Straße durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Grünzug „Im Gefilde“ führt, stärkt durch die Führung abseits von Kfz-Verkehren die Verkehrssicherheit.

Die Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verbindet das kleinteilige Wohngebiet mit der öffentlichen Grünfläche und dem im WA (1) angesiedelten Quartiersplatz. Die Wohnwege, Fuß- und Radwege schaffen zudem eine Verbindung zwischen den hofbildenden Blöcken der Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) sowie zu den umliegenden Wohngebieten. Hierzu sollen die Querungen über die Carl-Wery-Straße und den Otto-Hahn-Ring verbessert bzw. ergänzt werden. Für die Bewohnerschaft ermöglichen Durchgänge in den Bauräumen zwischen den hofbildenden Blöcken unterschiedliche Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers.

Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs ist der Ausbau der Radwege und Gehbahnen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings sowie deren Begrünung vorgesehen. Die bestehenden Querungsmöglichkeiten werden verbessert und in der Carl-Wery-Straße zwischen Otto-Hahn-Ring und Putzbrunner Straße eine weitere gesicherte Querung errichtet.

Ruhender Verkehr

Ruhender Verkehr Fahrrad

Die Realisierung der geplanten Bebauung löst einen hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen gemäß der Satzung über die Herstellung und Festsetzung von Abstellplätzen von Fahrrädern (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) aus. Danach ist pro Wohneinheit ein Abstellplatz pro 40 m² Gesamtwohnflächen nachzuweisen.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es die Möglichkeit, den Kfz-Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Für das Planungsgebiet ist vorgesehen den Kfz-Stellplatznachweis um mindestens 20 % zu reduzieren. Voraussetzung dazu ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wird und die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt. Damit werden die Anforderungen der FabS quantitativ und qualitativ übertroffen.

Gemäß § 9 der Satzung der Beschlussvorlage wird für mindestens 20 % der tatsächlich nicht herzustellenden Kfz-Stellplätze ein Mobilitätsfaktor zu Grunde gelegt, der mindestens einen Fahrradabstellplatz im Verhältnis je 30m² Wohnfläche festlegt. Im Rahmen des noch zu konkretisierenden Mobilitätskonzeptes kann sich die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze je nach Mobilitätsfaktor jedoch noch erhöhen.

Die nachzuweisende Anzahl der Fahrradabstellplätze ist, aus stadtgestalterischen und freiräumlichen Gründen sowie aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb der Gebäude und den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) nachzuweisen. Dabei soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Die Erschließung nicht ebenerdiger Fahrradabstellplätze kann durch eine vom MIV separierte Schieberampe (mit maximal 18 % Steigung) und / oder Aufzüge erfolgen, wobei jene entsprechend dimensioniert und leistungsfähig sein müssen. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrer*innen sollte dabei Rechnung getragen werden.

Um die nötige Bewegungsfreiheit zum Einstellen und Herausholen der Räder zu bieten, wird je nach Art und Anordnung der Fahrradständer (zum Beispiel Senkrecht- oder Schrägparken) im Erdgeschoss pro Fahrrad ein Flächenbedarf von 2 m² mit

Fahrgasse/Rangierfläche angenommen. Abstellanlagen mit beidseitiger oder Hoch-Tief-Einstellung ermöglichen eine Platzersparnis ohne Unterschreitung der seitlichen Mindestabstände. Auch Doppelstock- Anordnungen können die notwendigen Flächen minimieren.

Legt man bei der Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze einen Mobilitätsfaktor von 0,8 zu Grunde, ist je 30 m² Gesamtwohnfläche ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen, danach entsteht ein Stellplatzbedarf für etwa 1700 Fahrräder. Circa 40 % (etwa 700 Fahrradabstellplätze) der notwendigen Fahrradabstellflächen können so im Erdgeschoss neben den Flächen für Abstellräume, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, integrierte Müllräume, Gemeinschaftsräume etc. nachgewiesen werden. Mit Hilfe von zusätzlichen technischen Maßnahmen besteht die Möglichkeit diesen Wert sogar noch zu erhöhen.

Weitere nicht pflichtige Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen (für Besucher*innen) können in der GTGa untergebracht werden oder sind auch außerhalb der Gebäude als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Anzahl im Bereich der Hauszugänge zulässig, soweit das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für die Kindertageseinrichtungen im WA (1) und WA (2) ist außerhalb der Bauräume in direkter Zuordnung zum Hauptzugang je Kindertageseinrichtung eine offene nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig, um für das Bringen und Holen der Kinder komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten.

Durch das Anbieten von komfortablen Fahrradabstellmöglichkeiten soll zudem die Attraktivität der Nutzung des Fahrrads gesteigert werden. Zu Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum siehe unter „Flächenmanagement Mobilitätsbedarfe“.

Ruhender Verkehr Kfz / Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)

Das Planungsgebiet ist oberirdisch dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Die Frei- und Grünflächen sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Daher werden die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze in GTGa, die die Baugebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Dabei werden auch die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Kindertageseinrichtung, die bisher auf der im Planungsgebiet bestehenden Parkplatzfläche nachgewiesen wurden, in der GTGa im WA (3), berücksichtigt.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

Um die Freiflächen in den Baugebieten frei von Nebenanlagen zu halten und vorrangig für die Aufenthaltsfunktion anbieten zu können, sind Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Aus diesem Grund sind die Zu- und Ausfahrten der GTGa sowie Zu- und Ausgänge und notwendige Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

Für den notwendigen Planungsspielraum für die Hochbauplanung kann von der

festgesetzten Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche wie auch der Lage der GTGa geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung sind hierbei einzuhalten.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen sowie sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (wie zum Beispiel die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze) ist die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen bzw. der GTGa über Dach zu führen. Bei gleichzeitiger Dachgartennutzung sind entsprechende Abstände einzuhalten, damit sensible Nutzungen vor der Abluft geschützt werden.

Ziel ist es, die unterbauten Flächen der Baugebiete als qualitätvolle Grünbereiche und Aufenthaltsflächen zu entwickeln. Zur Sicherstellung dauerhaft ausreichender Wachstumsbedingungen für die vorgesehenen Bäume in den Baugebieten sind die Tiefgaragendecken mit ausreichend hohem und durchwurzelbarem Bodensubstrat zu überdecken. Bei der Pflanzung von Großbäumen auf Tiefgaragen muss ein entsprechend höherer Bodenaufbau in einer angemessenen Flächengröße eingeplant werden, damit langfristig gute Wachstumsbedingungen gewährleistet werden können.

Flächenmanagement Mobilitätsbedarfe (Besucher*innenstellplätze)

Für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) ist ein Platzbedarf von 12,5 m² je zehn Wohneinheiten erforderlich. Dabei sollte für die Fahrradabstellplätze als Richtwert pro zehn Wohneinheiten ein Stellplatz vorgesehen werden.

Sofern der Nachweis in der öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich ist, ist der verbleibende Anteil in den GTGa`s nachzuweisen. Behindertenstellplätze, Kurzzeitparkzonen (Stellplätze für Bring- und Holverkehr für Kindertageseinrichtungen und Lieferzonen), Fahrradabstellplätze (Besucher*innen) und ähnliche Flächen sind in der Regel im öffentlichen Raum nachzuweisen, Kfz-Stellplätze für Besucher*innen hingegen überwiegend in den GTGa.

Bring- und Holverkehr Kindertageseinrichtungen

Für das Bringen und Holen der Kinder zu den Kindertageseinrichtungen sind für ein kurzeitiges Halten Stellplätze in nächster Nähe zu den Einrichtungen vorgesehen. Diese können je nach Konzept ggf. in der GTGa untergebracht oder nachrangig nach Bedarf auch im öffentlichen Verkehrsgrund ausgewiesen werden. Für die Mitarbeiter*innen werden pro Kindertageseinrichtungen je 4 nach Art. 47 Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nachzuweisenden Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Dabei muss ein Stellplatz barrierefrei sein. Eine entsprechende Vereinbarung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt. Auf eine Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen auf Privatgrund, die zulasten der Freiraumqualität/Grünflächen gehen würden, wird verzichtet, da der Bedarf an sozialer Infrastruktur an Kinderkrippen- und Kindergartengruppen voraussichtlich hauptsächlich aus dem geplanten Quartier selbst resultiert und davon

ausgegangen werden kann, dass die überwiegende Zahl der Kinder fußläufig zur Kindertageseinrichtung gebracht wird. Das Fußwegenetz ermöglicht kurze Wege innerhalb der geplanten Bebauung bzw. zwischen den drei hofbildenden Blöcken um die Kindertagesstätten zu erreichen. Dies leistet einen kleinen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bei.

Mobilitätskonzept

Mobilitätsstrategie 2035

Mit dem Beschluss „Mobilitätsstrategie 2035“ der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden und bis 2035 klimaneutral sein.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Voraussetzung dazu ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes, das die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt.

Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, soll daher ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden. Hierzu stehen zahlreiche Angebotsformate von Mobilitätsanbietern aus den Bereichen ÖPNV, Car- und Bike-Sharing und Dienstleister für Mitfahrgelegenheiten zur Verfügung. Ziel ist es, die geplante Bebauung optimal in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren und die neuen Mobilitätsangebote möglichst öffentlich zugänglich zu machen, um sie auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung stellen zu können. Die Voraussetzungen liegen aufgrund der guten ÖPNV-Versorgung im Planungsgebiet vor.

Das konkrete Mobilitätskonzept mit Maßnahmen zur Kompensation für die entsprechend der Festsetzung gemäß § 9 mindestens 20 % tatsächlich nicht herzustellenden notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen konkretisiert, bestimmt und vertraglich gesichert werden können. Die Verpflichtung ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Neben der bereits guten ÖPNV-Anbindung sowie einer guten Anbindung an die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, können Maßnahmen umgesetzt werden, um die Kriterien zur Reduzierung des Mobilitätsfaktors gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München zu erfüllen. 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.

4.10. Nebenanlagen, Trafoanlagen

Die Errichtung oberirdischer Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, so dass die Freiflächen vor allem zur Begrünung und Erholung der Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren und Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) nur innerhalb der Gebäude oder in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Zur Integration notwendiger Freiraumfunktionen in die Freifläche sind Abweichungen zulässig. Dazu gehören insbesondere Kinderspielplätze, Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen, oberirdische Fahrradabstellplätze und Möblierungen, die dem Aufenthalt oder der hohen gestalterischen Qualität dienen (wie z. B. Wind- und Sonnenschutz).

Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind von Einbringschächten von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität freizuhalten, um eine Beeinträchtigung der Freispielflächennutzung zu verhindern.

4.11. Dienstbarkeiten

Der im WA (1) geplante Quartiersplatz soll mit öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen, wie Läden und Cafés sowie Außengastromieflächen zur Belebung des Quartiers und Schaffung urbaner Qualitäten beitragen. Vom Otto-Hahn-Ring aus führt eine Wegeverbindung durch die Öffnung zwischen den Bauräumen im WA (1) auf den Quartiersplatz, die als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt ist. Diese Wegeverbindung wird über den Quartiersplatz hinweg zwischen den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen durch die Öffnung im Nordosten des WA (1) bis zur öffentlichen Grünfläche geführt und an das Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeschlossen. Eine weitere mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) dinglich zu sichernde Fläche verläuft als Wegeverbindung vom Otto-Hahn-Ring im Süden zwischen den Wohnblöcken des WA (1) und WA (2) entlang der öffentlichen Grünfläche und bindet die Kindertageseinrichtungen an das Wegenetz an.

Zur Erreichbarkeit der im Norden des WA (1) geplanten Kindertageseinrichtung führt von der Carl-Wery-Straße aus eine Wegeverbindung bis zur Kindertageseinrichtung, die sowohl mit einem Gehrecht als auch mit einem Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit als dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt ist.

Auch im WA (2) wird entlang der östlichen Grenze eine sowohl mit einem Geh- als auch mit einem Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt, um die Erreichbarkeit der dort geplanten Kindertageseinrichtung zu gewährleisten.

In Verbindung mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsteht ein attraktives Wegenetz durch das neue Quartier und eine Anbindung an die Umgebung.

Zusätzlich werden im WA (1) und WA (2) zur Entsorgung der rückwärtigen Bebauung und zur Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtungen sowie der zugehörigen Freispielflächen z. B. mit Lebensmitteln, Spielgeräten, Sand, Müll etc. im Bereich der jeweils mit „FB“ bezeichneten Flächen beschränkte Fahrrechte jeweils zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Während im WA (1) die mit „FB“ bezeichneten Flächen zwischen Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße eine durchgehende Verbindung haben und somit keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge erforderlich ist, besitzt die mit „FB“ bezeichnete Fläche im WA (2) keinen Ringschluss, so dass hier zwei Wendehammer erforderlich sind, auf denen Fahrzeuge für die Müllbeseitigung, für den Sandaustausch und der Feuerwehr wenden können. Dabei ist bei der Herstellung der Flächen auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Flächen zu achten.

Um die Versiegelung in den Baugebieten möglichst gering zu halten, überlagern sich die verschiedenen Funktionen und dienen gleichzeitig der inneren Erschließung der Teilwohngebiete.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität in der Baurealisierung kann von der festgesetzten Lage für die zu sichernden Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

4.12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der vorhandene Charakter eines weitgehend ebenen Geländes mit dem sich im Norden anschließenden Gehölzwall soll erhalten bleiben. Für eine topografisch ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet muss jedoch an allen Grundstücksgrenzen auf die vorgegebenen bzw. vorhandenen Höhenlagen seines Umfeldes reagieren. Darüber hinaus sollen Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen sowie zur Gestaltung der Spielflächen sowie die oberflächige Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Daher werden Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zugelassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls sind zur Schaffung einer Wegeverbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung eines barrierefreien Weges sowie des Spielhügels, der an der östlichen Böschungsseite entstehen soll, zulässig.

4.13. Einfriedungen, Hecken

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit durch die Innenhöfe der Blöcke zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, in denen insbesondere Sicherheitsbelange dies erfordern, z. B. für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sowie zur Abgrenzung von Flächen für Wohnungsterrassen.

Für ein einheitliches Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Eingrünung von Einfriedungen getroffen. Zur Schaffung eines offenen, durchgängigen

Charakters im Bereich der Innenhöfe sollen Einfriedungen dabei möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Die zur Abgrenzung der Wohnungsterrassen zulässigen, in ihrer Höhe begrenzten Laubgehölzhecken, sind für eine Zonierung zwischen privatem Freiraum und gemeinschaftlich nutzbarer Freifläche möglich und dem Wunsch nach Privatsphäre wird damit entsprochen.

Ebenso sind aufgrund des Bedürfnisses der Bewohner*innen nach Ruhe und Privatsphäre Trennwände zwischen den Terrassen zulässig. Diese sind zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität in ihren Abmessungen und Lage begrenzt zulässig. Um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erhalten, sind sie je Teilwohngebiet einheitlich zu gestalten.

4.14. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie dient in erster Linie dem Zweck, den Standort von Unternehmen kenntlich zu machen.

Zur Qualitätssicherung innerhalb des neuen Quartiers und einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Umfeldes müssen sich Werbeanlagen generell in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialwahl und Form der Architektur der Gebäude unterordnen und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, so dass die gestalt- und raumbildende Funktion der Gebäude, die Architektur und das gestalterische Gesamtbild des Quartiers nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Teilwohngebiete und nicht im öffentlichen Raum zulässig.

Um das Straßen- und Freiraumbild insgesamt nicht zu überfrachten und negativ zu beeinflussen, sind Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, dies gilt auch für Werbeanlagen außerhalb der Bauräume. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung parallel zur Fassade zulässig.

Dabei sind zur Sicherung eines qualitätvollen Erscheinungsbildes aus mittlerer bis weiterer Entfernung Werbeanlagen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sowie des Quartiersplatzes im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosses) nur bis zum Brüstungsbereich des zweiten Vollgeschoss und am Hochpunkt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße im ersten und zweiten Vollgeschoss bis zum Brüstungsbereich des dritten Vollgeschoss nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig, die in ihrer Größe und Anordnung beschränkt werden.

Die Errichtung von Werbeanlagen über die zulässige Wandhöhe hinaus sowie an oder über Dachaufbauten ist nicht zulässig, um in der Nah- und Fernwirkung einen ruhigen Dachabschluss sicher zu stellen, dass weder das Stadtbild noch die Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen, Light-Boards, Videowände, Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Anlagen entfalten aufgrund ihrer Eigenart erhebliche Dominanz mit negativen Folgen für Ortsbild, Umwelt und Straßenraum und sind unzulässig. Insbesondere Skybeamer oder Laserstrahler haben eine negative Auswirkung auf die Fernwahrnehmung und die bestehende Umgebung.

Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten, damit eine optische Beeinträchtigung der Fassaden vermieden und die eigentliche Funktion der Fensterfläche zur Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder Preise zu informieren.

4.15. Grünordnung

Schwerpunkt des Freiraumkonzepts ist die Schaffung von Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Durch das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept sind sowohl die privaten Frei- als auch die öffentlichen Grünflächen gegen Lärmeinwirkung von außen geschützt. Ziel der Grünordnung ist zudem eine gute Vernetzung der privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche sowie eine gute Durchgängigkeit und Anbindung der Flächen an das bestehende Wegenetz des umliegenden Gebiets bzw. die Schaffung neuer Wegeverbindungen.

Das Planungskonzept sieht eine großzügige zusammenhängende öffentliche Grünfläche vor, die den gehölzbestandenen Wall am Nordrand des Gebietes einbezieht. Dieser wird größtenteils in seinem Bestand gesichert und muss entsprechend gepflegt werden.

Südlich des Gehölzwalls erstreckt sich eine mit Wegen durchzogene und locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und gut nutzbare Fläche, die u. a. mit Spielplätzen ausgestattet ist. Auf Höhe der Kasperlmühlstraße wird durch den Gehölzwall eine barrierefreie Wegeverbindung nach Norden geschaffen, so dass eine fußläufige Vernetzung zwischen der öffentlichen Grünfläche und der nördlich gelegenen Wohnsiedlung entsteht. Hier soll die westliche Böschung naturnah für den Naturschutz bepflanzt und belassen werden. Hingegen soll die Böschung auf der östlichen Seite als Spielhügel genutzt werden können. Die öffentliche Grünfläche zieht sich in Form von drei schmalen Grünfingern zwischen der geplanten Wohnbebauung nach Süden hindurch, so dass an mehreren Stellen ein Zugang vom Otto-Hahn-Ring aus ermöglicht wird. So kann sie als Erholungsfläche mit guter Vernetzung in die Umgebung sowohl von der Allgemeinheit als auch von den zukünftigen Bewohner*innen des neuen Quartiers genutzt werden.

Durch die geplanten Öffnungen der drei Wohnhöfe nach Norden hin zur öffentlichen Grünfläche ist eine optimale Durchwegung des neuen Quartiers für die Anwohner*innen, insbesondere in Nord-Süd-Richtung gegeben. Die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung innerhalb der Baugebiete wird durch die Schaffung von Hofdurchgängen auf Erdgeschossesebene erzielt. Die Nutzbarmachung des Wegesystems für die Allgemeinheit wird durch die Sicherung von Gehrechtsflächen gewährleistet, die an das Wegesystem der öffentlichen Grünfläche anschließen.

Der geplante Quartiersplatz liegt in lärmgeschützter Lage innerhalb des Wohnhofes von WA (1) und soll eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen. Der Lärmschutz wird im Bereich der Öffnung der Blockrandbebauung am Otto-Hahn-Ring durch die geplante Schallschutzglaswand erreicht. Entlang des Otto-Hahn-Rings sind darüber hinaus Lärmschutzwände zwischen der Lärmschutzbebauung vorgesehen, um die sich nördlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche sowie die angrenzenden privaten Freiflächen vor Lärm zu schützen.

Die privaten Wohnhöfe bieten Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen, in diesen Bereichen werden daher die Spielflächen v. a. für Kleinkinder untergebracht. In den Teilwohngebieten WA (1) und WA (2) sind außerdem die Freispielflächen für die Kindertageseinrichtungen situiert. Neben den ebenerdigen Freiflächen ergänzen Freiflächen auf den Dächern in Form von Gemeinschaftsdachgärten das Angebot, so dass der Orientierungswert von 20 m² pro Einwohner*in nahezu eingehalten werden kann. Dabei wird die Fläche des Gehölzwalls bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dieser nicht für eine intensive Nutzung vorgesehen ist, sondern v. a. aus naturschutzfachlichen und klimatischen Gründen in das Freiflächenkonzept eingebunden ist. Der Gehölzwall ergänzt die öffentliche Grünfläche. Sowohl die öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen als auch die Wegeverbindungen sollten bestmöglich barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

4.15.1. Grünordnung allgemein

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Grün- und Freiflächen, sichern die Versorgung der Bewohner*innen mit attraktiven Erholungsflächen und sorgen für eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Pflanzdichte, zur Nachpflanzungspflicht, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckungen auf unterbauten Bereichen, soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Neben der Sicherstellung einer attraktiven, dauerhaft funktionsfähigen Gestaltung und Begrünung der Grün- und Freiflächen, wird auch der Aspekt von Klimaanpassungsmaßnahmen wie Schutz vor Überhitzung (z. B. durch Baumpflanzungen die Schatten spenden), Regenwasserrückhaltung (z. B. durch extensive und intensive Dachbegrünung) etc. berücksichtigt.

Um unnötige Versiegelungen zu reduzieren, sind im gesamten Planungsgebiet befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig ist. Dies trägt zur Verbesserung der Umweltbelange (Mikroklima, Grundwasserbildung etc.) bei.

Durch die Straßenumbaumaßnahme am Otto-Hahn-Ring wird die Verlagerung des vorhandenen Baumgrabens von der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Als Ersatz sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche beidseitig neue Baumgräben vorgesehen.

4.15.2. Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

Die privaten Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet ergänzen das Angebot an öffentlichen Grünflächen und sichern insgesamt eine qualifizierte sowie vielfältige Versorgung mit Freiflächen. Sie sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Die Bebauung mit drei großformatigen Blockstrukturen, die eine Abschirmung zu den öffentlichen Verkehrsflächen darstellen, ermöglicht die Entstehung geschützter Wohnhöfe. Hier entstehen für die Bewohner*innen wohnungsnah Freiräume und Spielflächen. Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten. Eine qualitätvolle und raumwirksame Durchgrünung wird dadurch sichergestellt, dass eine Mindestanzahl an großen oder mittelgroßen Laubbäumen zu pflanzen ist. Die festgesetzte Bepflanzung ermöglicht eine Zonierung der unterschiedlichen Nutzungsangebote und soll gleichzeitig die gemeinschaftliche Nutzung fördern. Im WA (1) befindet sich der Quartiersplatz mit angrenzender gewerblicher Nutzung wie z. B. Cafés und Läden, der über Gehrechtsflächen für die Allgemeinheit zugänglich ist. Der Platz stellt einen Treffpunkt für die Nutzer*innen und Kund*innen dar und unterstreicht so die Bedeutung des Quartiers. Die Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen kann durch Baumpflanzungen verbessert werden.

Weiterhin leisten Baumpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und zur Staubbindung. Um eine Versickerung zu ermöglichen, werden die Festflächen in ihrer Fläche eingeschränkt, Belagsflächen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten und es können Versickerungsmulden angelegt werden.

Sowohl im WA (1) als auch im WA (2) sind neben den privaten Freiflächen für die Bewohner*innen jeweils eine Freispielfläche für die Kindertageseinrichtungen erforderlich, die in der Planzeichnung hinweislich abgebildet ist.

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an den Freiraum und die Dichte in den Baublöcken werden Wohnungsgärten ausgeschlossen. Wohnungsterrassen sind in den drei Innenhöfen, die vor Lärm geschützt sind, eingeschränkt möglich.

Die Entfernung der Bebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen variiert. Dadurch entstehen unterschiedlich tiefe Vorgartenzonen, in denen eine Mindestanzahl großer und mittelgroßer Laubbäume in Abstimmung mit den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen festgesetzt sind. Diese sollen sowohl der Eingrünung des Straßenraumes als auch der Verbesserung des Mikroklimas dienen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme ist zur Verbesserung des Kleinklimas und des Aufenthaltskomforts eine Fassadenbegrünung für flächenmäßig bestimmte Fassadenanteile festgesetzt. Sie kann das grüne Erscheinungsbild des Quartiers v. a. aus der Perspektive der Fußgänger*innen positiv beeinflussen.

Gemeinschaftsdachgärten

Um die Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen von zirka 20 m² pro Einwohner*in trotz der hohen Dichte im Quartier einhalten zu können, ist in allen drei Teilwohngebieten die Anlage von Dachgärten zur gemeinschaftlichen

Freiraumnutzung vorgesehen. Diese im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten (GDG) erweitern das Angebot zusätzlich zu den privaten, ebenerdigen Freiflächen und bieten eine besondere Freiraumqualität durch ihre Nichteinsehbarkeit sowie Blickbeziehungen und sich bietende Perspektiven über den Dächern der Stadt. Eine ausreichende Begrünung wird über die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung in diesen Bereichen gesichert. Die Sicherung der Gemeinschaftsdachgärten erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag.

4.15.3. Grünordnung öffentliche Grünfläche

Die insgesamt zirka 2,7 ha große öffentliche Grünfläche setzt sich aus dem im Norden vorhandenen flächigen Gehölzbestand, einem Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz, und einer südlich vorgelagerten parkartig zu gestaltenden Fläche zusammen, die mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen und mit Wegen und Spielflächen zu gestalten ist. Der südliche Teil der öffentlichen Grünfläche ist mindestens zur Hälfte naturnah zu begrünen, da sie gemeinsam mit dem Wald eine Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten Lebensräume schaffen soll. Eine ausreichende Durchgrünung der öffentlichen Grünfläche wird über die Festsetzung zur Pflanzung von großen und mittelgroßen Laubbäumen sichergestellt. Dadurch kann bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen eine mikroklimatische Vielfalt und eine abwechslungsreiche Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen und eine gute Aufenthaltsqualität erzielt werden. Um die Durchlüftung nicht zu beeinträchtigen, ist eine Riegelbildung mit dichten Vegetationselementen aus Gehölzen und Hecken zu vermeiden. Die Baumpflanzungen sind daher in lockeren Baumgruppen anzuordnen.

Der bestehende Gehölzwall am Nordrand des Gebietes wird größtenteils als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ als Teil der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Er ist v. a. aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes von großer Bedeutung. Die besondere faunistische Bedeutung zeigt sich u. a. im Vorkommen mehrerer Höhlenbäume. Darüber hinaus übt die ausgedehnte Fläche raumgestaltende Wirkung aus. Eine intensive Erholungsnutzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, diese findet vielmehr auf der südlich vorgelagerten parkartig zu gestaltenden Fläche statt.

Der gehölzbestandene Wall ist am südlichen und westlichen Rand von einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen (u. a. Liguster, Kornelkirsche) umgeben. Diese kann zum Schutz vor Betreten weitgehend innerhalb der ausgewiesenen Fläche erhalten werden. Mehrere wertvolle Baumbestände außerhalb der Böschungen des zu erhaltenden Gehölzwalles werden in der parkartig zu gestaltenden Fläche als zu erhalten festgesetzt und in das Planungskonzept integriert.

Über eine Öffnung des gehölzbestandenen Walles wird eine Verbindung zur nördlich gelegenen Wohnbebauung geschaffen. Die für die Herstellung der Wegeverbindung und der damit verbundenen Böschungsmodellierungen erforderlichen Baumfällungen werden durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Wegeverbindung bildet die Vernetzung nach Norden und ermöglicht auch den dortigen Bewohner*innen einen Zugang zur öffentlichen Grünfläche, die südlich vom Wall drei Spielplätze beinhaltet. Der erforderliche Abtrag des Walles erfolgt auf der Westseite des geplanten Weges mit steiler, auf der Ostseite mit einer flacheren Böschungsgestaltung, so dass der östliche

Bereich als Spielhügel genutzt werden kann. Die so geschaffene Verbindung schafft eine Sichtbeziehung in Richtung des nördlich bereits vorhandenen Spielplatzes. Die neu entstandenen Böschungen sind außerhalb des geplanten Spielhügels mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Säumen zu entwickeln, um eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den genannten Maßnahmen und den zwei zu pflanzenden Gehölzgruppen an der Nordgrenze der Wall-Öffnung kann die Funktion des Gehölzbestandes auf dem Wall als Wald aufrecht erhalten werden. Die Gehölzgruppen dienen als Fortsetzung der Gehölzstrukturen auf dem Wall beidseitig bis an die Wegegrenze, so dass eine durchgehende Gehölzkulisse entsteht, die weiterhin als Wanderachse für Tierarten dienen kann, die sich bevorzugt im Schutz von Gehölzstrukturen bewegen. Daher sollen für diese Gehölzgruppen standortgerechte, heimische Arten verwendet werden.

4.15.4. Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen, Baumbilanz, Versiegelung, Eingriffsregelung

In der Gesamtbetrachtung ist eine ausreichende Freiflächenversorgung mit 19,4 m²/Einwohner*in (EW) gegeben. Der Orientierungswert von 20 m²/EW kann damit auch ohne Berücksichtigung der Grünflächen auf dem gehölzbestandenen Wall fast vollständig erreicht werden. In die Berechnung ist die nutzbare öffentliche Grünfläche, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Fläche der Gemeinschaftsdachflächen der Teilwohngebiete eingeflossen.

Pro Einwohner*in können zirka 8,7 m² anrechenbare öffentliche Grünfläche und 10,7 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden.

Auf den Dächern wird in den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) eine Freiflächenversorgung von 2,88 m² nachgewiesen (siehe Ziffer 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Die öffentliche Grünfläche ist nicht unterbaut.

Die anrechenbare private Freifläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA (1) bis WA (3)), die keine verlärmten Vorgärtenflächen entlang der Straßen beinhaltet, wird zu zirka 83 % unterbaut. Dies resultiert aus dem hohen Anteil von 45 % öffentlicher Grünfläche (zu 55 % Allgemeinem Wohngebiet), der sich aus dem Erhalt des gehölzbestandenen Walls ergibt. Dadurch ist die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets auf das Notwendigste reduziert.

Es wird auf die Tabelle Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail in Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen.

Die Baumbilanzierung für den gesamten Bebauungsplanumgriff ergab, dass 217 Bäume gefällt werden müssen. Über die getroffenen Festsetzungen wird die Pflanzung von 169 Bäumen sichergestellt. Insgesamt gesehen kann die Anzahl an gefällten Bäumen voraussichtlich nicht ersetzt werden.

Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Bei Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergibt sich eine Reduzierung von versiegelten Flächen von zirka 4.200 m². Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.

4.16. Artenschutz

Gemäß Artenschutzbeitrag wurden aufgrund der vorhandenen Datenlage und der ökologischen Ansprüche der Arten diejenigen der europäisch geschützten Arten herausgefiltert und auf eine mögliche Betroffenheit bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, von denen ein Vorkommen im Untersuchungsraum sehr wahrscheinlich ist und eine vorhabenspezifische Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (worst-case-Betrachtung). Das Arteninventar lässt sich dabei auf Vögel und Fledermäuse eingrenzen.

In den Untersuchungen wurden vier Höhlenbäume, deren Höhlen als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel geeignet sind und die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, festgestellt.

Die vorhandenen Höhlen eignen sich nicht als Wochenstubenquartier oder Winterquartiere für Fledermäuse. Mit Sicherheit wird das Gebiet als Jagdhabitat oder für Durchflüge von Fledermäusen genutzt.

Der Verlust von Baumhöhlen als schwer ersetzbare Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Ausbringung von Fledermauskästen und von Nistkästen für in Baumhöhlen brütende Vogelarten ausgeglichen werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und die Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel können Störungen oder Tötungen und Verletzungen vermieden werden.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, z. B. der Zauneidechse, kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Folgende CEF-Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- CEF-1: Aufhängen von 16 Fledermauskästen an Bäumen im Gehölzwall und
- CEF-2: Aufhängen von 12 Vogel-Nistkästen an Bäumen im Gehölzwall.

Die Umsetzung bzw. Sicherung der Maßnahmen wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Allgemeiner Vogelschutz

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen großflächige Glaselemente wie z. B. durchgehende Fensterbänder oder großflächige Verglasungen (wie z. B. zum Lärmschutz) sowie spiegelnde Fassadenelemente ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass ein Vogel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflexionen oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegt. Als konfliktvermeidende Maßnahmen wird daher im Interesse des allgemeinen Vogelschutzes festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer bestimmten Größe und Lage, transparente

Windschutzelemente, freistehende Glaswände, etc. mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen sind. Auch für zusammenhängende Glasflächen sind Mindestanforderung gegen Vogelschlag bezüglich des Außenreflexionsgrads festgesetzt.

Insektenschutz

Zum Schutz der Insektenfauna wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung bestimmte Leuchtmittel zu verwenden sind. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

4.17. Ver- und Entsorgung

Im Otto-Hahn-Ring sowie in der Carl-Wery-Straße sind ausreichend dimensionierte und noch aufnahmefähige Abwasserkanäle vorhanden. Bei zirka 725 Wohneinheiten mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe ergibt sich ein Einwohnerwert von zirka 2.000. In der Spitzenstunde ergibt sich hieraus ein Schmutzwasseranfall von zirka 8 l/s.

4.18. Entwässerung und Grundwasser

Aufstauberechnung

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind drei zweigeschossige Tiefgaragen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Eingriffe der Unterkellerungen in den Grundwassernormalstand sind nicht zu erwarten. Ein Eingriff ins Grundwasserregime erfolgt nur bei Grundwasserhöchststand. Für die Bebauung im Osten und Norden des Planungsgebiets stellt die Planung keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation dar.

Entwässerung

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlage und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt.

Die Berechnungen zeigen, dass eine Versickerung über Speicherrigolen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung möglich ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden ist hingegen aufgrund des Platzbedarfs nicht möglich. Insbesondere aufgrund der geplanten Tiefgaragen stehen hierfür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Für den Überflutungsnachweis wurde eine überschlägige Berechnung in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchgeführt. Berücksichtigt wird hierbei eine 100-jährige Regenspende und im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ eine extensive Dachbegrünung angenommen. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und

extensiver Dachbegrünung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen.

4.19. Lärmschutz

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 13 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 01.04.2021 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn dies im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden. Auf das Planungsgebiet wirken die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Verkehrswege ein. Durch das Vorhaben wird sich außerdem der Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen des Planungsgebiets erhöhen.

4.19.1. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Verkehrsimmissionen auf das Planungsgebiet einwirkend

Verkehrsrgeräuschimmissionen resultieren im Wesentlichen aus dem im Süden verlaufenden Otto-Hahn-Ring und der im Westen verlaufenden Carl-Wery-Straße. Nach Umsetzung der Planung sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen insbesondere für die unmittelbaren Straßenfassaden sowie die Nordfassade des WA (1) sowie auch Teile der seitlichen, von der Südfassade rechtwinklig abgewandten Ost- und Westfassaden im gesamten WA Lärmbelastungen zu erwarten. Es treten die höchsten Verkehrslärmpegel an der Carl-Wery-Straße und am Otto-Hahn-Ring im WA (1) am Kreuzungsbereich auf, an der Fassade des geplanten Hochpunkts von bis zu 71 / 63 dB(A) Tag / Nacht. Im weiteren Verlauf sind entlang der Carl-Wery-Straße Beurteilungspegel von bis zu 70 / 61 dB(A) und am Otto-Hahn-Ring bis zu 66 / 59 dB(A) zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – 55 / 45 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 / 49 dB(A)) nicht eingehalten.

Des Weiteren ergeben sich im Bereich des Hochpunkts im WA bereichsweise Überschreitungen der o. a. Vorsorgewerte an den seitlich abgewinkelten Fassaden. Außerdem sind an den Fassaden des WA (1) zur Carl-Wery-Straße und zum Otto-Hahn-Ring Außenwohnbereiche ab dem 1. Vollgeschoss an der Fassade nicht möglich. Auch ebenerdige Freibereiche, wie Terrassen in den betroffenen Bereichen, erreichen nicht die erforderliche Aufenthaltsqualität und sind daher ausgeschlossen.

Auf den Dachflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind schutzbedürftige Freibereiche in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig, für die im Wesentlichen ein ausreichender Schallschutz vor Verkehrslärm festgestellt wurde. Lediglich die Freiflächen auf den niedrigeren fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen sowie im Norden auf dem dreigeschossigen Gebäudebereich des WA (1) sind Dachgärten bzw. -terrassen nicht ohne lärmabschirmende Maßnahmen möglich.

Im rückwärtigen Bereich und insbesondere in den geplanten Innenhöfen werden die

Orientierungswerte eingehalten. Für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (nachts) ergibt sich qualitativ ein ähnliches Bild wie bei der Beurteilung nach den Orientierungswerten der DIN 18005, wobei die Bereiche mit Überschreitungen etwas kleiner werden.

Die öffentliche Grünfläche verläuft nördlich der Blockrandbebauung mit Ausläufern, die sich zwischen den Blöcken in Richtung Otto-Hahn-Ring orientieren. Im Randbereich an der Carl-Wery-Straße werden Werte von über 59 dB(A) erreicht. In Anlehnung an die 16. BImSchV stellen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags eine ausreichend hohe Aufenthaltsqualität sicher. In einem Abstand von 60 m zum nächstgelegenen Fahrstreifen der Carl-Wery-Straße werden bereits die Werte von 59 dB(A) erreicht, so dass hier ein Aufenthalt möglich ist. Auch für die Bereiche zwischen den Blöcken mit Werten von unter 59 dB(A) ist eine hohe Aufenthaltsqualität sicher gestellt.

Gemäß den Anforderungen der Landeshauptstadt München bzgl. der Lärmvorsorge an Freispielflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein Zielwert von 55 dB(A) tags auf den Freiflächen anzustreben. Im Bereich der in der öffentliche Grünfläche vorgesehenen Spielflächen liegen die Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A). Als Zielwert für Freibereiche von Kindertageseinrichtungen soll der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Der Zielwert wird für alle geplanten Freiflächen von Kindertageseinrichtungen eingehalten. Dies gilt ebenfalls für die im Bereich der Innenhöfe geplanten Spielplätze.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen reagiert die städtebauliche Konzeption durch Blockrandbebauung entlang der Straßen. Dadurch entstehen ruhige Binnenbereiche. Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der angrenzenden Straßen bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehender Maßnahmen.

Zum Schutz der seitlichen Fassaden zwischen der Blockrandbebauung sind als aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen den einzelnen Blöcken Lärmschutzwände, die zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen sind, im Plan festgesetzt.

Zum Schutz der Freiflächen (Dachgärten) auf den niedrigeren fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen sowie im Norden auf dem dreigeschossigen Gebäudebereich des WA (1) ist die Errichtung von Lärmschutzwänden an der straßenzugewandten Dachseite festgesetzt.

Zum Schutz der der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings zugewandten Fassaden muss aufgrund der Gebäudehöhe und der Lage der Gebäude zu den Verkehrswegen davon ausgegangen werden, dass der Bau von Lärmschutzwänden als Lösung des Lärmkonflikts nicht in Betracht kommt, da, um alle Geschosse zu schützen, die Schirmwände gebäudehoch errichtet werden müssten. Dies ist aufgrund der örtlichen Situation sowie anderer städtebaulicher Überlegungen nicht realisierbar und gewünscht.

Zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen – trotz der schalltechnisch günstigen gewählten Gebäudestellung – die hilfsweise herangezogenen

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, wird zusätzlich bei den Wohngebäuden auf eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung sowie bei allen Nutzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fassaden abgestellt.

Es wird in den Festsetzungen zwischen Fassaden unterschieden, an denen Überschreitungen der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche am Tag von 65 dB(A) oder / und in der Nacht von 60 dB(A) auftreten und in der Nachtzeit in denen Verkehrs-lärmpegel von > 49 dB(A) nachts überschritten werden.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass in Bereichen mit sehr hohen Belastungen durch Verkehrslärm die Grundrissorientierung der Wohnnutzungen geregelt wird und die Situierung von zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen schützenswerter Aufenthaltsräume in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vermieden wird. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig, wenn z. B. trotz einer Optimierung der Grundrissgestaltung eines Gebäudes die Situierung einzelner, lüftungstechnisch erforderlicher Fensteröffnungen schützenswerter Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unvermeidbar ist. In diesen Fällen sind ergänzende Schallschutzkonstruktionen, bzw. nach DIN 4109-1 nicht schutzbedürftige Vorbauten (z. B. Laubengang, verglaste Loggien, vorgehängte Fassade bzw. mehrschalige Fassaden, o. Ä.) erforderlich, welche gewährleisten, dass vor den betroffenen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

In Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-01 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, falls die betroffenen Räume nicht über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können.

Zur Vermeidung eines Lärmeintrages der Verkehrsgeräusche in den Hof des WA (1) ist der im Plan festgesetzte offene Durchgang zur Carl-Wery-Straße mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz auszuführen.

Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Umbaumaßnahmen am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße wie Erweiterung des Fuß- und Radweges, Ummarkierung der Fahrbahn im Otto-Hahn-Ring, Umbau der Busspur usw. wurde geprüft, ob damit eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV vorliegt.

Die Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognoseplanfall beträgt maximal 1 dB(A). Eine Erhöhung um 2,1 dB(A) oder mehr kann somit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind an den Gebäuden südlich des Otto-Hahn-Rings im Prognoseplanfall maximal Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts zu erwarten. Eine Erhöhung auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts oder eine weitergehende Überschreitung dieser Werte kann somit für den Otto-Hahn-Ring ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche Änderung des Otto-Hahn-Rings im Sinne der 16. BImSchV ist nicht gegeben.

Im Bereich der Carl-Wery-Straße liegt aufgrund der nur marginalen Veränderungen

ebenfalls keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor.

Verkehrslärmimmissionen – Auswirkungen durch die Planung

Durch die Gebäude im Planungsgebiet kommt es zu zusätzlichen Reflexionen in Richtung der bestehenden Gebäude westlich der Carl-Wery-Straße. Des Weiteren wirkt sich der anlagenbezogene Verkehr durch die umgebenden Gewerbenutzungen auf die Immissionen des Straßenverkehrs in der Umgebung aus. Diese sind relevant, wenn sich hierdurch eine Erhöhung ergibt, die zu Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts oder mehr führt.

Es wurde daher ein Vergleich der Immissionen für den Prognosenullfall (ohne geplante Bebauung) und den Prognoseplanfall (mit geplanter Bebauung) durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich durch die Realisierung des Bebauungsplans die Beurteilungspegel nach RLS-19 um bis zu 1,2 dB(A) tagsüber und 0,3 dB(A) nachts erhöhen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft sind in Anlehnung an die 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

Gleichzeitig werden einige Gebäude nördlich des Bebauungsplangebiets nach Realisierung des Bebauungsplans besser vor dem aus südlicher und westlicher Richtung eindringenden Verkehrslärm geschützt, als dies bisher unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung der Fall war.

Eine Überschreitung der o. a. Schwellenwerte (70/60 dB(A) tags/nachts) ist während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben. Da es sich bei dem betreffenden Gebäude um eine Kindertagesstätte handelt, ist davon auszugehen, dass hier nachts keine Nutzung vorliegt und somit die o. a. punktuelle Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) nachts ohne Bedeutung ist.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist die Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten.

4.19.2. Schutz vor Gewerbelärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen durch bestehende und baurechtlich mögliche gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Es unterliegt insoweit einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie planerisch, d. h. von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. Auflagen aus Baugenehmigungen, Genehmigungen nach Immissionsschutzgesetz) zusammensetzt.

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet wurde eine Berechnung der Lärmimmissionen nach TA Lärm durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Immissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete insbesondere

an den Fassaden der geplanten Gebäude zum Otto-Hahn-Ring nicht eingehalten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) von 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts werden um bis zu 6 dB(A) tags und nachts überschritten.

Des Weiteren wurde für die Ostseite des Hochhauses im Bereich oberhalb der Lärmschutzwand (d. h. ab 7. Obergeschoss) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt sowie über den festgesetzten Lärmschutzwänden im Bereich der niedrigeren vier- und fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Untersuchung erforderlich.

Es werden daher zum Schutz vor Anlagenlärm die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm nur zugelassen, soweit durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms, wie verglaste Schallschutzkonstruktionen, Vorbauten, mehrschalige Fassaden, Prallscheiben und Ähnliches mit einer Mindestdiefe von 0,5 m, sichergestellt ist, dass die IRW nicht überschritten werden.

Unter anderem aus Gründen des Lärmschutzes sind die Erdgeschosszonen entlang der Straßen nicht für Wohnnutzungen geeignet, daher sind sie im Erdgeschoss ausgeschlossen. Daher sind dort Wohnnebennutzungen, wie z. B. Fahrradabstellräume sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Untersuchung der Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Planungsgebiets hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung und an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer üblichen Nutzung voraussichtlich eingehalten werden können.

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen der Betriebe und Anlagen. Diese sind aufgrund der konkreten Nutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch genau zu bestimmen, wobei davon auszugehen ist, dass im Nachtzeitraum betriebliche Einschränkungen, wie z. B. die Vermeidung von Anlieferungen, erforderlich sind.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu führen ist.

Immissionsschutz bei Tiefgaragen

Die Schallimmissionen der Tiefgaragenzufahrten wurden getrennt für die gewerblichen Nutzungen sowie für die Wohnnutzungen untersucht.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die gewerbliche Nutzung der geplanten Tiefgaragenzufahrten keine unzumutbaren Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, wenn die Zufahrtsrampen in der weiteren

Ausführungsplanung schalltechnisch optimiert und dabei insbesondere schalldämmend eingehaust und absorbierend ausgekleidet ausgeführt werden. Hierdurch wird ebenfalls gesichert, dass dem Stand der Technik entsprechend der Lärmbeitrag der bautechnischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) zu optimieren ist. Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glatten Fahrbahnbelägen mit DstrO ≤ 0 dB auszuführen, um die Schallemission auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Immissionen durch die Nutzung der Tiefgaragen, die infolge der Wohnnutzung entstehen, sind gemäß einschlägiger Rechtsprechung üblicherweise als zumutbar zu beurteilen, wenn die Anzahl der Stellplätze dem durch die Wohnungen ausgelösten Bedarf entspricht. Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten an den lärmintensiven Straßen sowie die Vorgabe, diese einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen, werden unabhängig hiervon die Emissionen, die in die Umgebung abgestrahlt werden, minimiert und damit sichergestellt, dass keine zusätzlichen Immissionen an bisher leisen Bereichen auftreten und die Umgebung keinen vermeidbaren Immissionen durch die Tiefgaragennutzung ausgesetzt wird.

4.19.3. Schutz vor Freizeidlärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken aus westlicher Richtung Immissionen durch eine bestehende Freizeitanlage (Come in) ein. Bei der Ermittlung der entsprechenden Beurteilungspegel wurde festgestellt, dass die gemäß 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte, in Verbindung mit den Vorgaben des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspielinrichtungen (KJG) des Freistaats Bayern, an den geplanten Gebäuden eingehalten werden.

Hinsichtlich der Immissionen durch Spielplätze und Kindertageseinrichtung-Freiflächen ist anzumerken, dass diese gemäß KJG als sozialadäquat zu betrachten sind, so dass eine Beurteilung gemäß 18. BImSchV o. ä. nicht durchzuführen ist. Bezüglich der Lage der Spielplätze und Kindertageseinrichtung-Freiflächen wurde ermittelt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes eine Anordnung in den Innenhöfen, wie diese der Planung entspricht, zu befürworten ist, da alle untersuchten Standorte (im Innenhof der Gebäude, nördlich sowie südlich der Gebäude) Vor- und Nachteile aufweisen, die Flächen jedoch bei einer Anordnung im Innenhof am wirksamsten vor den einwirkenden, nicht unerheblichen Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm geschützt sind und zudem die umliegenden Nutzungen am wenigsten mit den, gleichwohl nicht beurteilungsrelevanten, Immissionen durch Kinderlärm beaufschlagt werden.

4.20. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Anfahrt der Feuerwehr überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Baublöcke. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden. Zur Sicherung dieser Zielsetzung werden Feuerwehraufstellflächen in den Innenhöfen des WA (1) bis WA (3)

ausgeschlossen.

Der zweite Rettungsweg wird durch die Anleiterbarkeit der Bebauung durch die Feuerwehr sichergestellt. Durch die mögliche Umfahrung der einzelnen Bebauungen für Rettungsfahrzeuge ist auch in den rückwärtigen Bereichen der vorgesehenen Höfe eine Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr möglich.

In den Bereichen, in denen eine Anleiterbarkeit nicht sichergestellt werden kann, z. B. aufgrund der Gebäudehöhe, wird der zweite Rettungsweg anderweitig sichergestellt, z. B. über ein Sicherheitstreppehaus. Dies bedeutet z. B., dass die durch Satzungstext grundsätzlich zugelassenen Überschreitungen der Bauräume nur dort umsetzbar sind, wo diese den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegenstehen und keine weiteren Flächenbedarfe als die Beanspruchung der vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen auslösen.

4.21. Luftschadstoffe

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

Im Fokus der lufthygienischen Begutachtung stehen die Verkehrsmengen im Prognosefall sowie die durch die Planung ausgelösten Zusatzbelastungen. Die Planung führt zudem zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe, so dass von einer baubedingten Zunahme der Luftschadstoffkonzentration im Straßenraum auszugehen ist. Anhand einer Immissionsprognose wurde daher 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. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte nach 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 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Insgesamt sind für die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich (siehe hierzu Ziffer 8.2.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.22. Kampfmittel

Bei den Ausführungsmaßnahmen mit Baufeldfreimachung ist im gesamten Untersuchungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomatik mit anschließender Bergung der Verdachtspunkte vorzunehmen.

Der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets kann von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Eine vollständige Kampfmittelfreigabe kann voraussichtlich nicht ohne weitreichende Rodungsmaßnahmen erzielt, sondern lediglich die nutzungsspezifische Betretungssicherheit bescheinigt werden.

Der Bereich, der für die Herstellung der Wegeverbindung vorgesehen ist, ist hiervon ausgenommen.

4.23. Klimatische Beurteilung

Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Aufgrund der Ausgangslage innerhalb des überbauten Stadtgebiets und der vergleichsweisen weiten Entfernung des Planungsgebiets zur nächsten Kaltluftleitbahn liegt der Fokus der Bewertung auf der mikroklimatischen Situation.

Im Rahmen der „Klimaökologischen Expertise“ wurde mit Hilfe von hoch aufgelösten Modellrechnungen analysiert, inwieweit das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Dabei wurde die aktuelle klimaökologische Situation im Planungsgebiet betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologische Situation untersucht und bewertet. Insgesamt ist die Planung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Es gibt Bereiche, die sogar von der Änderung aufgrund von niedrigeren nächtlichen Temperaturen und erhöhtem Kaltluftvolumenstrom profitieren. Zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen und intensive Dachbegrünungen, die über das festgesetzte Maß hinausgehen, können die klimaökologische Situation verbessern.

Der Vergleich zwischen dem Plan-Szenario und dem Ist-Zustand zeigt, dass durch die Umsetzung der Planung Veränderungen der klimaökologischen Situation hervorgerufen werden, die die thermische Situation sowie das Strömungsregime betreffen, insbesondere Flächen innerhalb des Planungsgebiets.

Aufgrund der geplanten großflächigen Entsiegelung der Parkplatzfläche wird die nächtliche Temperatur im nördlichen Bereich des Planungsgebiets um zirka 4°C gesenkt und die thermischen Verhältnisse in der Nacht somit verbessert. Die neuen Freiflächen übernehmen für die nahegelegenen Gebäude im Planungsgebiet sowie in der Umgebung eine wichtige Funktion hinsichtlich der nächtlichen Kühlwirkung und schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherte Wärme ab. Tagsüber kommt es durch die Anpflanzung von Bäumen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten von Bäumen zu einer Abnahme der physiologisch äquivalenten Temperatur.

Insgesamt kommt es durch die Planung zu einer Zunahme des Bauvolumens. Dies führt im Nahbereich der Baukörper zu einer Erhöhung der Wärmebelastung am Tag. Die Lufttemperatur in der Nacht wird nur sehr kleinflächig und lokal erhöht, da hoch versiegelte Oberflächen und die Gebäudemasse ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben. Insgesamt zeigt sich im Bereich der geplanten Bebauung aufgrund der umliegenden üppigen Grünausstattung überwiegend ein verträgliches Bioklima.

Luftaustausch / Durchlüftung

Zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit durch die Bebauung und die vorgesehenen Lärmschutzwände zwischen den Blöcken kommt es insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets sowie am Nordwest- und Südostrand. Durch die durchgehende Bebauung entlang des Otto-Hahn-Rings wird der Luftaustausch in Nord- und Südrichtung unterbunden. In Teilen kommt es aber auch zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeiten und einem modifizierten Strömungsbild im Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Planungsgebiets. Insgesamt sind die Windgeschwindigkeit im Planungsgebiet als durchweg gering zu beschreiben.

Die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms außerhalb des Planungsgebiets zeigen sich entlang der Carl-Wery-Straße, dort kommt es nord- und südwestlich des Planungsgebiets zu Abschwächungen des Kaltluftvolumenstroms. Allerdings sind in diesen Bereichen überwiegend Verkehrsflächen oder gewerbliche Nutzungen vorhanden. Leichte Reduktionen zeigen sich am Südrand der geplanten Bebauung. Verbesserungen ergeben sich am Nord- und Ostrand des Planungsgebiets, die in die bestehende Wohnbebauung hineinreichen. Im Kernbereich zeigen sich keine Veränderungen. Die Veränderungen sind, bezogen auf die absoluten Werte, zumeist auf einem niedrigen Niveau, was auf die überwiegend sehr moderaten Windgeschwindigkeiten im Planungsgebiet zurückzuführen ist (siehe hierzu auch Umweltbericht Ziffer 8.2.6).

Besonnung

Die geplanten Baukörper innerhalb des Planungsgebiets werden bis auf untergeordnete Bereiche ausreichend besonnt. Auch für die nördlich des Planungsgebiets gelegene Bestandsbebauung kann eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden. Diese Anforderung kann durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Norden gemäß BayBO und den großen Abstand zwischen der nördlichen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung aufgrund der Lage der öffentlichen Grünfläche entlang des nördlichen Rand des Planungsgebiets als erfüllt angesehen werden (siehe hierzu Ziffer 8.2.1.4. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.24. Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung soll im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden. Mit der Bekanntgabe „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09592) liegen entsprechende Nachhaltigkeitsaspekte (Kriterien, Ziele und Indikatoren) vor. Diese wurden mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035“ mit Maßnahmen u. a. für die Bebauungsplanung (Klimafahrplan in der Stadtplanung) vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) konkretisiert. Diese Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen können als Orientierungsrahmen für städtebauliche und landschaftsplanerische Entwürfe bzw. die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung herangezogen werden und wurden den Planungen zugrunde gelegt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 rief die Landeshauptstadt München den „Klimanotstand“ aus und hat mit einer Stadtratsvorlage „Bayerisches

Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel der Klimaneutralität 2050 formuliert. In der Hochhausstudie 2023 wird darüber hinaus an Hochhäuser ein besonderer Anspruch hinsichtlich der Nachhaltigkeit gestellt.

Diese Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit sowie im Besonderen auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Planungsgebiet umgesetzt. Es wird ein möglichst klimaneutrales und klimaresilientes Allgemeines Wohngebiet angestrebt.

Die stadtklimatischen Aspekte werden bestmöglich im gesamten Wohngebiet berücksichtigt und insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche verbessert. Durch die Entsiegelung der vorhandenen Parkplatzflächen und dessen Bebauung in einer kompakten Bauweise wird die Ressource Boden effizient ausgenutzt. Eine zusätzliche Versiegelung noch ungenutzter Flächen sowie eine weitere Versiegelung durch neue Belagsflächen kann weitgehend vermieden werden.

Dennoch gibt es durch die Planung auch stadtklimatisch negative Effekte, welche nicht vermeidbar sind, wie z. B. notwendige Baumfällungen und die Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen.

Energiekonzept

In dem „Gutachten Energiekonzeption und quantitative Analysen“ werden verschiedene Konzepte zur Strom- und Wärmeversorgung des Gebiets gegenübergestellt, Energiebedarfe für unterschiedliche Szenarien berechnet und Empfehlungen zur Reduktion des Energiebedarfs gegeben.

Auf Basis der Energiebedarfe wurden für das Allgemeine Wohngebiet auf den einzelnen Baugebieten verschiedene Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO²-Sparsamkeit entwickelt.

Im Planungsgebiet besteht demnach die Möglichkeit, an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München anzuschließen. Eine weitere Möglichkeit der Wärmeversorgung ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie über ein grundwasserversorgtes Nahwärmenetz als Verbundlösung. Die Grundwassersituation am Standort wird für eine thermische Nutzung als sehr gut eingeschätzt. Besonders zur Abdeckung von eventuell bestehenden Kältelasten auf Büro und Gewerbeflächen kann die thermische Grundwassernutzung gegenüber der Fernwärme Vorteile bieten, da auf konventionelle Kühlung verzichtet werden kann. Erdsonden zur geothermischen Nutzung sind am Standort zwar grundsätzlich möglich, sind aber im Vergleich zur Grundwassernutzung deutlich aufwändiger.

Die untersuchten Gebäudestandards zeigen, dass bei Realisierung von KfW Effizienzhäusern 40 oder Passivhäusern im Vergleich zum gesetzlichen Gebäudestandard eine Reduzierung des Wärmebedarf um 50 % bis 66 % möglich ist.

Die lokale Stromerzeugung wird durch die Nutzung von Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen gewährleistet. Diese können sowohl auf dem Dach als auch an den Fassaden angebracht werden. Eine sinnvolle Kombination mit anderen für das Dach relevanten Nutzungen, beispielsweise Begrünung und Freizeitnutzung, ist dabei unbedingt anzustreben.

Außerdem können ökologische Baumaterialien, wie z. B. Holz, einen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Quartier leisten. In der Fassadenbegrünung wird zudem ein Potential zur Verringerung der Fassadentemperaturen und ein positiver Einfluss auf das Stadtklima gesehen.

Das Energiekonzept zeigt die Möglichkeiten für innovative Maßnahmen auf, die im Rahmen des Bauantrags aufgenommen und umgesetzt werden können.

In den Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung ist die Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergien vorgesehen und unterstützt hierdurch die Nutzung regenerativer Energien. (Siehe hierzu auch den Umweltbericht unter Ziffer 8.2.8.)

Mobilitätskonzept

Durch den guten ÖPNV-Anschluss, das Unterbringen der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und die zahlreichen Versorgungsangebote in der näheren Umgebung westlich des Planungsgebiets wird im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung das Wohngebiet oberirdisch autofrei entwickelt und die Stadt der kurzen Wege umgesetzt. Das Mobilitätskonzept wird unter Ziffer 4.9. Unterpunkt Mobilitätskonzept der Begründung beschrieben.

Charta

Diese Konzepte werden in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier beschrieben, die dem Billigungsbeschluss als Anhang beigelegt wird. Dabei sind auf Basis der Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für eine klimaneutrale München bis 2035 (Klimafahrplan in der Stadtplanung) zusammenfassend folgende Leitlinien und konkrete Ziele für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen:

Leitlinie "Klimaanpassung":

Kleinklima:

- Entsiegelung zur Verbesserung der Thermischen Verhältnisse wie die Vermeidung;
- Reduzierung der Versiegelung zu Gunsten durch Begrenzung der Teilbaugebiete auf ein Minimum zu Gunsten großzügiger öffentlicher Freiflächen;
- Entsiegelung zur Verringerung des Oberflächenabfluss, Intensivierung der Grün-ausstattung zur Förderung von Versickerung und Verdunstung des Regenwassers;
- Verschattungseffekt und CO₂-Bindung durch Baumpflanzungen für Schattige und besonnte Außenflächen zu unterschiedlichen Jahreszeiten; Dach- und Fassadenbegrünung;
- Klimatisch wirksamer Ausgleichsraum mit Kühlwirkung durch die Lage der öffentlichen Grünfläche zwischen dem nördlichen Wohngebiet und der geplanten Bebauung.

Regenwassermanagement:

- Umgang mit den Niederschlagswasser durch Drosselung und Reduzierung des Oberflächenabfluss;
- Herstellung wasserdurchlässige befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und

- Feuerwehraufstellflächen etc.;
- Niederschlagsversickerung direkt über belebte Oberbodenschicht in der öffentlichen Grünfläche;
- Niederschlagsversickerung in den Teilwohngebieten WA (1)-(3) über Rigolen;
- Extensive und intensive Dachbegrünung zur Rückhaltung von Regenwasser.

Leitlinie "Ressourcenschonung":

Energie und Nachhaltigkeit

Wärmeversorgungskonzept:

- Bestehende Fernwärme – Infrastruktur;
- Eignung des Grundwassers zum Heizen (oberflächennahe offene Geothermie).

Photovoltaik:

- Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünung, in Kombination mit Pergolen und anderen Verschattungselementen, in Kombination mit Lärmschutzwänden und an den Fassaden
- Speichern überschüssiger Energie.

Energetischer Gebäudestandard:

- Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO₂ Sparsamkeit;
- Niedrigsten Energiegebäudestandards „Energie-Effizienzhausstandard EH40“ oder besser;
- tageslichtoptimierte Grundrisse und Raumhöhen zur Erhöhung der Tageslichtautonomie (Verminderung des künstlichen Beleuchtungsbedarf).

Nachhaltige Bauweise:

- ressourcenschonende Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien;
- Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe.

Leitlinie „Mobilität und Sharing Economy“

- Reduzierung der Emissionen durch Förderung alternativer Mobilitätsformen und Sharing-Angebote zur Reduzierung des MIV;
- Schaffung eines attraktiven Wegenetzes durch das Quartier zur Erreichbarkeit der Nahversorger und U7-S-Bahnhaltestellen in der Umgebung;
- Ausbau der Fuß- und Radwege entlang der umgebenden Straßen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung des Radentscheides;
- Förderung der Fahrradmobilität durch gute Erreichbarkeit einer großen Anzahl von Stellplätzen die im Erdgeschoss untergebracht werden.

Der Bebauungsplan fördert das Erreichen dieser Ziele mit Maßnahmen wie

- Festsetzung einer großzügigen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche;
- Begrünung von Flachdächern mit extensiven bis intensiven Dachbegrünungen;
- Fassadenbegrünungen und Freihalten der Freiflächen von Nebenanlagen;
- intensive Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen;
- Flächen auf den Dächern, Fassaden und Lärmschutzwänden zur Nutzung der Solarenergie;
- Entwicklung eines vom oberirdischen Autoverkehr freien Quartiers (Gemeinschaftstiefgarage) und Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch ein attraktives Wegenetz;
- Ermöglichung alternativer Mobilitätsangebote und Förderung Fahrradmobilität;

- Ermöglichung dezentraler Versorgungsangebote.

4.25. Gender Mainstreaming, Inklusion

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Durchwegungen schaffen kurze Wegeverbindungen, vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die privaten, gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlichen Wege, Plätze, die privaten Frei- und öffentliche Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsräume bieten Raum für den Austausch und die Begegnung unterschiedlichster Menschen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten auf kurzen Wegen auch abseits der Straßen gefahrlos erreichbar.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau

- Schaffung von Baurecht für zirka 725 Wohneinheiten mit Anteilen des geförderten Wohnungsbaus von 30 % sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen;
- Nutzbarmachung einer bisher als Parkplatz untergenutzten Fläche;
- sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Strukturen;
- langfristige Aufwertung und Belebung des Areals durch Wohnnutzung;
- Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege mit den die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss und um den Quartiersplatz;
- Sicherung der Versorgung des Bedarfs der zukünftigen Bewohner*innen an sozialen Infrastruktureinrichtungen;
- Fassung des Straßenraums und Kreuzungsbereich entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße;
- Ergänzung der vorhandenen Bebauung und Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen großformatigen und kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung;
- Etablierung von Wegeverbindungen zu umliegenden Quartieren und Grünflächen;
- Schaffung einer immissionsabschirmenden städtebaulichen Struktur;
- Zunahme der Verkehrsbelastung auf dem Otto-Hahn-Ring, der Carl-Wery-Straße und den relevanten Kreuzungsbereichen in der näheren Umgebung mit den entsprechenden steigenden Immissionsbelastungen.

5.2. Grünordnung

- Entwicklung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit der Sicherung des baumbestandenen Walls im Norden und Schaffung von privaten Freiflächen;
- Begrünung und Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen; Sicherstellung von Ersatzpflanzungen;
- Herstellung und Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten;
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß;

- Schaffung von Verbindungen zu den umgebenden Grün- und Erholungsflächen;
- Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten;
- Reduzierung des Grades der Versiegelung um 6 % gegenüber dem Ist-Zustand;
- Stärkung des Naturhaushalts;
- Anpassung an den Klimawandel;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung des Durchgrünungsgrads und vielfältige Grünstrukturen; Erhöhung der Biodiversität durch Wiesen, Strauch- und Baumpflanzungen;
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten

Die Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 14.11.2018 mit der Planung befasst und dem Vorgehen zugestimmt. Das Kommunalreferat, als Eigentümer mehrerer Flurstücke (Verkehrsflächen), hat der Planung ebenfalls zugestimmt.

Die private Grundstückseigentümerin hat mit der Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung SoBoN, Stand 2017) den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung zugestimmt.

Mit der Grundeigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung folgender planungsbedingter Maßnahmen verpflichtet:

Geförderter Wohnungsbau und preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Vom neugeschaffenen Wohnbaurecht beträgt der zu erbringende Anteil des geförderten Wohnungsbaus 30 % sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Grundschulversorgung

Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße geplant. Diese wird nach dem geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen die entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung haben. Dieser Ersatzneubau ist eine Maßnahme des vom Stadtrat beschlossenen 3. Schulbauprogrammes.

Kindertageseinrichtungen

Durch die geplanten Wohnbauflächen wird ein ursächlicher Kindertageseinrichtungsbedarf an insgesamt zwei Kindertageseinrichtungen ausgelöst. Dementsprechend sind zwei Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Planungsgebiet, integriert in die Wohnbebauung, vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Bestellung Dienstbarkeiten

Es wird ein Kostenbeitrag zum Ausbau des südlichen Teils der öffentlichen Grünfläche, Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit (Stadt), insbesondere für Gehrechte und Gemeinschaftsdachgärten erforderlich.

Der gehölzbestandene Wall im Norden wird von der Landeshauptstadt München erworben. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, aber nicht SoBoN-ursächlich, weswegen es zu keiner Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten kommt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die geplante Bebauung werden Umbau / Anpassungen der verkehrlichen Erschließung im Bereich bereits vorhandener Verkehrsflächen Otto-Hahn-Ring (OHR) und Carl-Wery-Straße (CWS) mit Anpassungen an den Knotenpunkten OHR / CWS und OHR / Tribulaunstraße sowie Umbau der bestehenden Busspur im OHR erforderlich.

7. Klimaprüfung

Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan in der Stadtplanung (siehe Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) die Bereiche Energie, zum Beispiel durch Festsetzung von Photovoltaikanlagen, Mobilität, in Form eines Mobilitätskonzeptes, Klimaanpassung, beispielsweise durch Festsetzungen zur Regenwasserversickerung und zum Schwammstadtprinzip, sowie der Nachhaltigkeitscharta, siehe Anlage 5, und des Gestaltleitfadens beachtet. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht, siehe Kapitel 8., erstellt, welcher die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

8. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist den Ziffern 2., 3. und 4. dieser Begründung zu entnehmen.

8.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst zirka 7,3 ha. Es handelt sich um eine großflächig versiegelte Parkplatzfläche mit eingestreuten Grünflächen, einem gehölzbestandenen Wall sowie umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, bei der durch die geplante Baumaßnahme eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht wird.

8.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Natur- und Denkmalschutzgesetz, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

Regionalplan Region München (Fortschreibung 2019): Nach dem Regionalplan für die Region München gibt es für das Planungsgebiet keine festgelegten Ziele in Bezug auf den Umweltschutz. Der regionale Grünzug Nr. 11 Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald liegt zirka 1 km östlich des Bebauungsplangebietes.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Stand April 2017): Die

ausführliche Beschreibung ist in dem Kapitel 2.3.2 der Begründung zu entnehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Diese erfolgt parallel zum vorliegenden Verfahren.

Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP): Für das Planungsgebiet ist folgende Zielaussage relevant: ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen etc.

8.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 21.01.2021 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (Scoping-Termin).

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Im Bestand befindet sich auf dem Planungsgebiet ein Mitarbeiterparkplatz des südlich gelegenen Siemensgeländes. Gemäß der Bebauungspläne Nr. 57e, 57ag und 57cf handelt es sich bei den nördlich, östlich und westlich gelegenen Wohngebieten um Reine (WR) sowie um Allgemeine Wohngebiete (WA).

Verkehrslärmeinwirkungen

Die Lärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege, der Carl-Wery-Straße im Westen und dem Otto-Hahn-Ring im Süden, geprägt.

Gewerbelärmeinwirkungen

Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich des Otto-Hahn-Rings (Siemensareal) sowie westlich der Carl-Wery-Straße aus. Gemäß den bestehenden Bebauungsplänen gelten für diese Betriebe keine immissionstechnischen Auflagen. Für einige Gebäude auf dem Siemensgelände enthalten die Baugenehmigungen Vorgaben bzw. Beschränkungen im Hinblick auf den Lärmschutz.

Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen

Westlich der Carl-Wery-Straße befindet sich der Kinder- und Jugendtreff "Come In" mit seinen Außenanlagen (u. a. Bolz-, Basketballplatz). Die Einrichtung ist werktags von 9.00 – 21.00 Uhr geöffnet. Während des Nachtzeitraums sowie an Sonn- und Feiertagen findet keine regelmäßige Nutzung des Sportplatzes statt. Es kann jedoch in Einzelfällen zur Nutzung außerhalb der genannten Öffnungszeiten kommen. Dabei konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass auch bei Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten kein Lärmkonflikt zu erwarten ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der angrenzenden Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings aus westlicher und südlicher Richtung

erhöhten Immissionen ausgesetzt. In den straßenzugewandten Fassaden sowie in Teilbereichen der seitlichen Fassaden kommt es zu Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten sowie der städtischen Vorsorgewerte der Landeshauptstadt München. Auf Verkehrslärmkonflikte kann durch die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. So sind in Teilbereichen offenbare Fenster nur zulässig, wenn auch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Seite eine Lüftung ermöglicht oder Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bereichsweise mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn durch Vorbauten wie vorgehängte oder mehrschalige Fassaden oder Schallschutzloggien ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Die geplanten Dachterrassen sind zum Großteil ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Auf niedrigen Gebäudebereichen entlang der Straße ist allerdings die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten und eine gute Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße wie Erweiterung des Fuß- und Radweges, Ummarkierung der Fahrbahn im Otto-Hahn-Ring, Umbau der Busspur usw. ergibt sich keine wesentliche Änderung der Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV, die berücksichtigt werden müsste.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft sind ebenfalls als nicht wesentlich einzustufen. Eine geringfügige Überschreitung ergibt sich ausschließlich im Nachtzeitraum im Bereich der angrenzenden Kindertageseinrichtung, ein Zeitraum, der hier ungenutzt bleibt. Die erforderlichen Zielwerte für Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche werden im Bereich nördlich der Gebäude etwa ab einer Entfernung von 110 m von der westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Im Bereich der geplanten Durchgänge sind aus der südlichen Richtung wegen der notwendigen Öffnungen in den Lärmschutzwänden die Flächen etwa auf einer Tiefe von 30 m mit erhöhten Beurteilungspegeln belastet. Für die öffentliche Grünfläche sind lediglich bis zu einer Entfernung von zirka 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze erhöhte Beurteilungspegel gegeben.

Gewerbelärm / Anlagenlärm

Durch die baurechtlich mögliche und aktuell auch vorhandene gewerbliche Nutzung südlich und westlich des Planungsgebiets sind dadurch ausgelöste Lärmeinwirkungen möglich. Bei den diesbezüglich durchgeführten Berechnungen wurden hierbei die genehmigungsrechtlich zulässigen Werte angesetzt. Es wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere an den Fassaden von Gebäuden entlang des Otto-Hahn-Rings festgestellt. Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts) durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie (teil-)verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge oder ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die

maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Eine gewerbliche Nutzung ist in für ein Allgemeines Wohngebiet üblichem Umfang für den Tagzeitraum unproblematisch. Lärmintensive Anlieferungen sind für die rückwärtigen Bereiche allerdings nicht möglich. Nachtanlieferungen (22-6 Uhr) können aus immissionstechnischer Sicht nur durchgeführt werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu nachgewiesen wird.

Sport- und Freizeitlärm

Bei den Einwirkungen bzw. Schallemissionen, die von den westlich der Carl-Wery-Straße gelegenen Anlagen (Bolz-, Basketballplatz) ausgehen, werden die Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten, so dass kein Lärmkonflikt mit der geplanten Bebauung zu erwarten ist.

Auf den geplanten Spielplätzen und Kinderfreispielbereichen der Kindertageseinrichtungen werden die Schallschutz-Anforderungen eingehalten, ebenfalls für die geplanten Spielflächen auf öffentlichem Grün. Durch die Anordnung von Spielflächen in den Innenhöfen sind diese am wirksamsten vor Straßenverkehrslärm geschützt.

Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind von der Carl-Wery-Straße (WA (1)) und vom Otto-Hahn-Ring aus (WA (2) und WA (3)) geplant. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden außerhalb des Plangebietes an allen Immissionsorten sowie an den geplanten Gebäuden unter Beachtung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für Tiefgaragen eingehalten. Bei der Planung wird hierbei davon ausgegangen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern im Umfeld der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wie (z. B. Lärmschutzloggien) umgesetzt werden.

Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen können Schallbelastungen durch Fahrbewegungen auf den Baugrundstücken weitestgehend vermieden werden. Die Zu- und Abfahrten werden in die Gebäude integriert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwiefern zusätzliche Schallquellen entstehen könnten, ist nicht absehbar.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung technischer Vorkehrungen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen;
- Errichtung von Stellplatzanlagen in Tiefgaragen; Integration oder Einhausung der Zu- und Ausfahrten in Gebäude, schallabsorbierende Verkleidung der

- Innenwände von Tiefgaragenrampen, lärmarme Ausführung von Abdeckungen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik;
- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ Errichtung von Schallschutzkonstruktionen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen;
 - Festsetzung, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume pro Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können;
 - Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume;
 - Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien o.ä. zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. deren Zulässigkeit nur in Bereichen mit niedrigeren Belastungen in Verbindung mit technischen Maßnahmen (Verglasungen);
 - Regelungen zu Anlieferungen (im Nachtzeitraum unzulässig);
 - Errichtung von Schallschutzwänden zwischen den Baukörpern;
 - Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich lärmbelasteter Dachterrassen;
 - Regelung zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Fall, dass die Baukörper sowie die Lärmschutzwände nicht gleichzeitig errichtet werden;
 - Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Deckenunterseite des Durchgangs im WA (1).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der Regelungen der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet;
- Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmern, zu den schallgeschützten Binnenflächen der Baugebiete als sonstige im Bauvollzug zu beachtende Maßnahmen;
- Prüfung gewerblicher Betriebe bzgl. zu erwartender Emissionen sowie der Möglichkeiten einer Anlieferung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nachweis für die gewerbliche Nutzungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Berücksichtigung

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen bzw. Rechtsverordnungen (u. a. DIN 18005,16. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Bestandsaufnahme

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Anlagen (Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn), von denen Erschütterungsemissionen oder sekundärer Luftschall ausgehen können.

Die Behandlung dieses Themas ist daher für den Umweltbericht nicht relevant.

8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme

Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Stromleitungen oder Trafos entstehen (Niederfrequenz) sowie über Mobilfunkanlagen (Hochfrequenz). Aktuell befinden sich im Plangebiet und dessen Umfeld keine Anlagen von denen negative Auswirkungen ausgehen können.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet ist voraussichtlich Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Elektrische und magnetische Felder können vor allem bei kabellosen Ladestationen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geltenden gesetzlichen Regelungen (26. BImSchV) ausreichend Schutz gegeben ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Inwiefern Quellen für elektromagnetische Felder entstehen würden, ist nicht absehbar.

Maßnahmen

Im Bebauungsplan kann auf die Festsetzung von Maßnahmen verzichtet werden, sofern entsprechenden Anlagen in den Baugebieten vorgesehen sind, werden die entsprechenden Schutzmaßnahmen im Bauvollzug geregelt.

Berücksichtigung

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die aktuelle Verordnung der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ vom August 2013.

8.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich aktuell, abgesehen von den nördlichen und randlichen Gehölzbeständen, um eine beleuchtete Parkplatfläche. Zusätzliche Lichtemissionen gehen von den angrenzenden Straßen aus. Mögliche Verschattungen sind durch die vorhandenen Gehölzbestände gegeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der überwiegende Anteil der Gebäude weist zulässige Bauhöhen von vier bis acht Geschossen auf. Ergänzend dazu ist ein punktueller Hochpunkt mit zwölf Geschossen vorgesehen. Entsprechend ist im Planungsgebiet mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Gebäude fallen kann.

Bei den Abstandsflächentiefen ist der Ansatz des 45°-Lichteinfallswinkels im Erdgeschoss ausreichend. Aus Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nachbarn, kommt den Abstandsflächen eine nachbarschützende Bedeutung zu und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Zu den an den nördlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücken werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5a Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Entlang der Straßen können diese teilweise nicht eingehalten werden. Daher werden sie bis zur Straßenmitte verkürzt. Die Verkürzung eines Teils der straßenseitig anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebiets bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche des Otto-Hahn-Rings und zur Carl-Wery-Straße stellt die Nachbarschaft hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke nicht schlechter. Eine weitere Verkürzung der Abstandsflächen ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets und wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 eingehalten wird. Für die Fassaden, an denen ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden kann, wurde eine Simulation zur Ermittlung der Sonneneinstrahlung durchgeführt.

Die durchgeführte Besonnungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass alle Fassadenflächen im Planungsgebiet die Anforderungen an eine Mindestbesonnung von 1,5 Stunden an einem sonnigen 20. März erfüllen. Kritische Fassadenflächen mit geringer Sonneneinstrahlung ergeben sich in Bereichen mit Durchgängen und enger Gebäudestellung, allerdings kann auch hier die Mindestbesonnung nachgewiesen werden. Die Grundrisse der Wohnungen können auch so gestaltet werden, dass sich eine zusätzliche Belichtung über Fensteröffnungen einer weiteren Fassade ergibt.

Nach Norden, in Richtung der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung, wird die Abstandsflächentiefe von 1 H gemäß Art. 6 BayBO durch die geplante Bebauung eingehalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Parkplatz mit der damit verbundenen Beleuchtung und weitgehend verschattungsfreien Flächen bliebe voraussichtlich bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausreichender Mindestabstand jeweils zwischen den jeweiligen Bauräumen;
- Ausformung von Bauräumen, so dass die zulässigen Gebäude möglichst über mehrere Seiten belichtet werden können oder die Gebäude innerhalb des Bau-raums hinreichend variabel errichtet werden können;
- Regelungen zur jeweiligen Höhenentwicklung der Gebäude;
- Regelung bei Verkürzung der Abstandsflächen in gekennzeichneten Bereichen zur ausreichenden Besonnung von Aufenthaltsräumen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- ggf. Orientierung von Wohnungen, insbesondere in den unteren Geschossen und im Bereich der Durchgänge zu mehreren Gebäudeseiten ggf. über mehrere

Geschosse;

- Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen im Einzelfall in schlecht belichteten Bereichen (z. B. Erdgeschoss, Durchgangsbereiche);
- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen.

Berücksichtigung

Es wurden die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie die Besonnungszeiten in Anlehnung an die DIN 5034 geprüft.

8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet selbst bietet keine Möglichkeit für die Nutzung als erholungswirksame Freifläche. Auf der Wallkrone des nördlichen Gehölzbestandes hat sich ein Trampelpfad gebildet, der für kurze Spaziergänge (v. a. mit Hund) genutzt wird.

Es liegt eine kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz nördlich des gehölzbestandenen Walls (ca. 250 m Entfernung) vor. Eine weitere kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspiel befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße auf Höhe der Dr.-Walther-von-Miller-Straße.

Der Grünzug „Im Gefilde“, die nächstgelegene zur Erholung nutzbare öffentliche Grünfläche liegt in zirka 700 m Entfernung östlich des Planungsgebiets. Die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung sind über alle Versorgungsebenen betrachtet mit öffentlichen Grünflächen deutlich unterversorgt.

Vorbelastungen sind durch die Lärmemissionen im Bereich der stark befahrenen Straßen vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein neues Wohnviertel mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen und einem Angebot an Aufenthalts- und Freizeitnutzungen, so dass die Fläche bezüglich der Erholungsnutzung eine Aufwertung erfährt. Von dieser Aufwertung können teilweise auch die Bewohner*innen des angrenzenden bestehenden Stadtteils und die Allgemeinheit profitieren. Das Wohngebiet wird über die geplante Öffnung durch den Wall mit dem bestehenden Wohngebiet vernetzt. Innerhalb der Grün- und Freiflächen ist künftig für den Fuß- und Radverkehr die Querung des Gebietes in alle Richtungen möglich.

Die Freiflächenversorgung erfolgt über die zirka 15.100 m² für die Freizeit nutzbaren öffentlichen Grünfläche und die zirka 18.700 m² privaten Freiflächen der Teilwohngebiete. Hierbei ist die private Freifläche unterteilt in Flächen, die ebenerdig (zirka 13.600 m²) zu erreichen sind und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen (Gesamtflächengröße zirka 5.000 m²), die für die Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes nutzbar sind. Aus den genannten Zahlen ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Nachweis von 19,4 m²/Einwohner*in (EW). Auf den Dächern in den Teilwohngebieten wird dabei ein Nachweis von 2,88 m²/EW erreicht. Die Fläche je EW liegt dabei gering unter den städtischen Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m²/EW. Dies wird hingenommen, da der Erhalt des gehölzbestandenen Walls eine hohe Bedeutung für das Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung hat. Im Planungsgebiet entstehen nutzbare öffentliche Grünflächen in einer Größe von zirka

1,5 ha, die den wohngebietsbezogenen Freiraumbedarf innerhalb des Planungsgebiets abdecken. Diese Fläche entspricht zirka 8,7 m²/EW. Die private Freiflächenversorgung liegt bei zirka 10,7 m²/EW (siehe Ziffern 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Der gehölzbestandene Wall ist hierbei nicht mit einberechnet, übt aber im Zusammenhang mit der angrenzenden Grünfläche eine positive Wirkung auf die Erholungsnutzung der Fläche aus. Er bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich. Insgesamt gesehen ist innerhalb des Planungsgebiets für die künftige Bewohnerschaft und weitere Nutzer*innen ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Umsetzung eines vielfältigen Angebots an Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen möglich. Über eine heterogene Gestaltung der Freiflächen unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Optimierung der bioklimatischen Situation ist die Schaffung unterschiedlichster Bereiche mit verschiedensten Aufenthaltsqualitäten von besonnten bis beschatteten Flächen möglich. Zusätzlich entsteht ein Quartiersplatz, der aufgrund seiner lärmgeschützten Lage im Bereich eines Innenhofes hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grün- und Freiflächen sind durch die vorgesehenen Baukörper in Ergänzung mit Lärmschutzwänden gut gegen Lärmeinwirkungen geschützt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt, eine Erholungsnutzung wäre nicht möglich.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer zusammenhängenden, öffentlichen Grünfläche;
- Festsetzung von Kinderspielplätzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche;
- Festsetzung, dass die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen sind, damit die Freiflächen für die Erholung genutzt werden können;
- Ausweisung eines für Fuß- und Radverkehr attraktiven Wegenetzes;
- dingliche Sicherung von Wegerechten durch Baugebiete.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Führung von Feuerwehzufahrten auf schon aus anderen Gründen befestigten Flächen (insbesondere den Wegen in den Baugebieten), damit zusammenhängende Grün- und Freiflächen verbleiben.

Berücksichtigung

Als Prüfungskriterium wurden die bei Neuplanungen stadtweit angewandten städtischen Orientierungswerte für die öffentliche und private Grün- und Freiflächenversorgung und für Spielflächen herangezogen.

8.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Der Parkplatz ist aktuell beleuchtet. Je nach Empfinden bei Nutzung in der Nacht kann es trotz allem zu Angstsituationen kommen.

Der Hauptkreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße kann über die vorhandenen Übergänge für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gequert werden. Allerdings entsprechen die Fuß- / Radwegbreiten entlang des Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße nicht mehr den aktuell gültigen Regelwerten, so dass die Sicherheit nur eingeschränkt vorhanden ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung entstehen öffentliche Grünflächen, private Freiflächen und Plätze. Diese können übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben ist sowie keine Angsträume im Inneren und entlang von Wegebeziehungen entstehen. Die wesentlichen Wege in den Verkehrsflächen werden in der Nacht beleuchtet und im Winter auch verkehrssicher geräumt werden. An die öffentlichen Räume grenzen Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht teilweise eine soziale Kontrolle der Flächen ermöglicht wird.

Durch den Bau des Wohnstandortes wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. Für eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs ist der vollständige Umbau des Straßenquerschnitts des Otto-Hahn-Rings mit Entfall der bestehenden baulichen Trennung zweier Busspuren sowie eine Signalisierung des Kreuzungsbereichs Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße geplant. Damit ist eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben.

Für den Fuß- und Radwegeverkehr ergeben sich durch den Umbau wesentliche Verbesserungen, da die im Bestand nicht richtlinienkonformen Wege verbreitert werden und somit der Radentscheid umgesetzt wird. Die Wegeführungen der Radwege verlaufen frei vom Autoverkehr im Bereich der Straße als eigenständige Wegeverbindung, so dass aus Verkehrssicherheitssicht nur ein geringes Konfliktpotenzial mit dem Kfz-Verkehr besteht.

Ergänzend können Fußwegeverbindungen abseits der Straßen durch die Innenbereiche der Baugebiete sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche genutzt werden. Durch das WA (1) ist eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung über den Quartiersplatz und zwischen den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) gesichert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt.

MaßnahmenMaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Systems von Wegen, das hinreichend große, angstraumfreie öffentliche und private Räume ermöglicht;
- Anordnung von Kinderspielplätzen in teilweiser Sichtweite zu Wohnungen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Möglichkeit der Realisierung eines Platzes, der frei von Kfz-Verkehren ist;
- Anwendung der Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum;
- Einrichtung von Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr an vielbefahrenen Straßen;
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beleuchtung und winterliche Räumung von Wegen;
- großzügige Wegeverbindungen im Planungsgebiet.

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen und Lichtsignalanlagen sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand****Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet ist zu weiten Teilen versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Im Norden des Planungsgebiets stockt auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild prägender Gehölzbestand. Der Wall wurde im Bebauungsplan Nr. 57ag als zu begründender Lärmschutzwall festgesetzt und Ende der 70-er Jahre angelegt. Die Begrünung des Walls besteht überwiegend aus einheimischen Baumarten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde); der Gehölzbestand und ist laut Waldgesetz als Wald einzustufen. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Der Wald wird am südlichen und westlichen Rand von einer regelmäßig geschnittenen Hecke aus heimischen Gehölzen eingefasst. In der Stadtbiotopkartierung 1999 ist dieser Gehölzbestand (Flächengröße zirka 1,4 ha) als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Zum Zeitpunkt der Kartierung hat die Fläche noch nicht den Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung genügt.

Die 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 weisen häufig gemähten Tritt- und Parkrasen auf. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte (zwischen 25 und 75 Jahre alte) Exemplare. Als Baumart überwiegt in den Straßenrandbereichen und den gliedernden Grünflächen der Spitzahorn, im Bereich der Stellplatzflächen die Robinie. Im Bereich vorhandener Fahrradabstellanlagen sind Hecken aus

heimischen Gehölzen, die regelmäßig geschnitten werden, vorzufinden.
Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Straßen fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Bedingt durch die Lage im Parkplatzbereich können die Baumbestände nicht erhalten werden. Ein Erhalt von Einzelexemplaren ist lediglich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche im Übergang zum Gehölzwall möglich. Diese Bäume werden z. T. zum Erhalt festgesetzt.

Der wertvolle Gehölzbestand im Bereich des Walles kann, außer dem Bereich des geplanten Durchstichs, weitestgehend erhalten werden. Hier müssen zirka 30 Bäume entfernt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Bilanzierung des gesamten Planungsgebietes wurden die als "sehr erhaltenswert" (35 Bäume), "erhaltenswert" (76 Bäume), "bedingt erhaltenswert" (76 Bäume) eingestuft Bestände und 30 Bäume des geplanten Durchstichs (Wall), die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen, berücksichtigt. Demnach ist ein Ersatz für 217 Bäume erforderlich. In den Wohngebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird über die Festsetzungen die Pflanzung von Bäumen geregelt.

Über die getroffenen Festsetzungen wird die Pflanzung von 169 Bäumen sichergestellt. Insgesamt gesehen kann die Anzahl an gefälltten Bäumen voraussichtlich nicht ersetzt werden. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und der daraus resultierenden, nicht zur Verfügung stehenden Flächen für Baumpflanzungen sowie des Planungsziels, im Bereich der Grün- und Freiflächen möglichst unterschiedliche Gestaltungen und vielfältige Mikroklimata u. a. unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Verfügung zu stellen, ist die Pflanzung von mehr Bäumen im Planungsgebiet nicht möglich. In Anbetracht der mit dem Bauvorhaben erfolgten Entsiegelungen, der damit verbundenen Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushalts sowie dem Erhalt von festgesetzten Gehölzen und insbesondere dem Gehölzbestand auf dem Wall wird der Ersatz als ausreichend angesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Parkplatznutzung bestehen und somit würde der vorhandene Gehölzbestand weiterhin bestehen bleiben.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Sicherung von Begrünungsmaßnahmen insbesondere Baumpflanzungen;
- Festsetzung von zum Erhalt vorgesehenen Bäumen;
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen;
- fachgerechter Bodenaufbau (mindestens 0,60 m, bei Baumpflanzungen von 0,8 bis 1,50 m) auf Tiefgaragen;
- extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung) soweit diese nicht durch andere Anlagen besetzt sind;
- intensive Begrünung der Dachflächen bei Freiraumnutzung;

- umfangreiche Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (zu sichern im Bauvollzug);
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug;
- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich als sonstige im Bauvollzug zu beachtende Maßnahme.

Berücksichtigung

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z. B. Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

8.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen stark versiegelten Parkplatzbereich, der über linear angeordnete Baumbestände gegliedert ist. Der auf dem nördlichen Wall stockende Gehölzbestand wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 1999 als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Der Gehölzbestand hat sich seither weiter zu einem wichtigen, naturnahen Strukturelement der innerörtlichen Grünversorgung und des Biotopverbundes im Siedlungsbereich entwickelt. Sowohl das Feldgehölz als auch die gliedernden Baumbestände mittleren Alters (25-75 Jahre) weisen eine mittlere Wertigkeit auf und erhöhen die Biodiversität.

In den Kartierungen konnte das Planungsgebiet als untergeordnete Lebensstätte für Fledermäuse und als Habitat für hauptsächlich frei brütende Vogelarten festgestellt werden. Es konnten acht Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel festgestellt werden, von denen vier durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Weitere elf Höhlenbäume sind ohne Eignung als Habitat für Fledermäuse und Vögel.

Entsprechend der geringen Zahl von Baumhöhlen wird gutachterlich davon ausgegangen, dass hauptsächlich frei brütende Vogelarten im Planungsgebiet vorkommen. Durch die stark urban geprägte Lage und die angetroffene Habitatausstattung handelt es sich hierbei zum größten Teil um Vogelarten, die in Bayern häufig und ungefährdet sind.

Fledermäuse nutzen das Gebiet als Jagdhabitat oder für Durchflüge.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, auch der Zauneidechse, kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplangebiet sind keine geeigneten Standorte für europarechtlich streng geschützte Pflanzenarten vorhanden. Dementsprechend gibt es keine Vorkommen solcher Arten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem weitgehenden Verlust von Einzelbaumbeständen, die randlich am und mittig im Parkplatzbereich stehen. Positiv auf

die Artenvielfalt wirkt sich der geplante Erhalt des feldgehölzartigen Gehölzbestandes am Nordrand des Planungsgebiets aus. Er bleibt als Wander- und Ausbreitungsachse weitgehend erhalten.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebots im Parkplatzbereich kommt es, bis auf die Verluste von vier Höhlenbäumen, die potenziellen Lebensstätten von Fledermäuse und Vögel sein könnten, zu keinen Eingriffen in Lebensbereiche europarechtlich geschützter oder sonstiger bedeutender Arten. Der Verlust von Baumhöhlen (und der Höhlenbäume) als schwer ersetzbar Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Ausbringung von Fledermauskästen und von Nistkästen für in Baumhöhlen brütende Vogelarten (CEF-Maßnahme) ausgeglichen werden. Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und die CEF-Maßnahme können Störungen oder Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht einschlägig.

Die künftige Wohnbebauung und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl bewirkt eine zunehmende Störung angrenzender Flächen, vor allem für den Gehölzbestand auf dem Wall, verursacht durch die Erholungsnutzung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, der Öffnung als Wegebereich durch den Wall und ggf. auch die Nutzung innerhalb des Bestandes (ein Trampelpfad ist bereits vorhanden). Allerdings bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die angrenzenden stark befahrenen Straßen sowie die Nutzung als Parkplatz.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträge von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen und den Grün- und Freiflächen können die Verluste von Einzelbäumen weitgehend ausgeglichen werden und es entstehen zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten.

Durch das Vorhaben kommt es insgesamt gesehen zu einer Entsiegelung von Flächen und deren Umwandlung in Grünflächen. Barrierewirkung und Zerschneidungseffekte sind nicht gegeben.

Für nachtaktive Insekten geht von künstlichen Lichtquellen eine Gefährdung aus, da sie in hohem Maße bedingt durch eine vom Licht ausgelöste Fehlorientierung von diesen angezogen werden. Unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände mit Lebensräumen wildlebender Tiere (z. B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) sollten daher möglichst vermieden werden. Über die getroffene Festsetzung für die zu verwendenden Leuchtmittel sowie deren Aufbau können solche negativen Auswirkungen minimiert werden. Im Vergleich zum Ist-Zustand, bei dem der Parkplatz beleuchtet wird, ist künftig von einer Verbesserung auszugehen, da insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik verwendet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Parkplatznutzung mit den vorhandenen Bäumen bestehen. Der Baumbestand und das Lebensraumangebot im Parkplatzbereich würde erhalten bleiben.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung umfangreicher standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen;
- Festsetzung von naturnahen Flächen in der öffentlichen Grünfläche;
- größtmöglicher Erhalt von Gehölzen insbesondere des gehölzbestandenen Walls;
- Pflanzung von Gehölzen und Anlage eines Waldsaumes an den Böschungsseiten der Öffnung durch den Wall;
- Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen;
- vorgezogene Anbringung der Vogel- und Fledermaus-Kästen (CEF-Maßnahme);
Wartung der Kästen;
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag;
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung und eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise der Beleuchtung (bez. Abschirmung, Reflektoren usw.).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von notwendigen Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (zu sichern im Bauvollzug);
- Schutz von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug;
- Minimierung des Eingriffs während der Baumaßnahme im Bereich des nördlichen Gehölzwalls für die Herstellung des geplanten Durchstichs durch z. B. Bauzäune.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- unnötige Lichtemissionen auf Gehölzbestände etc. sind zu vermeiden;
- Beachtung von "Animal-Aided-Design", der Einbindung von biodiversitätsfördernden Maßnahmen in Planungsprozesse.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und zur Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

8.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten: Das Altlastenkataster enthält keine Einträge zu Altlasten, Altlastenverdachts- oder kontaminationsrelevanten Flächen.

Kampfmittel: Es besteht ein Anfangsverdacht zu einem Kampfmittel-Vorkommen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Konkretisierung des Anfangsverdachts von Kampfmitteln wurde eine historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel (multitemporale Auswertung von Archivalien und Kriegsluftbildern) in Anlehnung an die baufachlichen Richtlinien

Kampfmittelräumung des Bundes durchgeführt.

Gemäß der vorliegenden Historie des Geländes sowie der ausgewerteten Kriegsluftbilder liegt ein erhöhter Kampfmittelverdacht, im Speziellen aufgrund von blindgegangener Abwurfmunition vor. Neben dem erhöhten Risiko für großkalibrige Sprengbomben besteht gemäß der vorliegenden Trefferbildkarten untergeordnet ein Verdacht für kleinkalibrige Brand- und Splitterbomben. Hinweise auf Bodenkämpfe, Stellungen, Splitterschutzgräben oder ähnliches im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebiets und damit verbunden ein erhöhtes Risiko für Infanterie- und Artilleriemunition wurden nicht festgestellt. Die Fläche wurde gemäß Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR) in die Kategorie 2 eingestuft.

Es wird empfohlen, bei einer späteren Ausführungsmaßnahme mit Baufeldfreimachung im gesamten Untersuchungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomagnetik (Mehrkanalsonde mit GPS-gestützter digitaler Aufzeichnung) mit anschließender Bergung der Verdachtspunkte vorzunehmen. Im Vorfeld einer Flächensondierung wird eine Belastungsanalyse mittels Testfeldsondierung empfohlen, um das geeignete Erkundungsverfahren festzulegen. Zudem sollte ein Rückbau der Bestandssparten, sowie der vorhandenen Parkplatzbeleuchtung erfolgen.

Der Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann bis auf den Durchstich von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Es ist anzunehmen, dass hier dann die nutzungsspezifische Betretungssicherheit bescheinigt werden kann.

Sollte eine Flächensondierung im Vorfeld der Arbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Baufeldfreimachung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sein, ist in begründeten Fällen auch eine kampfmitteltechnische Begleitung von Erdarbeiten mit anschließenden Sohlfreimessungen möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt. Der Anfangsverdacht zu einem Vorkommen von Kampfmitteln bliebe bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- bei Bedarf Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung insbesondere deren fachgerechter Entsorgung;
- Durchführung erforderlicher Maßnahmen zur Prüfung auf Kampfmittel, bei Bedarf deren Beseitigung insbesondere deren fachgerechte Entsorgung;
- sicherheitstechnische Einweisung aller Arbeitskräfte, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Erdeingriffen stehen, zum Thema Kampfmittelbelastung, um Zufallsfunden angemessen begegnen zu können.

Berücksichtigung

Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung werden auch im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden. Die gültigen technischen Regelwerke werden bei der Beurteilung zugrunde gelegt.

8.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme

Das gesamte Planungsgebiet (inkl. Straßenflächen) ist zu einem hohen Anteil (66 %) versiegelt, die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Münchener Schotterebene, mit kalkigen Kiessanden. Bei den vorkommenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades. Mit Umsetzung der Planung reduziert sich die Versiegelung bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Bauräume unter Einbeziehung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen auf zirka 60 % bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet (inkl. Straßenflächen). Bei den privaten Freiflächen sind Wege und etwaige sonstige Versiegelungsflächen, die sich außerhalb unterbauter Fläche befinden, berücksichtigt. Eine Tiefgaragenüberdeckung ist mit mindestens 60 cm bzw. für die Bereiche mit Baumpflanzungen von 0,80 bis mindestens 1,50 m auszuführen. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen teilweise wiederhergestellt werden. Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Insgesamt gesehen führt die Planung im Hinblick auf das Schutzgut Boden daher zu einer Verbesserung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt und somit die Bodenfunktionen stark eingeschränkt bleiben.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden;
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht versiegelten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen von 0,80 bis 1,50 m;
- Beschränkung von Belagsflächen auf ein möglichst geringes Maß; Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge;
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers;
- Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung;
- Situierung der Tiefgaragen überwiegend unter bereits versiegelten Flächen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten;
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß, vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung;

- Schutz der Böden in den Schutzbereichen der zu erhaltenden Bäume.

Berücksichtigung

Der im Bundes-Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

8.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche

Bestandsaufnahme

Der südliche und mittige Teilbereich des Planungsgebiets fungiert als Parkplatz für Kfz und Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Durch die Nutzung ist die Fläche stark versiegelt und in ihrem Wirkungsbereich beeinträchtigt. Der nördliche Teil besteht aus einem mit Gehölzen bestandenen Wall. Randlich und in den Parkplatz eingestreut bestehen Pflanzstreifen z. T. mit Baumbestand. Bezüglich der Versiegelungsbilanz wird auf die Ziffer 7.2.3.2. verwiesen.

Die Ressource Fläche, vor allem im Stadtgebiet München, ist nicht unendlich vorhanden und somit besonders schützenswert ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baugebiete sind auf Flächen angeordnet, die überwiegend versiegelt sind. Es werden überwiegend bereits gestörte Flächen überplant. Die mittlere, ost-west-verlaufende Fläche, auch zum Großteil versiegelt, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es zu keiner Verschlechterung kommen.

Geplante Maßnahmen

Durch die Planung wird die geplante Bebauung auf überwiegend bereits versiegelten Flächen platziert. Im mittleren Bereich ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, wodurch eine Entsiegelung erfolgen wird. Im Planungsgebiet sind keine Verkehrsflächen oder Stellplätze außerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Alle diesbezüglich notwendigen Flächen werden in Tiefgaragen untergebracht, wodurch eine zusätzliche oberirdische Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.2.4.1. Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

8.2.4.2. Grundwasser

Bestandsaufnahme

2021 wurde der mittlere Grundwasserspiegel bei zirka 9 bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen. Das entspricht einem Höhenniveau von zirka 530,50 m ü. NHN 2016. Bei Hochwasserereignissen kann der Grundwasserspiegel bis auf zirka 6,43 m u. GOK ansteigen. Der höchste Höchstgrundwasserstand (HW 1940) ist bei zirka 535,4 m ü. NHN 2016 anzusetzen. Interpoliert sind das Grundwasserhöchststände von zirka 5,6 m unter GOK. Aufgrund des vorliegenden Flurabstandes, der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Für das Vorhaben sind zweigeschossige Unterbauungen als Tiefgaragen geplant. Hierbei sind zwischen den einzelnen Baufeldkomplexen Abstände zwischen zirka 18 und 19 m geplant. Die zweigeschossige Unterbauung greift nur bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein.

Bei Grundwasserhochstand (hundertjähriges Grundwasserhochwasser + 30 cm Sicherheitszuschlag) und der Annahme, dass die beiden Korridore zwischen den Baufeldkomplexen als Strömungskanäle dienen, ergaben sich im Rahmen der durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung für die drei Baukörper Aufstauhöhen des Grundwassers, die bei zirka 0,7 cm liegen. Der Aufstau würde dabei zirka 6 m vor dem Hindernis beginnen. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wurde die Berechnung ohne wirksame Strömungskanäle angenommen und die drei Baufeldkomplexe als ein zusammenhängender Komplex mit zweigeschossiger Unterkellerung betrachtet. Hierbei ergab sich ein Aufstau von zirka 2,6 cm, der zirka 22 m vor dem Hindernis beginnt. Somit ist bei allen Betrachtungen ein sehr geringer Aufstau von unter 10 cm gegeben. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Es 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 Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt und der Großteil des Oberflächenwassers in die Kanalisation abgeführt werden.

Maßnahmen

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich als Maßnahme, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden ist.

Berücksichtigung

Es werden Eingriffe in das Grundwasser gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in

das Grundwasser möglichst zu vermeiden, berücksichtigt.

8.2.4.3. Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme

Aktuell verdunstet und versickert das anfallende Niederschlagswasser im Bereich vorhandener Vegetationsflächen. Im Bereich der befestigten Parkplatzfläche wird es der Kanalisation zugeführt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden auch weiterhin große Flächenanteile bebaut und versiegelt, so dass Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht großflächig verdunsten oder versickert werden kann. Durch die Reduktion des Versiegelungsgrades ergibt sich allerdings eine Verbesserung im Vergleich zur Ist-Situation.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München auf eigenem Baugrundstück und ohne Beeinträchtigung des Nachbarn ordnungsgemäß zu versickern. Eine Versickerung ist im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, da die anstehenden Schotterböden als stark durchlässig klassifiziert sind.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden ist aufgrund des Platzmangels auf den Baugrundstücken kaum bzw. nur in geringem Umfang möglich. In den Innenhöfen der Baufelder ist aufgrund der darunterliegenden Tiefgaragen keine Muldenversickerung möglich.

Die durchgeführten Berechnungen mit Abschätzung der zu bewältigenden Wassermassen (unter Berücksichtigung eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses) und das mögliche Platzangebot für die Versickerungsanlagen zeigen, dass auf der Grundlage des vorliegenden Planungsentwurfes eine Versickerung über Speicherrigolen bei zusätzlicher Dachbegrünung und Überdeckung von Tiefgaragen möglich ist. Diese sorgen dafür, dass der Niederschlag zwischengespeichert und verzögert über punktuell angeordnete „Sickerrigolen“ in den Untergrund abgegeben wird.

Auf den Baugebietsflächen wirken sich die geplante Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung positiv auf die Wasserbilanz aus. Beide ermöglichen eine teilweise Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass geringere Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren können die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Herstellung sonstiger Grünstrukturen in den Freiflächen den Wasserhaushalt günstig beeinflussen.

Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatz fortgeführt. Die vorhandene Versiegelung bliebe bestehen und anfallende Niederschläge würden für weite Bereiche der Kanalisation zugeführt.

MaßnahmenMaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Überdeckung von Tiefgaragenflächen;
- Verwendung möglichst durchlässiger Bodenbeläge in den Baugebieten;
- Festsetzungen zur Begrünung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.;
- Ermöglichung von Versickerungsmulden.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Anlage einer flächigen Versickerung, insbesondere in Nähe von Baumstandorten und Platzflächen soweit technisch und straßenverkehrsrechtlich möglich.

Berücksichtigung

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**Bestandsaufnahme**

Emissionsbelastungen gehen aktuell vor allem von den stark befahrenen Straßen (Carl-Wery-Straße, Otto-Hahn-Ring) aus, die an das Planungsgebiet angrenzen. Geruchsbelästigungen sind aktuell nicht vorhanden.

Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2014 ist das nächstgelegene Kaltluftentstehungsgebiet die östlich gelegenen Grün- und Freiflächen "Im Gefilde". Kaltluftleitbahnen sind in weiterer Entfernung in Richtung Norden und Westen ausgewiesen.

Aktuell befindet sich südlich gelegen in der Carl-Wery-Straße 61 - 63 eine Biomasseaufbereitungsanlage. In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, die als Störfallbetriebe eingestuft werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs auf den umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen. Ferner führen die geplanten Bauten zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe, so dass es zu einer baubedingten Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen im Straßenraum kommen kann.

Auf der Basis der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung, in der die Verkehrsmengen für einen Prognose-Nullfall und einen Prognose-Planfall ermittelt wurden, wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Im Fokus dieses Gutachtens stehen die ermittelten Verkehrsmengen sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Zusatzbelastungen von zirka 4.000 - 4.100 Kfz-Fahrten pro Tag (Prognose-Planfall).

Berücksichtigt wurde ferner, dass die geplanten Bauten zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe führen.

Die bodennahe mittlere jährliche Luftschadstoffkonzentration wurde für den Parameter Stickstoffdioxid für den Prognose-Nullfall (P0-Fall - Gegenwärtige Bebauungssituation, Verkehrsmengen 2035 ohne Quell- und Zielverkehre Planungsgebiet Emissionsfaktoren 2029) 2035 dargestellt. Insgesamt zeichnen sich die zentralen Fahrbahnbereiche der südlichen Abschnitte der Carl-Wery-Straße mit einem erhöhten Schadstoffniveau ab. Hier treffen relativ hohe Verkehrsmengen auf eine baubedingt eingeschränkte Durchlüftungssituation. Die höchsten NO²-Konzentrationen im Untersuchungsgebiet wurden mit etwa 34 µg/m³ über den Fahrspurbereichen des Knotens Putzbrunner Straße / Karl-Marx-Ring berechnet. Auch die grenzwertrelevanten Gehsteig- und Fassadenbereiche sind an diesen Fahrbahnabschnitten mit Mittelwerten bis zu 26 µg/m³ am höchsten belastet. Die Konzentrationen an den sonstigen Gehwegen des Untersuchungsgebiets verbleiben zumeist unterhalb von 25 µg/m³. Werte über dem gesetzlich zulässigen Immissionswert von 40 µg/m³ wurden für die Straßenrandbereiche im P0-Fall nicht berechnet.

Im Prognose-Planfall 2035 (P1-Fall -Bebauungssituation unter Berücksichtigung geplanter Umgestaltungen Verkehrsmengen 2035 mit Quell- und Zielverkehren Planungsgebiet Emissionsfaktoren 2029) ist das Entlastungspotenzial in vielen Bereichen geringer als im P0-Fall, was im Wesentlichen auf die baulich bedingten Veränderungen der Strömungs- und Durchlüftungsbedingungen durch die Etablierung neuer baulicher Hindernisse zurückzuführen ist und nur untergeordnet auf die erhöhten Emissionen durch projektbedingte Zusatzverkehre. Erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen sind hierbei weitgehend auf die Abschnitte in direkter Nähe des Geltungsbereichs begrenzt. Ausgehend von niedrigen Konzentrationen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte gehen die Zunahmen insgesamt nicht über 9 µg/m³ hinaus. Die in den Innenhofbereichen hinzugekommenen Abnahmen gegenüber dem P0-Fall liegen innerhalb eines Differenzniveaus von 3 µg/m³.

Für die vom Verkehrsgutachter modellierten Straßenabschnitte ergibt die durchgeführte Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb von 40 µg/m³. Gegenüber dem Ist-Fall ergeben sich zwar signifikante Abweichungen, die aber im Wesentlichen auf die bauliche Einschränkung der Ausbreitungsbedingungen zurückzuführen sind. Insgesamt sind für die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

Geruchsbelästigungen aus der südlich gelegenen Biomasseaufbereitungsanlage sind aufgrund der Entfernung von 1 km nicht zu erwarten. Luftschadstoffe aus Anlagen oder Geruchsbelästigungen werden auch künftig nicht entstehen.

Eine Durchströmung des Planungsgebiets mit Luft ist sowohl in der Hauptwindrichtung West-Ost als auch in Nord-Süd-Richtung gegeben. Im Vergleich zum

unbebauten Zustand verringern sich die Windgeschwindigkeiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Luftbelastungen fortgeführt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ermöglichung von wesentlichen Infrastruktur-, Freizeiteinrichtungen in räumlicher Nähe zum Wohngebiet zur Vermeidung von emissionsträchtigen Wegen;
- Festsetzung von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der öffentlichen Grünfläche, sowie entlang der Straßen;
- Be- und Entlüftung der Tiefgaragen sind über das Dach zu führen;
- durch zahlreiche Wege wird die ÖPNV-Erreichbarkeit erleichtert;
- die Anzahl an Fahrradabstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und die Förderung von Mobilitätsstationen tragen zur Reduzierung der emissionsträchtigen Kfz-Fahrten bei.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- fortschreitende Verbesserung bei der energetischen Qualität von Gebäuden durch zunehmende Standards in Bezug auf Gebäudehülle und Energieverbrauch;
- fortschreitende Verbesserung der „Fahrzeugflotte“ durch zunehmend strenge Umweltschutzvorschriften bei der Neuzulassung von Fahrzeugen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- energetische Optimierung von Gebäuden;
- Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Straßen;
- während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentlichen Straßen zu vermeiden.

Berücksichtigung

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt.

8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2014 wurde das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets wirken sich aktuell aufgrund der

möglichen Aufheizung in den Sommermonaten eher negativ auf das lokale Kleinklima aus. Laut Klimagutachten zeigt sich im aktuellen Zustand im Planungsgebiet ein verhältnismäßig überwärmtes Temperaturfeld (17° bis 20°C bei sommerlicher Strahlungswetterlage als "worst-case"-Betrachtung, Nachtsituation um 4 Uhr morgens mit Möglichkeit eines erholsamen Schlafes). In Annäherung an Gebäudebestand und Verkehrsflächen kommt es zu einer Erhöhung bis auf 20°C. Die Luftströmungen gehen zu diesem Zeitpunkt Richtung Süd(-west), da sich die kühleren Luftmassen aus dem nördlichen Gehölzbestand Richtung wärmerer Asphaltfläche bewegen. Der gleiche Effekt zeigt sich an den Rändern, wo die Luftströmungen Richtung Parkplatz strömen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet kommt es insgesamt zu einer erheblichen Zunahme an Bau-masse, wodurch es insbesondere am Südwestrand (Ecke Carl-Wery-Straße und Otto-Hahn-Ring) zu einem verengten Querschnitt kommt. Entlang des Otto-Hahn-Rings gibt es aus lärmtechnischen Gründen keine Öffnungen, so dass mit den geplanten Gebäuden sowie den dazwischen liegenden Lärmschutzwänden eine durchgängige Fassade entsteht. Richtung Norden entstehen aufgrund der Gebäudekonstellation Öffnungen.

Für den Planfall ergeben sich für die sommerliche Strahlungswetterlage als "worst-case"-Betrachtung im zentralen und nördlichen Bereich des Planungsgebiets Lufttemperaturen von 14°-18°C. In den Innenhöfen werden 15°-17°C erreicht. Vor allem am West- und Südrand kommt es aufgrund der Bebauung sowie deren abgrenzender Wirkung zu Temperaturen bis zu 20°C. Aufgrund der nächtlichen Kühlleistung der Vegetation in der öffentlichen Grünfläche ergeben sich hier die kühlestes Temperaturen. Die neuen Grün- und Freiflächen übernehmen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Abkühlung. Sie schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Bau-masse gespeicherten Wärme ab. In Bereichen mit geplanten Baumpflanzungen kühlt die Luft allerdings aufgrund der verminderten Wärmeausstrahlung durch die Baumkronen nachts geringer ab. Im Großteil des Planungsgebiets kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Temperaturabnahme zwischen 1° und 4° C. Dies ist vor allem auf die geplante Entsiegelung zurückzuführen. Temperaturzunahmen gibt es lokal und kleinflächig in den Übergangsbereichen zwischen den neuen Gebäuden und den Straßen. Hier wird durch die zusätzliche Baumasse mehr Wärme gespeichert.

Die geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Untersucht wurde der Zeitpunkt 4 Uhr früh. Die Luftströmungen werden umgelenkt, so dass es beispielsweise in Hof des WA (1) zu einer Einströmung von Osten her kommt, die nach Süden strömt. In den beiden anderen Höfen ist dieser Effekt weniger ausgeprägt. Zusätzliche abschirmende Wirkung haben die geplanten Lärmschutzwände, die von Süden kommende Winde lokal abbremsen. Ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung wird in diesem Bereich unterbunden. Insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets kommt es daher zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwestrand führt dies zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten.

Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Am Nordrand außerhalb des Planungsgebiets kommt es zu einem modifizierten Strömungsbild in Nordrichtung. Insgesamt gesehen sind die Windgeschwindigkeiten als gering zu bezeichnen.

Zusätzlich wurde die Wärmebelastung am Tag (14 Uhr) untersucht. Hier üben die geplanten Baumpflanzungen aufgrund ihrer Kühlleistung und Verschattungswirkung positive Effekte aus. Im Bereich der Wohnhöfe wirkt sich zusätzlich die Verschattungswirkung der Gebäude aus, so dass es hier im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Abnahme der Wärmebelastung kommt. Zunahmen ergeben sich lediglich in Bereichen, in denen Baumbestände entfernt werden und stattdessen Freiflächen entstehen. Durch das veränderte Strömungsgeschehen ergeben sich Änderungen im Bereich des Kaltluftvolumenstroms. Diese zeigen sich auch außerhalb des Planungsgebiets vor allem entlang der Carl-Wery-Straße. In diesen Bereichen mit einer Abschwächung des Kaltluftstroms befinden sich überwiegend Verkehrsflächen sowie gewerbliche Nutzungen. Daueraufenthaltsbereiche sind nicht betroffen. Am Südrand ergeben sich leichte Reduktionen, am Ostrand sowie am Nordrand Verbesserungen, die bis in die Bebauung hineinreichen. Im Kernbereich des Planungsgebiets zeigen sich keine Veränderungen. Insgesamt gesehen können die durch die Bebauung hervorgerufenen Veränderungen bezogen auf die absoluten Werte als niedrig bezeichnet werden. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen zusammenhängenden Gehölzbestandes aus. Dennoch sind im Sinne einer transparenten Darstellung auch die negativen Effekte wie Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen, die die Schaffung von guten Standortbedingungen für die Entwicklung von Großbäumen und/oder die Anlage von Versickerungsmulden verhindern, zu nennen. Auch entstehen durch die Baumfällungen negative Auswirkungen auf das Stadtklima, die durch die Neupflanzung von zirka 170 neuen Bäumen nicht vollständig kompensiert werden können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Luftbelastungen fortgeführt. Der vorhandene Grünbestand bliebe bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Baumpflanzungen, die der Aufheizung von Gebäuden und Freiflächen entgegenwirken;
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu begrünenden Flächen;
- Festsetzung, dass Bäume in der öffentlichen Grünfläche in lockeren Baumgruppen zu pflanzen sind;
- Pflanzung von Laubbäumen, da diese im Winter einen geringeren Einfluss auf die Sonneneinstrahlung ausüben;
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- frühzeitige Pflanzung von Bäumen mit geregelter Pflanzqualität;
- möglichst heterogene Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und Bereitstellung vielfältiger Mikroklimata u.a. unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Optimierung der bioklimatischen Situation;

- Schaffung eines abwechslungsreichen Angebots für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Menschen (u. a. windoffene und windgeschützte Bereiche, besonnte Freiflächen und beschattete Bereiche);
- Verwendung von hellen Baumaterialien und Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung;
- Verringerung einer direkten Aufheizung sowie Wärmespeicherung von Gebäuden über die Gebäudehülle durch Verschattung, die über die Pflanzung von Bäumen sowie bautechnische Maßnahmen (z. B. Vordächer, Markisen, Vertikallamellen) erreicht werden kann;
- Vorbeugung einer Überhitzung von Räumen während der Sommermonate über effektive Maßnahmen wie außen liegende Sonnenschutzelemente (z. B. Jalousien, Markisen, Fensterläden) oder Verwendung von reflektierendem oder absorbierendem Sonnenschutzglas oder -folie;
- Verwendung von Baumaterialien mit geringer Wärmekapazität und -leitfähigkeit;
- Optimierung von Grundrissen zur Verhinderung von thermischem Stress;
- Anbringung einer Fassadenbegrünung insbesondere an West- und Südfassaden zur Abschwächung einer zu starken Erwärmung der Gebäude am Tag;
- intensive Begrünung von Straßenräumen;
- Schaffung von Wasserflächen / Brunnenanlagen im Bereich von Plätzen, die kleinräumig Temperaturspitzen über Verdunstungskälte reduzieren können.

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Ziele der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

8.2.7.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine großflächige ebenerdige Parkplatzfläche, die z. T. über Grünstreifen mit Bäumen gegliedert ist. An den Rändern ist der Parkplatzbereich über mittelalte Baumbestände gut eingegrünt. Im Norden besteht ein gehölzbestandener Wall.

Südlich des Otto-Hahn-Rings liegen gewerblich genutzte Flächen mit großen Gebäudekomplexen, die im Umfeld stark in Erscheinung treten. Das Gewerbegebiet ist insgesamt gut durchgrünt.

Nördlich liegt ein kleinteiliges Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern. Zwischen diesem Wohngebiet und dem Planungsgebiet liegt ein gehölzbestandener Wall, der als abschirmende Kulisse zum Planungsgebiet fungiert. Westlich liegt ein großmaßstäblicheres Wohngebiet mit mehrgeschossigen Blockbebauungen.

Die angrenzenden Straßen werden teilweise von Grünstrukturen in Form von Baumreihen begleitet und bilden so das gliedernde Element zwischen den Bebauungsstrukturen. Der Parkplatz als solcher tritt aufgrund der ihn umgebenden Eingrünungen im Ortsbild nicht negativ in Erscheinung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein Wohnquartier, das mit einem Hochpunkt mit zwölf Geschossen im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße einen Akzent in der Stadtlandschaft setzt. Das neue Quartier bildet den Übergang zwischen einer kleinteiligen Wohnbebauung im Norden zu großflächigen und großmaßstäblichen Gewerbeflächen im Süden.

Basierend auf der Hochhausstudie 2023 sollen unter anderem geplante Hochpunkte künftig spezielle Qualitäten erfüllen. Im Rahmen eines Gutachtens wurden die zur Verfügung gestellten Qualitätskriterien geprüft. Die Positionierung des geplanten Hochpunkts an einer Kreuzung mit guter Erschließungsqualität vernetzt den im Bereich des Innenhofes liegenden privaten Quartiersplatz mit dem öffentlichen Außenraum und steht somit in Bezug zu den das Gebäude umgebenden Freiflächen. Die geplanten Gebäuderücksprünge der beiden oberen und unteren Geschosse führen zu einer vertikalen Gliederung der Fassade und führen zu einer Reduzierung der Außenwandhöhe. Durch die geplanten Arkadengänge entlang der Straßenseiten entsteht eine Vermittlung von privatem und öffentlichem Raum und es entstehen attraktive Flächen im Vorfeld zu den geplanten Gastronomie- und Ladennutzungen im Erdgeschoss.

Mit der geplanten Nutzungsmischung im Hochpunkt (Nichtwohnnutzungen, Läden und Gastronomie im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und 2. Vollgeschoss (VG), Büros bis zum 5. VG und Wohnen ab dem 6. VG) entsteht eine vielfältige Gebäudequalität, die zur Belebung des Umfeldes beiträgt und einen wertvollen Beitrag zur sozialen und stadträumlichen Aufwertung darstellt. Der überwiegende Teil der Dachfläche sowie Teilbereiche der Fassade können mit Solarpaneelen zur Stromerzeugung ausgestattet werden. Die nach Süden und Westen exponierten nahezu unverschatteten Fassadenbereiche wären hierfür geeignet.

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 den 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 mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m 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 mit Höhen kleiner 60 m unter Berücksichtigung von Proportion und Ausrichtung – insbesondere zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur neuen Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken kann und insgesamt im Stadtteil Neuperlach nicht in Konkurrenz tritt mit den gewachsenen Strukturen. Das geplante Hochhaus bleibt mit seinen zwölf Geschossen deutlich unter den 60 m. Die Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höherprofilierter Bebauung wird selbst von Aussichtspunkten wie dem untersuchten Standort Stadtpfarrei Alter Peter auf Grund der großen Distanz und

der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das neue Profil fügt sich in das vorhandene Profil von Neuperlach ein.

Eine visuelle „grüne“ Einbindung in die Umgebung erfolgt über die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets insbesondere im Bereich der grünen Vorzonen entlang der Straßen, durch den Erhalt des gehölzbestandenen Walles im Norden des Planungsgebiets, der öffentlichen Grünfläche, die insbesondere an der Carl-Wery-Straße in Erscheinung tritt und der Durchwegungen (grüne Finger) vom Otto-Hahn-Ring aus. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatzfläche fortgeführt werden. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände blieben voraussichtlich bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausweisung und Eingrünung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen mit Bäumen, Eingrünung insbesondere der Vorgärten entlang der Straßen;
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude;
- Schaffung von zu begrünenden Durchwegungen vom Otto-Hahn-Ring aus.

Berücksichtigung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

8.2.8. Auswirkungen auf den Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Bestandsaufnahme

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Es wurde ein Gutachten zur Energiekonzeption und quantitativen 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 bzgl. ihrer Klimaauswirkungen bewertet.

Die geothermische Grundwassersituation wird 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 Lärmemissionen entstehen, keine Schadstoffe und kein

CO² freigesetzt werden.

Der Energiebedarf der zukünftigen Gebäude wurde anhand des Verbrauchs durch Kunstlicht, Strombedarf der Nutzer sowie dem Heizwärmebedarf und dem damit einhergehenden Pumpenstrom prognostiziert und analysiert. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Notwendigkeit für künstliches Licht und dessen Energiebedarf umso niedriger ist, je mehr Tageslicht in den Gebäuden zur Verfügung ist.

Für die Berechnung des Heizwärmebedarfs wurden drei Fälle unterschieden: Für den Ist-Fall der gesetzliche Standard, für den Prognose-Fall das KfW Effizienzhaus 40 (EH40) für Wohngebäudestandard und KfW 55 für Nichtwohngebäudestandard (Gewerbe) sowie der Prognosefall "Passivhaus".

Der Vergleich anhand der Jahresdauerlinien zeigt, dass das "Passivhaus" und "EH40" mit ihren Ergebnissen relativ nahe beieinander liegen. Der Ist-Fall mit gesetzlichen Mindeststandards (gem. Energieeinsparungsverordnung EnEV) liegt bei einem kW Peak von zirka 2.800. Es ergibt sich eine Reduzierung der Wärmebedarfs sowie eine Reduzierung der Betriebskosten, bezogen auf Heizen um 50 % bis zu 66 %.

Für die drei Varianten wurden jeweils die Bewertungsgrößen Nutzenergie (die im Raum benötigte Energie), Endenergie (die dem Quartier zuzuführende Energie), Primärenergie (Ursprüngliche (fossile) Energie zur Endenergieerzeugung) und CO₂ Emissionen dargestellt.

Es zeigt sich, dass sich die CO₂ Emissionen beim EH40 und Passivhaus bei Gas, Fernwärme und Geothermie in ähnlichen Werten bewegen. Beim Passivhaus liegen sie leicht niedriger. Für den Ist-Fall liegen die Werte bei Fernwärme und Geothermie nochmals leicht darüber. Am ungünstigsten schneidet der Ist-Fall (Bauen nach gesetzlichem Standard) beim Heizen mit Gas ab. Hier sind die ermittelten Werte mehr als doppelt so hoch wie beim Passivhaus.

Hinsichtlich der prognostizierten Energiekosten schneidet Geothermie am günstigsten ab, aber der Unterschied zur Fernwärme ist relativ gering.

Für ein im Betrieb klimaneutrales Quartier sollte der verbleibende Energiebedarf z. B. durch Integration von Photovoltaik im Gebäudedach bzw. in Fassaden gedeckt werden. Hierzu wäre ein Bedarf von 9.800 m² Dachfläche für das Passivhaus-Szenario bzw. 14.700 m² Photovoltaik-Dachfläche für den gesetzlichen Standardfall erforderlich. Der Bebauungsplan enthält theoretisch eine verfügbare Dachfläche von 13.500 m². Ein Teil der Dachfläche wird jedoch für erforderliche technischen Anlagen sowie die Nutzung als Dachgarten benötigt. Auf eine Flächenbelegung von schattenspendenden Dächern im Bereich von Terrassen auf den Dächern wird als zusätzliche Möglichkeit hingewiesen.

Die Integration von Photovoltaik und extensiver Begrünung wird empfohlen. Hierdurch ergeben sich Vorteile bzgl. der Regenwasserretention, des evaporativen Kühlens und der Biodiversität.

Als Beitrag zur Erreichung dieser ökologischen Zielsetzungen sind im Planungsgebiet Dachaufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen, Photovoltaikanlagen) allgemein zulässig.

Eine süd- oder westexponierte Fassadennutzung für Photovoltaikanlagen ist ebenfalls möglich, allerdings nur mit einer 80 %-igen Ausbeute.

Bezüglich einer möglichen Begrünung von Fassaden wird im Gutachten festgestellt, dass diese typischerweise im Wettbewerb mit der Integration von Photovoltaik stehen und sie zwar nur einen geringfügigen Einfluss auf die solaren Lasten im Gebäude

besitzen, aber einen potenziell großen positiven Einfluss auf das Stadtklima aufweisen. Im Sommer verbessert sich der Komfort im Freien spürbar durch die Reduzierung der Fassadentemperaturen.

Zusätzlicher Strombedarf entsteht über die Elektromobilität, die für zirka 5.000 gefahrene km pro Wohneinheit 1 Mio. kWh Strom benötigt. Ein bilanzieller Ausgleich, CO₂-neutral über Solarstrom, erfordert eine mit Photovoltaik-Elementen belegte, zusätzliche Dachfläche von 6.250 m², alternativ eine Fassadenfläche von 7.800 m² im Süden oder 9.000 m² im Osten oder Westen, wobei deren sinnvolle Positionierung aufgrund von Verschattung auf die oberen Stockwerke beschränkt ist.

Es besteht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (U- und S-Bahn Neuperlach 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 soll die umweltfreundliche Nahmobilität gefördert und die Anzahl an Pkw-Fahrten 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.

Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatzfläche fortgeführt werden. Es bestünde nur ein geringer Energieversorgungsbedarf (Beleuchtung, Schranken).

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen, unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen;
- Festsetzung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf mindestens 36 % der Gesamtdachfläche;
- Solaranlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden als Maßnahme, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden ist;
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik), von Geothermie oder Fernwärme;
- Energieeffizienz von Gebäuden möglichst KfW Effizienzhaus 40 (EH40) für Wohngebäudestandard, KfW 55 für Nichtwohngebäudestandard oder Passivhaus;
- Beachtung der Verschattungswirkung bei der Pflanzung von Bäumen;
- Optimierung von Grundrissen zum besseren Tageslichteintrag;
- Freilegung thermischer Masse zum sommerlichen Wärmeschutz;
- Möglichkeit einer effizienten natürlichen Lüftung;
- außenliegende Verschattungselemente;
- Strahlungswärme bei niedrigen Temperaturniveaus, zur Ausnutzung Niedertemperaturstrategien in der Wärmeversorgung;
- Wärmerückgewinnungsstrategien in Lüftung, aber auch bei Warmwasser;
- Möglichkeit der Einrichtung einer Mobilitätsstation. Hier können Angebote für Car-sharing und Fahrradmietstationen vorgesehen werden;

- Berücksichtigung einer CO₂-Minimierung im gesamten Bauablauf;
- wassersparende Armaturen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.9. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell überwiegend um eine als Parkplatz genutzte Flächen. Es besteht kein bzw. nur ein sehr geringer Bedarf an Abfall- und Abwasserentsorgung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der im Planungsgebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) wird im Gebiet zukünftig vor allem normaler Hausmüll anfallen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen sind keine Problemabfälle zu erwarten. Die Unterbringung von Müllcontainern ist in den Gebäuden geplant. Inwiefern eine Anlage von Unterflurcontainern für die Wertstoffsammlung sinnvoll und möglich ist, kann im Rahmen des Bauvollzugs geprüft werden. Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München geplant.

Während der Bauphase können Problemabfälle auftreten, beispielsweise beim Rückbau der befestigten Flächen. Es ist darauf zu achten, dass Problemabfälle fachgerecht entsorgt werden.

Bei der Auswahl der Baumaterialien ist darauf zu achten, dass nur recyclebare bzw. gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe verwendet werden. Die Verwendung gesundheitsgefährdender Baumaterialien ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatze fläche fortgeführt werden, dadurch bestünde ein geringerer Entsorgungsbedarf.

Maßnahmen

Bei Bedarf ggf. Planung und Konzeption von gemeinschaftlichen Müllsammelräumen in den jeweiligen Baugebieten bei mehreren Baugrundstücken als sonstige Maßnahme, die im Bauvollzug zu beachten ist.

Berücksichtigung

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

8.2.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet liegen keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmälern vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 BayDSchG.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatzfläche fortgeführt werden. Eventuell vorkommende Bodendenkmäler blieben unberührt.

Maßnahmen

Bei Auffindung von Bodendenkmälern Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt und werden im weiteren Bauablauf weiter beachtet.

8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Es wird die aktuelle Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Inklusiv der Straßenflächen besteht für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Versiegelung von zirka 48.400 m² (zirka 66 %). Mit Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von zirka 44.200 m² (zirka 60 %) möglich. Das entspricht einer Abnahme an Versiegelung von zirka 4.200 m². Hierbei sind als versiegelte Flächen auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen enthalten.

In der Gesamtschau kommt es aufgrund der geplanten Entsiegelungen sowie durch die geplanten Freiflächenbegrünungen u. a. im Bereich geplanter Tiefgaragen zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes.

Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung von Flächen für das Gesamtgebiet besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.

8.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

8.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Zugrundelegung der aktuellen Zahlen zum anhaltenden Bedarf an Wohnraum wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2022 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen) fortgeschrieben, mit dem Ziel etwa rund 4.500 Wohneinheiten, zu schaffen.

In Anbetracht der derzeit zur Neige gehenden Konversionsflächen können diese Zielvorgaben nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Baugebieten im gesamtstädtischen Raum erreicht werden.

Die Entwicklung der vorliegenden Flächen als Wohngebiet entspricht zwar nicht den bestehenden Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans, ist allerdings nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegenstehend.

Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulichen Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche, kommen angesichts des hohen Bedarfes an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

8.6. Zusätzliche Angaben

8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden u. a. mit verschiedenen Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet.

8.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Monitoring Artenschutz:

Für die CEF-Maßnahmen wird zur Sicherstellung der Wirksamkeit ein Monitoring vorgesehen. Dazu ist eine visuelle Kontrolle der Funktionsfähigkeit mindestens 1x jährlich für 10 Jahre ab Herstellung durchzuführen. Das Monitoring wird durch vertragliche Regelungen gesichert. Dabei ist zu beachten, dass die Kästen regelmäßig durch eine Fachperson zu warten bzw. bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich auf Besatz zu kontrollieren sowie bei Nichtbesatz nach drei Jahren umzuhängen sind.

Nach jeder Inspektion ist ein Bericht über die Ergebnisse zu verfassen und an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA II/52 Ost (Grünplanung) und Referat für Klima- und Umweltschutz, RKU-III-2 (Untere Naturschutzbehörde) zu senden. Notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sind unverzüglich

durchzuführen, erkennbare Funktionsänderungen sind zum geeigneten Zeitpunkt zu beheben.

Beim vorliegenden Planungsgebiet ist der Aspekt Grundwasser zu überwachen. Da das Schutzgut Wasser bereits im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren behandelt wird, insbesondere auch Art und Umfang der Beweissicherung und Überwachung im Wasserrechtsverfahren behandelt wird, ist hier kein Monitoring angezeigt.

8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm können durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Es entstehen keine Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm. 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 neue Grün- und Freiflächen mit hohem Aufenthaltswert in lärmgeschützter Lage geschaffen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist in Teilen versiegelt und wird aktuell als Parkplatz genutzt. Die Stellplatzflächen sind durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert, randliche baumbestandene Grünflächen fassen die Fläche entlang der Straße ein. Am nördlichen Rand befindet sich ein Feldgehölz, das bis auf einen Durchstich Richtung Norden erhalten wird. Durch die Umwidmung in ein Wohngebiet sowie die im Bebauungsplan verankerten grünordnerischen Maßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insbesondere im Hinblick auf die geplanten Entsiegelungen sowie neu entstehenden Freiflächen erreicht. Ein Großteil der im Rahmen der Umsetzung erforderlichen Rodungen von Baumbeständen kann, über die festgesetzten Baumpflanzungen kompensiert werden. Für die Tierwelt können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie dem Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen Beeinträchtigungen vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden / Fläche

Da das Planungsgebiet bereits im Bestand großflächig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung in ein Wohngebiet über die geplanten Entsiegelungen zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden. Unterbaute Flächen werden mit mindestens 60 cm Bodenaufbau überdeckt, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Für das Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Gegebenenfalls vorhandene schadstoffbelastete Böden werden entsprechend saniert.

Der Anfangsverdachts zu einem Vorkommen auf Kampfmittel wurde durch eine historisch-genetische Rekonstruktion bestätigt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der

Baufeldfreimachung im Planungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomagnetik vorzunehmen. Der Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann hierbei bis auf den Durchstich ausgenommen werden, da keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden. Die geplanten zweigeschossigen Tiefgaragen greifen bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt der für diesen Fall berechnete sehr geringe Aufstau kein Problem dar. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung ist nicht festzustellen. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Bauwasserhaltung erforderlich. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll über Speicherrigolen erfolgen. Das Niederschlagswasser wird dort zwischengespeichert und verzögert an den Untergrund abgegeben. Die geplanten Dachbegrünungen und Überdeckungen der Tiefgaragenflächen wirken sich positiv auf die Wasserbilanz aus.

Schutzgut Luft / Klima

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 keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas 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 teilweise klimaökologische Ausgleichsfunktion übernehmen. Negativ wirken sich dennoch insbesondere die Baumfällungen sowie die Unterbauungen aus.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Bebauung eine städtebauliche Lücke schließen, das Erscheinungsbild des Stadtteils Neuperlach insgesamt dadurch allerdings nicht wesentlich wandeln. 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. Die visuelle Einbindung in die Umgebung ist über die geplanten Baumpflanzungen gegeben.

Somit sind mit der Planung im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Eine Energieversorgung über Geothermie ist aufgrund der geothermischen Grundwassersituation vor Ort, die als exzellent eingestuft wird, zu bevorzugen. Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs wird festgesetzt, Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Sowohl durch die geplante gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr als auch durch ein Vorhandensein wesentlicher Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, soziale

Einrichtungen und Naherholungsflächen vor Ort kann der Energieverbrauch durch Vermeidung von Fahrten des MIV minimiert werden.

Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München geplant. Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Versiegelungsbilanz, die für das Gesamtgebiet unter Einbeziehung der unterbauten Flächen durchgeführt wurde, zeigt einen Rückgang der Versiegelung. Insgesamt kommt es daher zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes. Es besteht kein Ausgleichsbedarf für das Vorhaben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und den geringen geeigneten Flächenreserven in München kann auf die Umnutzung der Fläche nicht verzichtet werden. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und ist auf Grund der Lage für eine Wohnbebauung auf Basis des ersten Preises des vorausgegangen Planungswettbewerbes geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145, bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

9. Daten zum Bebauungsplan

Die folgende Tabelle zeigt die Anteile der Flächennutzungen sowie die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen ohne die gemäß Satzungsbestimmungen möglichen Überschreitungen.

Flächen- nutzung	Fläche in m²	Flächenan- teil in %	Geschossfläche (GF) in m²	Grundfläche (GR) in m²	Wohnein- heiten zirka
Teilwohnges- biet WA (1)	14.752	20	33.750	6.400	334
Teilwohnges- biet WA (2)	12.495	17	28.570	5.400	282
Teilwohnges- biet WA (3)	5.833	8	11.090	2.700	109
Verkehrsflä- chen	13.172	18			
Öffentliche Grünfläche (davon Flä- chen mit Bindungen)	27.010 (11.851)	37 (16)			
Planungs- gebiet ge- samt	73.262	100,0	73.410	14.500	725

Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail

	gesamt	
Freifläche m ² /Einwohner (EW) im Gebiet	19,4	
davon Freifläche m ² /Arbeitsplatz (AP) im Gebiet	2	
	Private Freifläche im Baugebiet	Anrechenbare öffentliche Grünfläche
Freifläche m ² /EW im Gebiet	10,7	8,69
davon Freifläche m ² /AP im Gebiet	2	
davon m ² /EW auf Dach	2,88	
davon m ² /AP auf Dach	keine	
davon Freifläche nicht unterbaut	2.343 m ² entspricht 17,2 %	15.159 m ²
davon Freifläche unterbaut (Fläche)	11.289 m ²	keine
davon Freifläche unterbaut (Anteil)	82,8 %	0 %
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	5021 m ²	keine

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

an das Direktorium Dokumentationsstelle

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

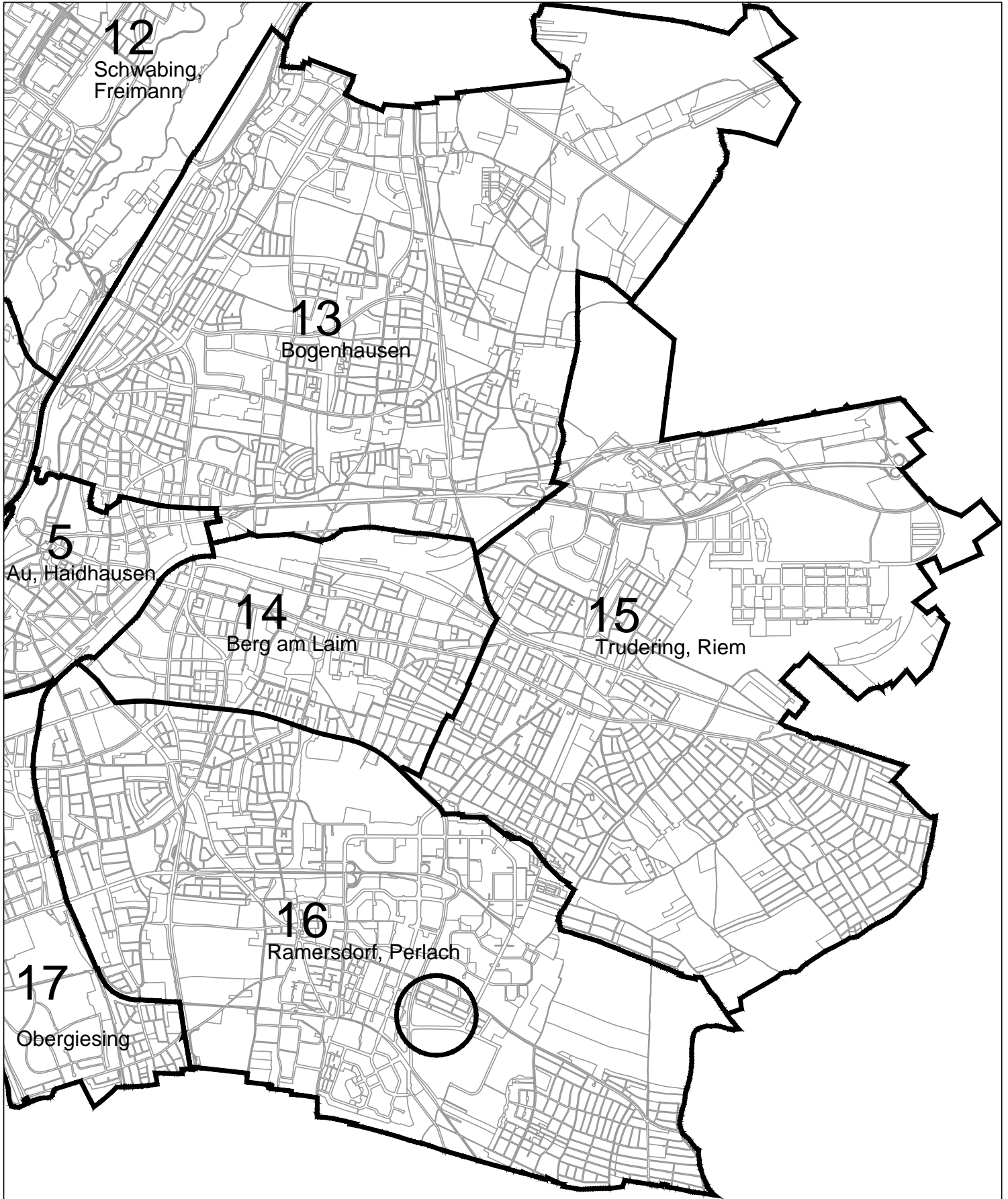
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V

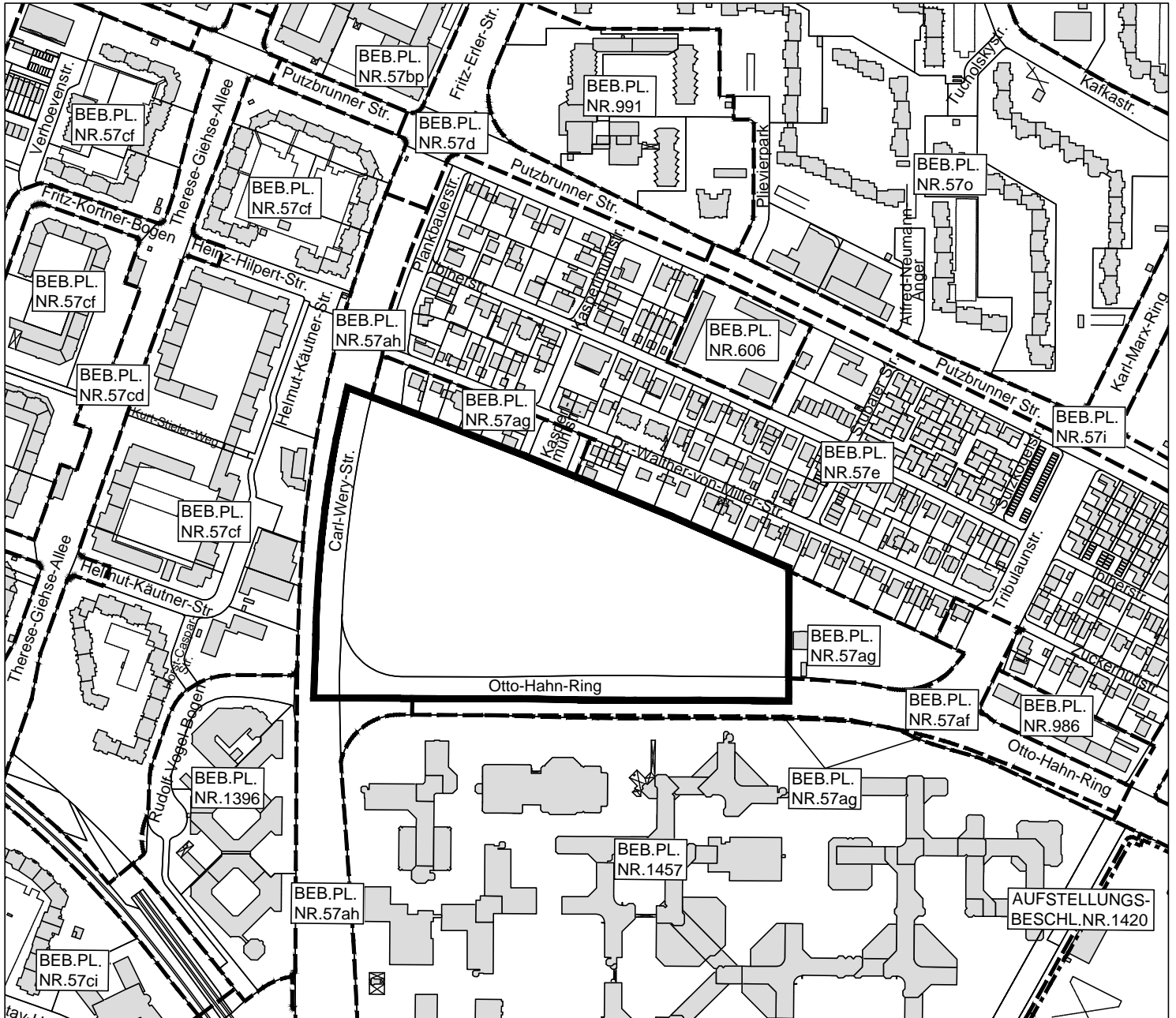


1:50000





REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2145

 LAGE DES BEB.PL.



LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM.BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
-  RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2145

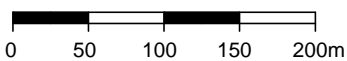
BEREICH:

OTTO-HAHN-RING (NÖRDLICH)
CARL-WERY-STRASSE (ÖSTLICH)
(TEILÄNDERUNG DER BEB.PL. NR. 57ag, 57ah
UND 57af)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/31P, 531
AM 14.06.2018



1:5000





Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, 57ag und 57ah)

am 09.10.2024



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31P
HA II / 52
HA II / 31V



256-2024
PlanG 30.10.2024

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
1	1001	A_Allgemeine Ausführungen	mit großem Interesse haben wir Ihren Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gelesen. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Wir stehen für ein lebenswertes München, das nicht vollständig von Lärm, Verkehr und Beton gekennzeichnet ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft.
2	1001	A_Allgemeine Ausführungen	Insgesamt sehen wir in diesem Bauvorhaben einen weiteren Baustein unsere Stadt hinsichtlich Umwelt und Leben mehr und mehr in einen nicht mehr menschenwürdigen Zustand zu bringen. Die finanzielle und ökologische Belastung ist wie die soziale Belastung mittlerweile unerträglich geworden. Wir fordern ein Gesamtkonzept ein, das auch realistisch umgesetzt wird.	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 ausgeschrieben. Der Wettbewerb wurde als offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger gekürte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 (siehe hierzu Ziffern 1. und 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).
3	1007	A_Allgemeine Ausführungen	Wir verweisen auf die beiliegende Stellungnahme, Anträge und Begründung von <i>[Anmerkung der Verwaltung: Name aus Datenschutzgründen gestrichen]</i> und machen uns diese zu eigen.	Es wird auf die Äußerungen der ID 1008 verwiesen.
4	1010, 1012	A_Allgemeine Ausführungen	Wir Anwohner des Wohngebietes nördlich der Dr.-Walther-von-Miller-Straße sind gegen eine Bebauung des sogenannten Siemens Parkplatzes.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1 verwiesen.
5	1013	A_Allgemeine Ausführungen	Der <i>[Anm. d. Verw.: Ein Verband aus der Solarbranche]</i> arbeitet daran, die politischen Rahmenbedingungen so zu verbessern, dass sie die den Ausbau der Solarenergie begünstigen. Mit diesem Ziel haben wir den öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nutzung von Solarenergie analysiert und nehmen wie folgt Stellung. Der Verband begrüßt ausdrücklich Aspekte des Bebauungsplans, die geeignet sind, den Ausbau von Anlagen zur Solarenergienutzung zu fördern. Dazu zählen insbesondere die Festsetzung einer Mindestbelegung mit Solaranlagen und die Möglichkeit der Überbauung bzw. Einhausung von technischen	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1 verwiesen. Zu den „Änderungen in folgenden Punkten“ wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen des Verbands unter der ID 1013 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Dachaufbauten in § 6 Abs. 4, der Einbezug von Fassaden und Schallschutzwänden sowie die verpflichtende Kombination von Solaranlagen mit einer Dachbegrünung, um Konkurrenzen mit Flächenansprüchen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu vermeiden. Jedoch schränken einzelne Festsetzungen und ungeeignete Formulierungen die Solarenergienutzung unverhältnismäßig stark ein oder verteuern sie unnötig. Daher fordert der Verband eine Änderung in folgenden Punkten:</p>	
6	1016	A_Allgemeine Ausführungen	<p>hiermit möchte ich mich zur geplanten Bebauung am Otto-Hahn-Ring äußern, da ich mir ernsthafte Sorgen um die zukünftige Nutzung dieses Gebiets und die Auswirkungen auf das umliegende Wohngebiet mache, in dem ich ebenfalls ansässig bin.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1 verwiesen.</p>
7	1008, 1007	A_Allgemeine Ausführungen / Abwägung / Planungshoheit	<p>Der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrats am 6. Dezember 2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 sowie der vom Plenum des Stadtrats am 20. Dezember 2023 im Parallelverfahren gebilligte Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zielen darauf ab, für das Gebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings und östlich der Carl-Wery-Straße Wohnnutzung für insgesamt ca. 725 Wohneinheiten in einer bis zu achtgeschossigen Bebauung mit einem zwölfgeschossigen Hochpunkt festzusetzen.</p> <p>Sowohl bei den Beschlüssen als auch im Bauleitplanverfahren wurde in mehrfacher Hinsicht gegen das Gebot gerechter Abwägung verstoßen. Die Stadt beruft sich zwar immer wieder auf ihre kommunale Planungshoheit, die als Bestandteil des Selbstverwaltungsrechts verfassungsrechtlich garantiert sei. Diese Gewährleistung (Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes) steht jedoch unter dem Vorbehalt „im Rahmen der Gesetze“, zu denen auch das Baugesetzbuch gehört.</p>	<p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte nach der Maßgabe des Baugesetzbuches sowie der weiteren relevanten gesetzlich Vorgaben.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Abwägung trifft der Stadtrat selbst im Rahmen des Satzungsbeschlusses.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz) verankert und nicht auf Dritte übertragbar.</p>
8	1013	Absturzsicherungen	<p>Absturzsicherungen für Dachflächen mit Solaranlagen</p> <p>§ 6 Abs. 9 erklärt Absturzsicherungen zum Schutz von Dachgartennutzungen als Dachaufbauten ausschließlich ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses für zulässig. Bereiche, in denen keine</p>	<p>Neben der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der verschiedenen Dachaufbauten sowie durch das Zurücktreten von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses, mindestens um das Maß ihrer Höhe, vermieden, dass die Dachaufbauten Einfluss auf die Abstandsflächen nehmen und sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Raum negativ auf das</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Dachgartennutzung vorgesehen ist, mit einer maximal zulässigen Wandhöhe über 27,0 m sind hiervon ausgenommen. Bei Dachflächen mit Dachbegrünung sind für die Installation von Solaranlagen aus Arbeitsschutzgründen häufig Absturzsicherungen an der Absturzkante erforderlich, da im Arbeitsschutz die baulichen Möglichkeiten des Arbeitnehmerschutzes ausgeschöpft werden müssen. In der Praxis ist eine regelmäßige Grünpflege daher nur mit Absturzsicherungen zu gewährleisten. Ein Einrücken dieser Absturzsicherungen führt wiederum zu einer Verringerung der nutzbaren Solarfläche. Vorschlag: Die Zulässigkeit von Absturzsicherungen ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade sollte auch für Dachflächen mit Solaranlagen festgesetzt werden.</p>	<p>Stadtbild wirken (siehe hierzu Ziffer 4.7. der Begründung der Beschlussvorlage). Ausnahmen hierzu bestehen für die Dachgärten, um eine ausreichende Freiflächenversorgung für die Einwohner*innen zu sichern. Da die Dachflächen auch durch die Dachgärten auf den abgestaffelten Geschossen einsehbar sein werden, sollen auch technische Anlagen für die aktive Solarenergienutzung entsprechend von der Außenkante der Dachfläche abrücken. Darüber hinaus ergeben sich durch z. B. eine Attika und Kiesstreifen zur Begehung für die Pflege von Begrünung und technischen Anlagen bereits entsprechende Abstände zur Außenkante der Dachfläche. Eine Änderung der Festsetzungen erfolgt daher nicht.</p>
9	1008, 1007, 1014	Abwägung	Wir rügen insbesondere die Verletzung des Gebots der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsentscheidung trifft der Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses. Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses wurden die Auswirkungen der Planung sorgfältig gutachterlich untersucht und berücksichtigt. Mit den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 wird eine ausgewogene Planung sichergestellt.</p>
10	1008, 1007	Abwägung	In materieller Hinsicht sind sowohl Abwägungsausfall als auch erhebliche Abwägungsdefizite zu bemängeln.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 verwiesen.
11	1008, 1007	Abwägung	<p>Abwägungsdefizit hinsichtlich der Interessen der Nachbarn</p> <p>Die südlich der Dr.-Walther-von-Miller-Straße zwischen Carl-Wery-Straße und Kasperlmühlstraße gelegenen Wohngrundstücke gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 ag, der durch den neuen Bebauungsplan Nr. 2145 größtenteils geändert werden soll. Zu einer ähnlichen Fallkonstellation führt das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seinem Beschluss vom 15. Juni 2020 - 4 BN 51.19 Folgendes aus: „Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen grundsätzlich zum</p>	<p>Das BauGB gewährt keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplans („sog. Planerhaltungsanspruch“) und schließt auch Änderungen des Plans nicht aus. Die ortsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans begründen damit regelmäßig nur ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial. Die Landeshauptstadt München ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>notwendigen Abwägungsmaterial. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplans und schließt auch Änderungen des Plans nicht aus. Die ortsrechtlichen Festsetzungen begründen aber regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden.... Abwägungsrelevant ist jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung, auch wenn es auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht.“</p> <p>Eine solche mehr als geringfügige Beeinträchtigung sei gegeben, wenn der geänderte Bebauungsplan - wie hier - eine „grundlegend andere Bebauung“ ermögliche „Führen Änderungen des Bebauungsplans dazu, dass ein Grundstück baulich intensiver genutzt werden kann, besteht regelmäßig ein schutzwürdiges Interesse des Nachbarn an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen.“(so BVerwG a.a.O.).</p> <p>Diesen höchstrichterlichen Anforderungen wurde bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2145 nicht Rechnung getragen, da die Interessen der Nachbarn bei der Abwägung mit Blick auf die völlige Änderung der baulichen Nutzung nicht hinreichend berücksichtigt und gewichtet worden sind. Bei einer Änderung der Bauleitplanung müssen aber die vorhandenen Pläne mit ihren Darstellungen und Festsetzungen und dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. „Auch das Interesse und Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung sind in der Abwägung zu berücksichtigen“ (so Söfker in: Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, RdNr. 254a zu § 1 BauGB). Dies ist im vorliegenden Fall unterblieben.</p> <p>Stadtverwaltung und Stadtratsmehrheit sind mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 57 ag offenbar der Auffassung, dieser - in seiner Gesamtheit sachgerecht abgewogene - Plan könne beliebig zerteilt und nach „Salamitaktik“ stückweise anderweitig überplant werden. Soweit dies in der Vergangenheit dadurch geschehen ist, dass der südlich des Otto-Hahn-Rings gelegene Teil mit seinen Festsetzungen für das Forschungs- und Entwicklungszentrum der Fa. Siemens durch den Bebauungsplan Nr. 1457 ersetzt wurde, mag das noch hinnehmbar gewesen sein, weil dadurch die baulich realisierte Baumasse auf diesem Teilareal ohne eine Änderung der baulichen Nutzung mit der</p>	<p>Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange sind im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht worden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wurden 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 ebenso die Auswirkungen auf nachbarliche Belange und das Eigentumsrecht.</p> <p>Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch in der Umgebung des Planungsgebiets gewahrt, insbesondere werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hervorgerufen.</p> <p>Wie unter Ziffer 2.2. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben, wird das Planungsgebiet seit den achtziger Jahren als Parkplatz für die Mitarbeiter*innen sowie Besucher*innen der südlich des Otto-Hahn-Rings ansässigen Firma Siemens genutzt. Insgesamt werden auf der Stellplatzanlage etwa 1.450 Stellplätze im Planungsgebiet für die Firma Siemens vorgehalten. Diese Stellplätze werden verlagert und, wie unter Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, ist, für die Unterbringung der Stellplätze in dem Gewerbegebiet westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße und östlich des Siemensareals der Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses vorgesehen. Die Baugenehmigung hierfür liegt vor. Daher bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet anstelle der immissionsträchtigen Stellplatzanlage in Neuperlach zu entwickeln. Für die weiteren Flächen des Forschungszentrums der Siemens AG sind derzeit keine Planungen zu einer Umnutzung oder Zuführung einer städtebaulichen Entwicklung bekannt, die nicht innerhalb des bestehenden Planungsrechts möglich ist.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung einer Entwicklung des Siemens-Areals südlich des Planungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bauleitplanung in Einklang gebracht wurde. Für das Plangebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings ist jedoch eine völlige Änderung der Art der baulichen Nutzung, wie von Stadt und Investor beabsichtigt, ohne eine umfassende Abwägung unter Einbeziehung des Werksgeländes der Fa. Siemens und des nördlich anschließenden Reinen Wohngebiets nicht zulässig.</p> <p>Auch nach der Rechtsprechung zum sog. Gebietserhaltungsanspruch sind die Festsetzungen von Bebauungsplänen über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets generell nachbarschützend (vgl. Spieß in: Jäde/ Dirnberger u.a., RdNr. 44 zu § 29 BauGB). Wenn dieser Gebietserhaltungsanspruch, der auf der bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft der Eigentümer innerhalb eines Plangebiets beruht, schon dem Zweck dient, das Eindringen gebietsfremder Nutzung und mit ihr schleichender Umwandlung zu verhindern (s. BVerwGE 101, 364), so muss dieser Gedanke erst recht greifen, wenn die Art der baulichen Nutzung eines wesentlichen Teils des Plangebiets im Wege der Überplanung völlig geändert werden soll.</p> <p>Ferner wird „die Annahme einer über das Baugebiet hinaus reichenden unmittelbar drittschützenden Wirkung der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung dann naheliegen, wenn es sich dabei um eine „Pufferzone“ handelt, die die benachbarte Fläche vor nachteiligen Einwirkungen eines anderen Baugebiets abschirmen soll“ (so Spieß a.a.O. RdNr. 47). Es ist deshalb ein eklatanter Fehler der Abwägung, wenn bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag durch den neuen Bebauungsplan diese „Pufferzone“ in Gestalt einer parkähnlich bepflanzten Stellplatzfläche ohne Berücksichtigung der Vorgeschichte und der textlichen Festsetzungen handstreichartig durch eine überdimensionierte und zu hohe Wohnbebauung ersetzt werden soll.</p>	<p>Unter den Ziffern 2.2.1. und 2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage werden die umgebende Bebauung und die herangezogenen Bezüge zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts eingehend erläutert. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen. Dies wird durch das zugrundeliegende städtebauliche Konzept und der geplanten Höhenentwicklung erreicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). 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. Dabei leistet die Entwicklung einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). Zur Unterbringung dieses Bedarfs an Wohnraum inklusive der notwendigen sozialen Infrastrukturen ist auch eine gewisse bauliche Dichte erforderlich. Durch eine dichte, durchgehende und mit einer entsprechend ausreichenden Höhe ausgestaltete städtebauliche Kante in Form einer Lärmschutzbebauung zum Otto-Hahn-Ring und zur Carl-Wery-Straße können zudem die Freiräume sowie sensible Nutzungen, wie Wohnen und Kinderbetreuung, vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aus dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ geschützt werden (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Planungsgebiet ist nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 57ag, neben den Freiflächen, die die festgesetzten Bauräume und Parkplatzflächen umgeben, der schmale als Lärmschutzwall festgesetzten Streifen im Norden als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ festgesetzt. Es handelt sich dabei nicht um eine „Pufferzone“, sondern um eine festgesetzte Schallschutzmaßnahme (Bebauungsplan Nr. 57ag § 3 Lärmschutzwand) zum Schutz vor den Lärmimmissionen die von der festgesetzten Stellplatz- und Garagennutzung ausgehen und auf die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohnbebauung einwirken, um unter anderem den nachbarschützenden Belangen Rechnung zu tragen. Der bestehende baum- und strauchbewachsene Lärmschutzwand im nördlichen Plangebiet, wird weitgehend erhalten und durch Festsetzungen entsprechend gesichert. Durch die öffentliche Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird die zu bepflanzende Fläche in diesem Gebiet</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>gegenüber dem Bestand erweitert (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage). Die bestehenden Bauleitpläne mit ihren Festsetzungen sowie die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 57 wurden in die Abwägung eingestellt. Die neue Bauleitplanung verhält sich nicht konträr zu den damaligen Planungszielen (siehe hierzu Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage), sondern stellt die planerische Zielsetzung der Landeshauptstadt München dar, angepasst an die aktuellen Erfordernisse für das Gebiet. Die Entwicklung und Weiterentwicklung planerischer Zielsetzungen durch die Landeshauptstadt München sind ebenfalls Ausflüsse des kommunalen Selbstverwaltungsrechts.</p> <p>Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen zum einem durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen (Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery- Str.) zum anderem durch bestehende und baurechtlich mögliche gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Es unterliegt insofern einer Vorbelastung durch Verkehrs- und Anlagenlärm. Der Anlagenlärm setzt sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. Auflagen aus Baugenehmigungen, Genehmigungen nach Immissionsschutzgesetz) zusammen. Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und aufgrund der Ergebnisse die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen, sondern zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung. Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem Siemensparkplatz Ost nachgewiesen werden. Die weiteren Festsetzungen für das südlich des Planungsgebiet liegende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 nicht berührt. Das im Bebauungsplan Nr. 1457 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erfährt keine Änderung. Es besteht wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht. Die im Planungsgebiet liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind dort aufgeführt und die Festsetzungen erläutert. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 mit der Fläche für Gemeinschaftsgaragen, dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Flächen für Stellplätze sowie der zu begründende Lärmschutzwand werden aufgezeigt. Die rechtliche Ausgangslage wurde bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) entsprechend dargestellt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
12	1012	Abwägung	<p>Gebot der gerechten Abwägung Welche gesellschaftliche Bedeutung dieses Gebot für alle Bürger hat, bringt folgender Satz des § 1 BauGB zum Ausdruck: „Ohne gerechte Abwägung ist rechtsstaatliche Planung nicht möglich.“</p> <p>Die Stadtverwaltung verletzt das Gebot der Abwägung nach § 1 BauGB in grober Weise - obwohl eine gerechte Abwägung nach BauGB zwingend vorgeschrieben ist.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch in der Umgebung des Planungsgebiets gesichert. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 verwiesen.</p>
13	1012	Abwägung	<p>Eine gerechte Abwägung der Interessen nach § 1 (7) BauGB hat nicht stattgefunden,</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 verwiesen.</p>
14	1008, 1007	Abwägung / Investorenfreundlichkeit	<p>Abwägungsausfall durch Vorwegbindung gegenüber dem jeweiligen Investor</p> <p>Soweit Presseberichten zu entnehmen war haben im Plangebiet Eigentümer und Investoren, die jeweils das gesamte ca. 43 ha große Areal des Forschungs- und Verwaltungskomplexes zunächst vom Siemens Pension Trust aufgekauft haben sollen, seit 2010 mehrfach gewechselt. 2015 war hinsichtlich der Mehrheits-Anteile die Rede von der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH) Real Estate mit Co-Investor RFR-Holding sowie einem chinesischen Staatsfonds (s. Immobilien Zeitung vom 22. April 2015). Im Zusammenhang mit dem Billigungsbeschluss für das Plangebiet wurde in der Süddeutschen Zeitung (SZ Nr. 286) vom 12. Dezember 2023 nunmehr die Frankfurter RFR Development GmbH als Investor genannt. Die getätigten Transaktionen bewegen sich jeweils im Bereich hoher dreistelliger Millionenbeträge.</p> <p>Grundsätzlich widerspricht es zwar nicht dem in § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltenen Gebot, wonach die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind, wenn die wesentliche Planung durch Dritte vorgenommen wird. Das setzt jedoch voraus, dass sich die Gemeindeorgane so mit der im</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert.</p> <p>Eine Einwohnerversammlung fand am 18.02.2019 statt. 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 den Anträgen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten aus der Einwohnerversammlung unter Kapitel D) BA-Anträge Stellung genommen.</p> <p>Unter Kapitel D) Punkt l) und z) des o.g. Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wurde explizit auch auf eine mögliche Höhenentwicklung für das geplante Allgemeine Wohngebiet eingegangen, die im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens konkretisiert werden sollte.</p> <p>Die baurechtliche Beurteilung des Planungsgebietes ist dort unter Kapitel D) Punkt m) und o) mit Verweis auf den Punkt 2.4.1. des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses beschrieben.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Auftrag des Grundeigentümers und Investors erarbeiteten Vorlage auseinandersetzen, dass es dem Gebot einer gerechten Abwägung aller relevanten Belange entspricht.</p> <p>Im vorliegenden Fall erfolgte die Entwicklung des geplanten Wohngebiets jedoch entgegen der Behauptung der Stadt nicht nur „in Abstimmung mit dem Investor“, sondern durch den Investor. Sowohl bei der Festlegung der Eckdaten durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 2. Oktober 2019 als auch bei den folgenden Entscheidungen hat hinsichtlich der Belange der Anwohner keine gerechte Abwägung stattgefunden. Der Organe der Stadt folgten vielmehr in einseitiger Weise den Eckdaten, die seit dem Jahr 2017 in regelmäßigen Besprechungen zwischen dem Planungsreferat, dem Hamburger Investor und dem von diesem beauftragten Frankfurter Architekturbüro vereinbart worden sind. Sowohl bei der vom Bezirksausschuss abgehaltenen Einwohnerversammlung (18. Februar 2019) als auch bei den vom Investor - nicht vom Planungsreferat - durchgeführten Informations-Veranstaltungen in Form sog. „Bürgersprechstunden“ (21. Mai und 22. Oktober 2019 sowie 25. Juni 2020) hat sich bei den Anwohnern der Eindruck verfestigt, dass die Stadtverwaltung die Ausübung der planerischen Gestaltungsfreiheit weitestgehend dem Investor überlassen hat. Mit Blick auf dessen Dominanz blieb für eine Berücksichtigung berechtigter Belange der Anwohner praktisch kein Raum mehr. Dementsprechend wurde das weitere Verfahren bis zu dem im Dezember 2023 gefassten Billigungs-Beschluss bestimmt durch das Ergebnis des vom Investor ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, dass nunmehr dem Entwurf der Bauleitplanung zugrunde liegt. Die nähere Ausformung der Bauleitplanung bewegt sich ausschließlich in diesem Rahmen. Soweit dabei und in den Vorlagen für den Stadtrat auf die von Anwohnern vorgebrachten Bedenken, Einwendungen und Alternativvorschläge überhaupt eingegangen wird, werden diese ohne eine ergebnisoffene Auseinandersetzung nach Art eines folgenlosen Partizipationstheaters jeweils unter Hinweis auf die kommunale Planungshoheit und den Wohnungsmangel „erledigt“.</p>	<p>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 gegeben, sich über die Planung und deren Ziele zu informieren sowie Fragen und Anregungen vorzubringen.</p> <p>Insgesamt wurden folgende formelle und informelle Informationsveranstaltungen durchgeführt: BA 16 Einwohnerversammlung 18.02.2019, Informationsveranstaltung Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss 22.10.2019, Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse 15.06.-20.06.2020 und Informationsveranstaltung vor Ort zu dem Wettbewerbsergebnis am 25.06.2020. Ergänzend wurden seitens des Investors sog. „Bürgersprechstunden“ durchgeführt.</p> <p>Die konkrete Entwicklung des Planungskonzepts erfolgte im anschließenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb. Die jeweils vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen flossen in die Auslobung des Wettbewerbs ein. Somit wurden die Belange der Öffentlichkeit bereits im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung erfasst und entsprechend in die weitere Abwägung eingestellt. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß BauGB dokumentiert. Das grundsätzliche Ziel der Entwicklung ist, weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu leisten und damit eine bisher als Stellplatzanlage genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitigen Planungsmöglichkeiten, nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen. (siehe hierzu Ziffer 8.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch den Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 7 und 9 verwiesen.
15	1001	Auswirkungen	Zudem ist uns nicht klar inwiefern Auswirkungen auch auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden. Können Sie hier ein hinreichend aussagekräftiges Dokument zur Verfügung stellen?	Bei allen durchgeführten Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planung wurden auch die Auswirkungen auf die Umgebung des Planungsgebiets betrachtet, bewertet und mit entsprechenden Festsetzungen auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. In der Beschlussvorlage werden unter Ziffer 1 – 9 der Begründung die getroffenen Festsetzungen erläutert und ihre Notwendigkeit begründet. Das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange wird im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage). Damit werden die Planungsabsichten in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nachvollziehbar und überprüfbar dargestellt. Die Abwägungsentscheidung trifft der Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses. Dieser ist im Rathausinformationssystem unter folgendem Link anschließend für die Öffentlichkeit abrufbar: https://stadt.muenchen.de/infos/ratsinformationssystem.html
16	1006	Banken	Mangel an Bankeninfrastruktur Es wird im Planungsentwurf nur von Läden und Geschäften gesprochen, es ist aber zwingend eine Möglichkeit der Bargeldversorgung einzuplanen. In Neuperlach ist dieses Thema ein Dauerbrenner und wird bei jedem neuen Bauprojekt vernachlässigt. Ein EC-Automat bzw. eine Automatenstelle, wo auch weitere Bankgeschäfte durchgeführt werden können wie z. B. Kontoauszüge ausdrucken und Ein- und Auszahlungen von Bargeld wäre eine Sache, von der die Umgebung profitieren könnte.	Die Sicherung der Versorgung mit Geldautomaten und Geschäftsstellen von Banken kann nicht über den Bebauungsplan mit Grünordnung erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 stehen einem Angebot an entsprechenden Automaten und Geschäftsstellen insbesondere in der Erdgeschosszone nicht entgegen. Der Wunsch nach einem EC-Automat bzw. einer Automatenstelle wurde an den Investor übermittelt.
17	1001	Bauvollzug	Bauvollzug Wie stellen Sie sicher, dass Auflagen im Bauvorhaben und gängige Normen eingehalten werden? Wer kontrolliert die Baustellen im Interesse der öffentlichen Hand?	Die Einhaltung relevanter Gesetze und Regelwerke im Rahmen des Bauvollzugs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dabei überprüft die Baugenehmigungsbehörde, die Lokalbaukommission (LBK), ob ein Bauvorhaben mit den rechtlichen Anforderungen übereinstimmt, sowie die Einhaltung der erteilten Auflagen auf der Baustelle.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
18	1001	Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben	<p>Speziell die Bebauung (...) steht (...) aber auch in erheblichem Widerspruch zum EU-Renaturierungs-Gesetze welches im Umweltausschuss des EU Parlament am 29.11.2023 beschlossen und am 26.2.2024 verabschiedet wurde:</p> <p>https://www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/</p> <p>Wir möchten Sie insbesondere auf folgenden Absatz hinweisen:</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: Das folgende Zitat wurde in der Originalstellungnahme in Form einer Abbildung dargestellt. In dieser Abbildung war ein Teil des Textes abgeschnitten, gekennzeichnet durch (...).]</i></p> <p>„Städtische Gebiete Städtische Ökosysteme machen 22 % der Landfläche der EU aus. Parks, Gärten, Bäume und Wiesen sind wichtige Lebensräume (...) Mit den neuen Vorschriften will die EU mehr Grünflächen in Städten und Vororten schaffen. Zielvorgaben waren: - kein Nettoverlust an Grünflächen bis 2030 im Vergleich zu dem Jahr, in dem die Vorschriften zur Wiederherstellung der N (...) mehr als 45% aus Grünflächen).- mehr Baumbestand in den Städten“</p> <p>Die Stadt München hat die Zielvorgaben zum Baumbestand verfehlt. Die Vernichtung von Grünflächen hat die allgemeine Grünflächen-Quote signifikant unter 45 % gesenkt. Die derzeit geplante Bebauung steht in massivem Widerspruch dazu. Wir bitten um eine Stellungnahme im Gesamtkontext. Wir sehen die Erfordernis nicht nur Grünflächen zu erhalten, sondern in Hinblick auf das Gesetz zu erweitern. Ausgleichsflächen-Rechnungen helfen nicht dem Klima und nicht der Natur, sondern nur den Investoren. Wir bitten um eine Stellungnahme, wie die Stadt München den geforderten Beitrag zum Umweltschutz sicherstellen will.</p>	<p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte nach der Maßgabe des Baugesetzbuches sowie der weiteren relevanten gesetzlich Vorgaben.</p> <p>Nach dem neuen Renaturierungsgesetz (Verordnung über die Wiederherstellung der Natur) der EU sollen bis 2030 mindestens 20 % der Land- und Meeresflächen der EU und bis 2050 alle sanierungsbedürftigen Ökosysteme wiederhergestellt werden. Das EU Renaturierungsgesetz, auf das sich Parlament und Rat geeinigt haben, sorgt für die Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme in allen Mitgliedstaaten. Es trägt zur Verwirklichung der Klima- und Artenschutzziele der EU bei und sorgt für mehr Ernährungssicherheit.</p> <p>Die Mitgliedstaaten müssen bis 2030 mindestens 30 % der Lebensräume, für die die neuen Vorschriften gelten (von Wäldern, Grünland und Feuchtgebieten bis hin zu Flüssen, Seen und Korallenriffen) von schlechtem in guten Zustand versetzen; bis 2040 sollen es 60 % sein, bis 2050 sogar 90 %. Im Einklang mit dem Standpunkt des Parlaments haben die EU-Staaten bis 2030 den Schwerpunkt auf Natura-2000-Gebiete zu legen. Sobald ein Gebiet wieder in gutem Zustand ist, müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung kommt. Sie müssen außerdem nationale Sanierungspläne erstellen, in denen sie angeben, wie sie diese Ziele erreichen wollen.</p> <p>Um für mehr Artenvielfalt in landwirtschaftlichen Ökosystemen zu sorgen, müssen die EU-Staaten bei zwei der folgenden drei Indikatoren Fortschritte erzielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Beim Index der Wiesenschmetterlinge, -Beim Anteil der landwirtschaftlichen Flächen mit Landschaftselementen mit großer biologischer Vielfalt und -Beim Bestand an organischen Kohlestoffen in mineralischen Ackerböden <p>-Hinwirken auf einen höheren Feldvogelindex, da sich am Vogelbestand gut ablesen lässt, wie es insgesamt um die Artenvielfalt bestellt ist.</p> <p>Verordnungen des Europäischen Parlaments wie diese gelten grundsätzlich ab dem Tag ihres Inkrafttretens automatisch für die gesamte EU und müssen durch die EU-Mitgliedsstaaten umgesetzt werden. Wie eine solche Umsetzung erfolgt, ist Aufgabe des Bundesgesetzgebers. Dieser entscheidet auch, wie die Umsetzung der europäischen Verordnung auf Länder- und Kommunenebene erfolgen soll. Derzeit gibt es keine konkretisierenden Vorschriften des Bundesgesetzgebers zur Umsetzung der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Verordnung über die Wiederherstellung der Natur. Demnach existieren zum Satzungsbeschluss keinerlei Rechtsvorschriften auf kommunaler Ebene, welche durch die Landeshauptstadt München eingehalten werden könnten.
19	1001	Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben / Klima	<p>Der Flächennutzungsplan wurde vor mindestens 10 Jahren unter den Auflagen damaliger Umweltrichtlinien erstellt. Mittlerweile sind die erheblichen Auswirkungen auf unseren Lebensraum bekannt. Gerade Temperatur, Lärm und Klima führen inzwischen dazu, dass höchsttrichterlich von Menschenrechtsverletzungen insbesondere von nachfolgenden Generationen ausgegangen wird. Wir bitten entsprechend darum alle Beteiligten am Verfahren, sowie die Unterlagen rechtssicher zu archivieren. Wir weisen auf die entsprechenden Urteile hin und auch auf die Tatsache, dass dieses Bauvorhaben ein weiterer Baustein für die klimatische Destabilisierung unserer Landeshauptstadt München ist. Dies insbesondere in Hinblick auf die zusätzliche Verdichtung und neuen Bauhöhen.</p> <p>Wir beabsichtigen in diesem Punkt Beschwerde bei der europäischen Kommission einzulegen. Wir bitten Sie daher das Bauvorhaben insbesondere auf die aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse und gesetzlichen Vorgaben der EU prüfen und Risiken möglicher Rechtsverstöße erneut zu prüfen.</p> <p>Zusätzlich bitten wir um Bekanntgabe einer zuständigen Stelle für die zu erwartenden Rückfragen der europäischen Kommission.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgten auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz, Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung u. a. durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage). Auch für die Änderung des FNP erfolgt eine Umweltprüfung und wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Beschlussvorlage zur FNP-Änderung). Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die beabsichtigte Änderung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar. Die örtlich dargestellte Grünausstattung wird sich gegenüber der bestehenden Darstellung verbessern.</p>
20	1009	Bestandssituation / Versiegelung	<p>Grünplanung</p> <p>Die Darstellung der Grünsituation durch die Stadtverwaltung im Abschnitt „Anpassung an den Klimawandel“ ist falsch. Durch die Bebauung wird keine Verringerung der Bodenversiegelung erreicht. Die Darstellung, wonach das Planungsareal im Bestand komplett versiegelt wäre, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Das bestehende Stadt- und Landschaftsbild sowie die Vegetation und das Ergebnis der Fauna und Biotopkartierung werden in der Beschlussvorlage unter den Ziffern 2.2.2., 2.2.3.2. und 8.2. der Begründung erläutert. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand, bei dem es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Er weist junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Waldkiefer) mit einem homogenen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Waldcharakter auf. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein. Die Stellplatzflächen selbst sind durch lineare Grünflächen sowie Baumgräben mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte Exemplare.</p> <p>Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Es wird die aktuelle Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Inklusive der Straßenflächen besteht für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Versiegelung von zirka 48.400 m² (zirka 66 %). Mit Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von zirka 44.200 m² (zirka 60 %) möglich. Das entspricht einer Abnahme an Versiegelung von zirka 4.200 m². Hierbei sind als versiegelte Flächen auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen enthalten.</p> <p>In der Gesamtschau kommt es aufgrund der geplanten Entsiegelungen sowie durch die geplanten Freiflächenbegrünungen u. a. im Bereich geplanter Tiefgaragen zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes. Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung von Flächen für das Gesamtgebiet besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf (siehe hierzu auch Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
21	1001	Bestehende Grünausstattung / Klima	<p>Hinweis: Wir erachten diesen Punkt <i>[Anm. d. Verw.: Der Hinweis bezieht sich auf die Äußerungen zu Nm. 18 und 19, Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben / Klima.]</i> auch im Fall des großflächigen Siemens-Parkplatz für zutreffend, da im hinteren Teil ein großer Baumbestand und große Grünflächen vorhanden sind. Auch auf dem Parkplatz ist anders als in den offiziellen Darstellungen auch massive Grünmasse vorhanden. Wir bitten hier auch um eine Netto-/Brutto-Rechnung der Klimaparameter mit Angabe des zuständigen Gutachters.</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der der sog. Siemens-Parkplatz sowie auch Teile des nördlichen Wohngebietes und des Siemensgeländes im Süden aus der Vogelperspektive zu sehen sind. Da der Verwaltung keine Bildrechte vorliegen, konnte die Abbildung nicht eingefügt werden]</i></p>	<p>Die aktuelle klimatische Situation im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Bestandsbäume unter Ziffer 2.2.6.3. der Begründung der Beschlussvorlage dargestellt. Anhand einer gutachterlichen klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Dabei leisten Grünflächen und Baumpflanzungen sowie 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 Staubbindung. Die zu begrünenden Dachflächen dienen sowohl der Rückhaltung von Niederschlagswasser und gemeinsam mit der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Fassadenbegrünung auch der Verbesserung des Mikroklimas. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung aus (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 20 verwiesen.
22	1005	Bestehendes Planungsrecht	In Zeiten des Klimawandels müssen v.a. in Stadtteilen mit hoher Einwohnerdichte Grünflächen erhalten bzw. geschaffen werden. Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 57ag sind die Freiflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu begrünen, in parkähnlicher Weise mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 11 und 19 verwiesen.
23	1008, 1007	Bestehendes Planungsrecht	In den Sitzungsvorlagen für den Stadtrat wird auch geflüchtig verschwiegen, dass nach dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr.57 ag die Freiflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht nur „zu begrünen, in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen“ sondern auch „in dieser Weise zu erhalten“ sind. Der Aspekt der Erhaltung (entsprechend dem Grünstrukturplan) taucht in dem das bestehende Baurecht behandelnden Abschnitt der Begründung (Nr. 2.4.1) überhaupt nicht auf.	Eine ausführliche Erläuterung der Erhaltung des gehölzbestandenen Walls kann unter anderem den Ziffern 1., 4.1., 4.3. und 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage entnommen werden. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 11 verwiesen.
24	1012	Bestehendes Planungsrecht	Historie und vorhandenes Baurecht Als es in den 70 er Jahren der bayerischen Staatsregierung und dem Oberbürgermeister von München gelang, der Fa. Siemens südlich des Reinen Wohngebietes in München ein Grundstück für den Bau des Entwicklungszentrums für Elektrotechnik anbieten zu können, war der Grundstein gelegt für eine langjährige Partnerschaft mit Siemens und einem enormen wirtschaftlichen Aufstieg der bayerischen Landeshauptstadt. Lediglich bei den Bewohnern des Reinen Wohngebietes konnte keine rechte Freude aufkommen - war doch plötzlich der herrliche Blick in die Alpen in Gefahr und eine erhebliche Beeinträchtigung durch das neue Gewerbegebiet nicht auszuschließen. Mit Rücksicht auf die Anwohner des Wohngebietes wurde die Fa. Siemens verpflichtet, zum Schutz des Wohngebietes einen	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 11 verwiesen. Bei dem Siemensparkplatz, inklusive dem Wall, handelt sich um private Flächen, sie sind weder als öffentliche Grünfläche noch als öffentliche Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 57ag festgesetzt. Sie sind nicht für die Begehbarkeit durch die Öffentlichkeit gesichert und vorgesehen. Es kann und aufgrund der bestehenden Nutzung (Parkplatz) auch nicht von nutzbaren Grün- und Freiflächen für die Versorgung der Einwohner*innen ausgegangen werden kann. Erst durch die Planung wird eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha geschaffen, die, bis auf den Wall, von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann. Darüber hinaus werden auch die Baugebiete begrünt und für die Anwohner*innen als nutzbare Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>großzügigen Abstand zur Bebauung des Gewerbegebietes zu schaffen, diesen Bereich einem Teil der für den Nachweis der Stellplatzpflicht erforderlichen Stellplätze vorzubehalten und als städtebaulichen Übergang parkähnlich zu bepflanzen.</p> <p>Baurechtlich wurde diese Planungsabsicht wie folgt gesichert.</p> <p>Explizit für die Fläche nördlich des Otto-Hahn-Ringes wurde im Flächennutzungsplan festgelegt, dass geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation vorzunehmen sind.(schraffierte Fläche)</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenze zum Reinen Wohngebiet ist ein Streifen als Allgemeine Grünfläche dargestellt.</p> <p>Im Textteil des B-Planes 57ag heißt es: § 2 Gestaltung der Freiflächen (1) Die Freiflächen des Sondergebiets und der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind entsprechend dem Grünstrukturplan vom 2. Dez. 1974 zu begrünen, in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. (2) Der Grünstrukturplan vom 2.Dez. 1974 ist Bestandteil dieser Satzung. (3) Die vorgesehene Freiflächengestaltung ist vom Bauherrn in einem besonderen Bepflanzungsplan darzustellen (§1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung), der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Landeshauptstadt München zu genehmigen ist, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 1 vorliegen.</p> <p>Anmerkung: Dieser genehmigte Bepflanzungsplan liegt der Stadtverwaltung vor. Er ist verbindliche Grundlage für die Gestaltung und Nutzung des sogenannten Siemensparkplatzes.</p> <p>§ 3 Lärmschutzwall Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall ist so anzulegen, dass seine Krone jeweils mindestens 2, höchstens jedoch 4 m über dem Geländeniveau liegt. Der Wall ist gemäß§ 2 zu gestalten.</p> <p>Das Planungsgebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings , der sogenannte „Siemensparkplatz“ ist damit baurechtlich eine</p>	<p>für die Öffentlichkeit Wegeverbindungen durch die die Baugebiete geschaffen.</p> <p>Der Großteil des gehölzbestandenen Walls bleibt erhalten, somit bleibt auch die Funktion als Sichtschutz und natürliche Barriere, bis auf den Durchstich, erhalten.</p> <p>Der gehölzbestandene Wall hat aufgrund der geplanten Nutzung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) keine lärmschutzmindernde Funktion mehr, allenfalls kann von einer optischen Lärm-Barrieren ausgegangen werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung „Sondergebiet Forschung“ in Überlagerung mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ sowie einem schmalen Streifen „Allgemeine Grünfläche“ zu einer deutlichen Verbreitung der „Allgemeinen Grünfläche“ im Norden des Planungsgebiets entsprechend der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Süden, überlagert mit drei „örtlichen Grünverbindungen“ (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Flächennutzungsplan ist im Norden innerhalb des Planungsgebiets ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wird diese Fläche (allgemeine Grünfläche) nach Süden erweitert (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage) und somit die Grünausstattung auf dem Areal verbessert.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch den Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann. 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 Wettbewerb wurde als offener städtebaulicher und</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>unbebaubare Grünfläche und gewährleistet nunmehr seit mehr als 40 Jahren eine wohltuende Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet des Siemens Entwicklungszentrums im Süden und dem nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet. Diese städtebauliche Situation ist zum Schutz des Reinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan 57 ag baurechtlich durch die Landeshauptstadt München seit 1974 festgeschrieben.</p> <p>Derzeitig geltendes Baurecht Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Entlang des Reinen Wohngebietes im Norden ist ein schmaler Streifen als Allgemeine Grünfläche dargestellt.</p> <p>Folgerichtig wurde mit dem Bebauungsplan 57 ag (§ 2) das gesamte Planungsgebiet als Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt, welche ebenso wie die Freiflächen des Planungsgebietes zu begrünen, in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten ist.</p> <p>Das Planungsgebiet ist damit gleichzusetzen mit einer öffentlichen Grünfläche, verbunden mit der Option einer Stellplatzanlage des Grundstückeigentümers</p> <p>Weiterhin ist nach § 3 des 57 ag zwischen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und dem Reinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall anzulegen, welcher wie in §2 geschildert zu gestalten und zu erhalten ist.</p> <p>Der nach § 2 (3) des Bpl. 57 ag im Vorfeld der Baugenehmigung für das Entwicklungszentrum für Elektrotechnik erstellte „besondere Bepflanzungsplan“ schließt eine Bebauung des sog. Siemensparkplatzes aus.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat die Verpflichtung zur Begrünung und parkähnlichen Bepflanzung des Planungsareals sowie zur Erhaltung der Grünanlage (Instandhaltung und Instandsetzung) Eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks ist damit für den Eigentümer ausgeschlossen.</p> <p>Das Anliegen des Investors innerhalb des „Stadtquartiers Reines Wohngebiet“ zwischen dem Otto-Hahn-Ring und der Putzbrunner Straße trotz der eindeutigen bestehend Rechtslage ein</p>	<p>landschaftsplanerischer Wettbewerb mit zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger gekürte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 (siehe hierzu Ziffern 1. und 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>eigenständiges Wohnquartier zu beantragen und die Grünfläche in Bauland umwidmen zu lassen lässt vermuten, dass bereits im Vorfeld des Antrages die erforderliche Unterstützung der Stadtverwaltung und ein Erfolg seines Bemühens zugesichert wurde.</p> <p>Normalerweise hätte der Antrag des Investors von der Stadtverwaltung als untere Bauaufsichtsbehörde eindeutig abgelehnt werden müssen.</p>	
25	1012	Bestehendes Planungsrecht	<p>Das Baurecht nach der Interpretation der Stadtverwaltung.</p> <p>Um die Beseitigung der Schutzzone zu rechtfertigen, formuliert die Stadtverwaltung das Baurecht unter „2.4.1 Baurecht“ im Eckdatenbeschluss wie folgt: „Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Baumassenzahl von 3,0 festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzliche ebenerdige Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Damit wird das tatsächlich vorhandene Baurecht bewusst verfälscht. Diese Handlungsweise ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Begründung: Der Textteil des 57ag bleibt völlig unerwähnt-, ebenso wird auch der Bepflanzungsplan gemäß §2 (3) des BPl. 57ag nicht beschrieben, welcher im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Entwicklungszentrum für Elektrotechnik zu erstellen war und als Bestandteil des Bebauungsplanes 57ag ausschließlich maßgebend ist für die Oberflächengestaltung des Areals zwischen Otto-Hahn-Ring und dem Reinen Wohngebiet im Norden. s. §2 (3) des Textteils zum 57 ag. (s. hierzu die als „Lageplan“ bezeichnete Anlage 5 zum Eckdatenbeschluss)</p> <p>Aus ihrer vor zitierten Beschreibung folgert die Stadtverwaltung die folgende irreführende und verharmlosende Falschinformation:</p> <p>„Es wird „lediglich ein Parkplatz bebaut“</p> <p>Anmerkung: Es gibt hier keinen Parkplatz, der bebaut werden kann. Hier handelt es sich ausschließlich um eine (begrünte) Gemeinschaftsstellplatzanlage für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Grundstückseigentümers zur Erfüllung der Stellplatzpflicht. Diese können nicht entfallen. Nördlich des Otto-Hahn-Rings befinden sich ca.1370 notwendige Stellplätze.</p>	<p>Im Planungsgebiet ist gemäß dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag vom 10.04.1975 im Norden ein Lärmschutzwall festgesetzt, der nach dem Grünstrukturplan als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ ist.</p> <p>Es besteht, wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, Baurecht. Die rechtliche Ausgangslage wurde bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss entsprechend dargestellt.</p> <p>Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern. Dies ist mit dem Bau einer Mitarbeiter*innenparkhaus auf dem Siemens-Parkplatz Ost vorgesehen. Diese Verlagerung wurde bereits in den entsprechenden Gutachten z. B. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung entsprechend berücksichtigt. Das Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Verlagerung der Stellplätze erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Vor Satzungsbeschluss ist der Nachweis der Sicherung des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs für Kfz des südlich liegenden Grundstücks an anderer Stelle zu erbringen. Die Baugenehmigung für das Mitarbeiter*innenparkhaus liegt mit einem entsprechendem Vorbehalt vor.</p> <p>Bei diesem Siemensparkplatz, inklusive dem Wall, handelt sich um private Flächen, deren Begehbarkeit für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen und gewährleistet werden kann und aufgrund der bestehenden Nutzung (Parkplatz) auch nicht von nutzbaren Grün- und Freiflächen für die Versorgung der Einwohner*innen ausgegangen werden kann. Durch die Planung wird eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha geschaffen, die, bis auf den Wall, von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann. Darüber hinaus werden auch die Baugebiete begrünt und für die Anwohner*innen als nutzbare Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden für die Öffentlichkeit Wegeverbindungen durch die die Baugebiete geschaffen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Die notwendigen Stellplätze der Gemeinschaftsanlage können allenfalls verlagert werden, müssen aber - vor der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes - andernorts neu geschaffen und nachgewiesen sein. Zum Zeitpunkt des Eckdatenbeschlusses war die Verlagerung der ca 1370 Stellplätze noch nicht gesichert und mögliche Auswirkungen auf die Wohnbebauung noch nicht geklärt. Wir sehen auch aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für nichtig an.</p> <p>Unter Ziffer 2.2.6 „Erholung“ kommt Frau Merk im Eckdatenbeschluss zu folgender Einschätzung des Umfeldes: „Die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung sind bereits jetzt über alle Versorgungsebenen betrachtet mit öffentlichen Grünflächen deutlich unterversorgt“.</p> <p>„Das Planungsareal weist eine Versiegelung von ca 60 % auf“. Ein klares Statement auf der Teilfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings endlich etwas zur Verbesserung der Grünsituation in Neuperlach Süd zu tun und den Bürgern Raum zur Erholung zu schaffen.</p> <p>Mit folgender irreführenden Formulierung wirbt die Stadtverwaltung dafür, die zitierte Unterversorgung mit Grünflächen in Neuperlach Süd ausgerechnet durch die beabsichtigte Bebauung des Investors zu beseitigen: Im Eckdatenbeschluss wird folgender irreführender Antrag gestellt: „Die durch die Bebauung entfallenden Stellplätze werden verlagert und in einem Parkhaus östlich des Siemens Areals untergebracht“.</p> <p>Durch die beabsichtigte Bebauung entfällt kein einziger Stellplatz. Es gibt keine Wohnbebauung, durch die ein notwendiger Stellplatz entfällt. Im Gegenteil ! Durch die beabsichtigte Bebauung werden weitere notwendige Stellplätze ausgelöst, welche zu einer weiteren Versiegelung des Bodens führen. Begrüßenswert ist der 2. Teilsatz zur Verlagerung der Stellplätze - denn nur durch die Verlagerung der Stellplätze wird der Versiegelungsgrad der nördlichen Teilfläche des Siemensareals von 60 % auf 0 % reduziert und die Grünsituation optimal verbessert! Nach der Verlagerung der Stellplätze bleibt auf dem Gelände nur noch die vorhandene Bepflanzung übrig.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen (siehe hierzu Ziffer 8.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen. Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gemäß der eingeholten Fachgutachten bewältigbar (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Somit kann die eingangs beschriebene Schutzzone endlich ungehindert begrünt und pflichtgemäß im Sinne des BP. 57ag parkähnlich bepflanzt und erhalten werden.</p> <p>Nachdem letztendlich die Fa. Siemens diese Schutzzone gestiftet hat, würde es der Stadt München gut zu Gesicht stehen, den „Siemens Parkplatz“ in einen „Siemenspark“ umzugestalten und damit die langjährige Partnerschaft mit der Firma Siemens entsprechend zu würdigen.</p> <p>Diese naheliegende Variante wurde dem Stadtrat nicht zur Abstimmung vorgelegt.</p>	
26	1012	Beteiligung	<p>Beteiligung der Bürger</p> <p>Sofort nach Bekanntwerden der beabsichtigten Bebauung des Siemensparkplatzes haben sich die Anlieger nördlich des Otto-Hahn-Rings sowie die Anlieger der Helmut-Käutner-Straße in einem Schreiben vom 23.11.2019 an den OB vehement gegen das Bauvorhaben in der geplanten Form ausgesprochen. Insgesamt haben mehr als 700 Mitbürger unsere Ablehnung mit persönlicher Unterschrift unterstützt. Die Unterschriften liegen dem OB im Original vor. Der Empfang wurde uns bestätigt.</p> <p>Am 19.2.2019 erreichte uns die Antwort des OB auf unser Schreiben, in dem er mit keiner Silbe unsere wesentlichen Punkte unseres Schreibens beantwortete und lediglich auf die Einwohnerversammlung vom 18.2.2019 hinwies, welche auf Drängen des BA 16 durchgesetzt wurde.</p> <p>Informativ war lediglich der Satz: „Unbestritten ist es eine schwierige Aufgabe, dem Wohnungsbedarf einerseits und den Interessen der Anwohnerschaft gleichermaßen gerecht zu werden“.</p> <p>Dank der rechtzeitigen Einladung durch den BA16 konnten wir dennoch unsere Teilnahme ermöglichen. Für die Anlieger war die Situation insofern befremdlich als sie erleben mußten, dass sich die Stadtverwaltung nach kurzer Einleitung völlig zurückzog und die „Information“ der Anlieger ausschließlich dem Investor überließ. Ebenso befremdlich war es, dass der Investor völlig belanglose Pläne präsentierte welche keinen Bezug zum Entwurf des Eckdatenbeschlusses sowie keinerlei Konsequenzen unseres Schreibens vom 23.11.2018 erkennen ließen und demnach keine weiterführenden Fragen zur beabsichtigten</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage des Billigungsbeschlusses sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert.</p> <p>Eine Einwohnerversammlung fand am 18.02.2019 statt. 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 den Anträgen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten aus der Einwohnerversammlung unter Kapitel D) BA-Anträge Stellung genommen.</p> <p>Unter Kapitel D) Punkt l) und z) des o.g. Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wurde explizit auch auf eine mögliche Höhenentwicklung für das geplante Allgemeine Wohngebiet eingegangen, die im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens konkretisiert werden sollte.</p> <p>Die baurechtliche Beurteilung des Planungsgebietes ist dort unter Kapitel D) Punkt m) und o) mit Verweis auf den Punkt 2.4.1. des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses beschrieben.</p> <p>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</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Baumaßnahme ermöglichen. Nach kurzer Zeit wurde die fragwürdige Vorführung des Investors durch die vorgeführten Anlieger abgebrochen.</p> <p>Dank der straffen und fairen Leitung der Versammlung durch Herrn Kauer konnten die Anlieger wenigstens zum Entwurf des Eckdatenbeschlusses unserer Stadtbaurätin Anliegen vortragen und Anträge stellen.</p> <p>Es wurden ca. 40 Anträge gestellt, welche allerdings gegenüber den Antragstellern unbeantwortet blieben und dem Stadtrat im Originaltext nicht zur Kenntnis gelangten. Um dies sicherzustellen wurden die Anträge in sogenannte „Empfehlungen“ umformuliert und in geänderter Form dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Hierzu folgendes Beispiel: Antrag: Ich stelle den Antrag, die Stadt möge kurzfristig durch die Regierung von Oberbayern überprüfen lassen ob der vorhandene rechtsgültige Bebauungsplan aufgrund der besonderen Rechtslage überhaupt geändert werden kann.</p> <p>In der Empfehlung Nr. 14/20 / E 02601 für den Stadtrat heißt es „Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer Änderung des für das Siemensareal geltenden Bebauungsplanes. Anm.hierzu: Die gewünschte Überprüfung durch die Reg.v.Obb. blieb außen vor!</p> <p>Der Antrag wurde mit Verweis auf die Planungshoheit der Stadt abgelehnt. Ähnlich wie diesem Antrag erging es vermutlich auch dem gemeinsamen Antrag der Anlieger vom 18.2.2019. in dem sich die Anlieger vorrangig gegen die Höhe der Bebauung aussprachen, sich aber bei Wahrung einer eindeutig moderaten Übergangszone und bei Schaffung von nachhaltig bezahlbarem Wohnraum einer Bebauung grundsätzlich nicht verschlossen.</p> <p>Durch die Art, wie die Stadtverwaltung mit den Anliegen der Anwohner umging wurde die Anliegerbeteiligung zur lächerlichen Farce. Trotz intensiver Bemühungen der Bürgerinitiative blieb der Entwurf des Eckdatenbeschlusses bis zur Auslobung des Architektenwettbewerbes völlig unverändert Die Vertröstungen der Stadtverwaltung, die Anwohner hätten im Bebauungsverfahren noch genügend Zeit Einwände einzubringen waren wenig zielführend und wenig hilfreich und entpuppten sich lediglich als schnöde Hinhaltetaktik. Anlässlich der</p>	<p>Möglichkeit gegeben, sich über die Planung und deren Ziele zu informieren sowie Fragen und Anregungen vorzubringen.</p> <p>Insgesamt wurden folgende formelle und informelle Informationsveranstaltungen durchgeführt: BA 16 Einwohnerversammlung 18.02.2019, Informationsveranstaltung Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss 22.10.2019, Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse 15.06.-20.06.2020 und Informationsveranstaltung vor Ort zu dem Wettbewerbsergebnis am 25.06.2020. Ergänzend wurden seitens des Investors sog. „Bürgersprechstunden“ durchgeführt.</p> <p>Die konkrete Entwicklung des Planungskonzepts erfolgte im anschließenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb. Die jeweils vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen flossen in die Auslobung des Wettbewerbs ein. Somit wurden die Belange der Öffentlichkeit bereits im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung erfasst und entsprechend in die weitere Abwägung eingestellt. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß BauGB dokumentiert. Das grundsätzliche Ziel der Entwicklung ist weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu leisten und damit eine bisher als Stellplatzanlage genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitigen Planungsmöglichkeiten, nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen. (siehe hierzu Ziffer 8.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch den Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann.</p> <p>Der Vorwurf der arglistigen Täuschung des Stadtrats und des Erschleichens von Beschlüssen durch verschwiegene, unterlassene und verfälschte Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der § 34 BauGB regelt allein die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn diese nicht im</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bürgerinformation im Hotel Leonardo hat die Bürgerinitiative dem Investor als letzter Versuch eine Auflistung ihrer Einwände übergeben, die laut Zusage des Investors dem Auslobungstext beigefügt werden sollte.</p> <p>Mit der Durchführung des Architektenwettbewerbs erreichte die Inszenierung des Investors seinen Höhepunkt.</p> <p>45 Architektenteams durften mit riesigem Aufwand streng nach den unveränderten Vorgaben des Eckdatenbeschlusses ihre Vorstellungen zu Papier bringen. Wie den Wettbewerbsarbeiten unschwer zu entnehmen war, war Rücksicht auf das nördlich angrenzende Reine Wohngebiet bzw. Einfügung der Bebauung nach § 34 BauGB nicht gewünscht. Das Wunschergebnis des Investors, als Auslober des Wettbewerbs, war nicht zu verfehlen. Ein für Neuperlach Süd nach Höhe und Dichte völlig atypisches Wohnquartier innerhalb des „Stadtquartiers Reines Wohngebiet“ wurde zwangsweise perfekt umgesetzt. Aus 45 für die Anlieger nicht akzeptablen Entwürfen wurde vom Preisgericht der „beste Entwurf“ gekürt. Die Anliegen der Bürger wurden wiederum in keiner Weise berücksichtigt.</p> <p>Fazit zum Eckdatenbeschluss. Der Eckdatenbeschluss wurde auf der Basis verschwiegener bzw. verfälschter Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen gefasst. Der Stadtrat wurde mehrfach getäuscht und sein Vertrauen in eine objektive Information durch die Stadtverwaltung missbraucht. Die Ausführungen der Stadtverwaltung zum Eckdatenbeschluss sind ein grober Amtsmissbrauch.</p> <p>Zur Durchsetzung des Antrags wurde dem Stadtrat der Textteil des Bebauungsplanes 57ag ebenso verheimlicht wie die Konsequenzen aus der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes. Der 57ag kann nur geändert werden wenn der 1457 ebenfalls geändert wird, da durch die Bebauung des Siemensparkplatzes automatisch für den 1457 durch die Hintertüre eine Erhöhung des Baurechts um ca 108000m² einhergeht. Durch eine bewusst falsche Beschreibung des Planteiles wird dem Stadtrat suggeriert, es würde nur ein Parkplatz bebaut und nicht dass die begrünte Schutzzone zwischen dem Reinen Wohngebiet und dem Industriegebiet im Süden zerstört wird und damit auch der Investor von seiner Pflanz- und Erhaltungspflicht für diese Grünfläche entbunden wird. Durch die irreführende Behauptung der Stadtverwaltung, dass durch die</p>	<p>Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben, folglich kann § 34 BauGB keine Anwendung finden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 24, 25, 103, 128, 147 und 214 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bebauung Stellplätze entfallen, soll schließlich der Stadtrat davon überzeugt werden, dass durch die Bebauung die vorhandene Versiegelung reduziert und die Grünsituation für Neuperlach Süd verbessert wird. Bei all den irrwitzigen Bemühungen um die Vorzüge der Bebauung des Siemensparkplatzes bleibt die naheliegende Alternative, auf der vorhandenen Grünfläche einen Stadtpark anzulegen, unerwähnt und für den Stadtrat nicht erkennbar. Um die Höhe der Bebauung im Sinne des Investors zu optimieren missachtet die Stadtverwaltung in grober Weise das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB indem sie das Umfeld des Planungsgebietes nach Belieben erweitert und das Reine Wohngebiet als einzigen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Quartier nördlich des Otto-Hahn-Rings einfach wegsperert.</p> <p>Die Anwohner des Reinen Wohngebietes sind strikt gegen die Bebauung ihrer Schutzzone zum Industriegebiet Siemens, dessen künftige Entwicklung noch nicht absehbar ist - solange die Stadt keine Gesamtplanung vorlegt.</p>	
27	1006	Brandschutz	<p>Brandschutz</p> <p>Die Erschließung der Häuser lässt einen zweifeln, ob die Feuerwehrezufahrtswege ausreichend dimensioniert sind oder ob dann doch noch die geplante Grünanlage im Nachhinein mit einem Rettungsweg von der Carl-Wery-Straße her verunstaltet werden muss, weil diese die Feuerwehrezufahrten vom Otto-Hahn-Ring zu klein und zu wenige geplant worden sind. Mir ist auch nicht klar, wie die hinteren Bereiche ausreichend für die Feuerwehr erschlossen sind. Der Bereich der Rettungswege vom Otto-Hahn-Ring kommend ist als Grünbereich ausgewiesen und es sind auch Großbäume eingezeichnet. Ich bezweifle das entsprechende Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter, Tanklöschfahrzeuge) in die hinteren Bereiche gelangen können. Die Befahrbarkeit des Grünbereichs würde bei Lärmschutzwänden an der Carl-Wery-Straße auch nicht gegeben sein.</p> <p>Die Forderung nach oberirdischen Stellplätzen auf dem Planungsgebiet für Elektrofahrzeuge ist auch dem geschuldet, dass immer wieder Elektrofahrzeug in Brand geraten und gerade der Ladevorgang eines der kritischsten Situationen ist. Wenn ein Elektrofahrzeug nämlich erst in Brand ist, kann es nur</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Feuerweherschließung überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Gebäudeblöcke WA (1) bis WA (3). Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden. Die für die Anfahrbarkeit der jeweils rückliegenden Gebäudeteile der einzelnen Höfe notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und sind nicht Teil der festgesetzten begrünter Flächen auf Baugrundstücken. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen getroffen (siehe hierzu Ziffern 4.15.2. und 4.20. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand geht von Elektrofahrzeugen keine höhere Brandgefahr aus als von anderen Antriebsarten. Zudem können auch in Brand geratene Elektrofahrzeuge in der Regel durch die Feuerwehr gelöscht werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz bei der Ausführung der Tiefgaragen besteht damit keine</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			mittels Versenkung in einem wassergefüllten Container dauerhaft gelöscht werden, was in einer Tiefgarage nicht möglich ist.	<p>Notwendigkeit für Elektrofahrzeuge, entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung, oberirdische Stellplätze zu schaffen. Aktuelle gesetzliche Vorgaben setzen vielmehr die Schaffung und Bereithaltung von elektrischer Ladeinfrastruktur in Tiefgaragen voraus.</p> <p>Der konkrete Nachweis des Brandschutzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
28	1016	Brandschutz	<p>Brandschutz ungenügend geplant Ich habe erhebliche Zweifel an der geplanten Erschließung der Häuser im Hinblick auf die Feuerwehrezufahrtswege und die Nutzung der Dachflächen. Es ist fraglich, ob diese ausreichend dimensioniert sind oder ob die geplante Grünanlage im Nachhinein durch einen zusätzlichen Rettungsweg von der Carl-Wery-Straße aus verunstaltet werden muss, weil die Feuerwehrezufahrten vom Otto-Hahn-Ring zu klein und in zu geringer Zahl vorgesehen wurden.</p> <p>Des Weiteren ist unklar, wie die hinteren Bereiche der Bebauung ausreichend für die Feuerwehr erschlossen werden sollen. Der Bereich der Rettungswege vom Otto-Hahn-Ring ist als Grünbereich ausgewiesen und enthält Großbäume. Ich bezweifle, dass die entsprechenden Feuerwehrfahrzeuge, wie Drehleitern und Tanklöschfahrzeuge, diese Bereiche erreichen können. Zudem würde die Befahrbarkeit des Grünbereichs durch Lärmschutzwände an der Carl-Wery-Straße weiter eingeschränkt.</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 27 verwiesen.
29	1001	Compliance / Förderung	<p>Compliance / Konformität der Bebauung</p> <p>Für gewöhnlich wird der Münchner Immobilienmarkt von wenigen großen Firmen beherrscht. Wir regen wie auch in den letzten großen Bauvorhaben eine Untersuchung möglicher Bevorzugungen, Verbindungen und Förderungen an. Wie stellen Sie sicher, dass Aufträge und Fördermittel nicht auf Basis von zu engen Beziehungen oder subjektiven Erfahrungen vergeben werden. Werden z.B. Ausschreibungs-Komitees und Beteiligte regelmäßig rolliert?</p>	Die Vergabe von Fördermitteln sowie die Einhaltung von Compliance-Richtlinien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
30	1001	Compliance / Förderung	<p>Compliance / Bauprogramme</p> <p>In diesem Zusammenhang fällt uns auf, das bei den städtischen Bauprogrammen eine überproportionale Zuteilung an große Investoren vorhanden ist. Im konkreten Vorhaben ist wieder einmal SoBoN betroffen. Gibt es Kennzahlen der Stadt München über die letzten 5 Jahre über die Zuteilung speziell an die großen Investoren? Zusatzfragen:</p> <p>Wurden die Programme und Vergaben schon einmal über die Rechnungshöfe überprüft?</p> <p>Wenn ja: Wo sind die Prüfungsergebnisse zu finden?</p> <p>Wenn nein: Warum nicht?</p>	<p>Wie im Beschluss zur Novellierung der Sozialgerechten Bodenordnung (SoBoN) 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) begleitet das Baulandmodell der Landeshauptstadt München (LHM), die sog. „Sozialgerechte Bodennutzung“, seit 27 Jahren die städtebauliche Entwicklung der LHM. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem sozialen und nachhaltigen Städtebau, der die Bedürfnisse nach Wohnraum und sozialer Infrastruktur, der Freiraumplanung, der Grünausstattung und des Verkehrs berücksichtigt. Ohne städtebauliche Planungen ist eine kontinuierliche Stadtentwicklung undenkbar. Um zu verhindern, dass die Weiterentwicklung der Stadt durch einen Planungsstopp aufgrund mangelnder Haushaltsmittel verzögert wird, hat die LHM als erste Gemeinde Deutschlands mit der SoBoN ein Instrument geschaffen, die Finanzierung der planungsbedingt ursächlichen Kosten und Lasten im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten, die von den planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke profitieren, sicher zu stellen. Im Vordergrund stand dabei stets die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Dementsprechend ist dieser Münchner Weg seit langem von der Bau- und Immobilienwirtschaft anerkannt und akzeptiert. Die SoBoN ist aus den städtebaulichen Planungen nicht mehr wegzudenken. Dabei geben die Verfahrensgrundsätze klare und einheitliche Vorgaben, die eine Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten ermöglicht.</p> <p>Durch die Anwendung der SoBoN beteiligt sich die Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten, wodurch sichergestellt wird, dass die öffentliche Hand primär nur die Kosten trägt, zu welchen sie von Gesetz wegen verpflichtet ist. Eine Förderung des Projekts erfolgt somit auf dieser Basis nicht (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 29 verwiesen.</p>
31	1001	Compliance / Förderung	<p>Compliance / Konformität Finanzen</p> <p>Die Bebauung entsteht mit Hilfe staatlicher/städtischer Förderung. Dies ist in Zeiten, in denen Stadt, Land, Bund die zugelassenen Schuldenbremsen diskutieren und überschreiten, bzw. nicht mehr gesetz- und verfassungskonform gestalten (s. auch Urteile des Bundesverfassungsgerichts zu diversen Haushalten) zu hinterfragen. Wir bitten um Prüfung und falls möglich Vorlage der städtischen Invest- und Förderungszahlen zum Projekt inkl. langfristiger Planung. Da die Stadt München allein</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 29 und 30 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>von Q1/2023 – Q1/2024 die Verschuldung um 2 Mrd. Euro erhöht hat, halten wir die Förderung für nicht mehr Compliance-konform. Sie geht auf Kosten der Zukunft und künftiger Generationen. Wir glauben, dass man eine derart explodierende Verschuldung, die gerade dem Bau-Wachstum geschuldet ist, der Finanzaufsicht, dem Bundesrechnungshof und geg. auch weiteren Behörden zur Prüfung vorlegen sollte. Eine objektive Prüfung von dritter Stelle könnte sicherstellen, dass sich die Förderungen noch im gesetzlichen Rahmen bewegen.</p>	
32	1013	Dachbegrünung	<p>Mindestsubstratschichtdicke für die Dachbegrünung</p> <p>In § 7 Abs. 1 ist festgesetzt, dass auf den Dächern ohne Gemeinschaftsdachgärten die Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen ist.</p> <p>Diese Festsetzung betrifft die am wirtschaftlichsten für Solaranlagen nutzbaren Dachflächen. Eine Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm führt zu starkem und hohem Pflanzenwachstum von 60 cm oder mehr. Dadurch werden hohe Aufständungen der Solarmodule und eine Pflege mehrmals im Jahr notwendig. Dies führt zu beträchtlichen Kostensteigerungen und gefährdet die Wirtschaftlichkeit der solaren Nutzung, und damit nicht zuletzt deren Realisierung. Auch in diesem Zusammenhang schränkt die unzureichende Bauraumhöhe für die Pflege des Grüns durch die Höhenbegrenzung in § 6 Abs. 7 die Solarnutzung stark ein.</p> <p>Der Nutzen der Begrünung für die Schutzziele der Artenvielfalt und des Stadtklimas nimmt mit steigender Gebäudehöhe ab, während gleichzeitig der Aufwand zur Aufnahme der zusätzlichen Lasten der Begrünung für die Gebäudestatik und die damit verbundenen Baukostensteigerungen mit der Gebäudehöhe überproportional zunehmen. Insbesondere in einer Höhe von 44 m erscheint fragwürdig, ob hier beispielsweise Insekten erfolgreich nisten und überwintern, und ob der ökologische Nutzen der relativ kleinen Dachfläche in einem sinnvollen Verhältnis zum Aufwand steht. Daher hält es der Verband angesichts der großen Bandbreite an Gebäudehöhen für verhältnismäßig, die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Kombination von</p>	<p>Durch die Festsetzung einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke (siehe hierzu Ziffer 4.8. der Begründung der Beschlussvorlage) von 20 cm für die extensive Dachbegrünung wird auch eine entsprechende Rückhaltung von Niederschlagswasser gewährleistet. Dies ist auch auf höherliegenden Geschossen relevant, um das Niederschlagswasser, insbesondere auch bei Extremwetter, zurückzuhalten. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenerereignis erstellt. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen (siehe hierzu Ziffer 4.1 der Begründung der Beschlussvorlage). Darüber hinaus leistet die Dachbegrünung einen Beitrag sowohl zum Kleinklima, als auch zum Thema der Lufthygiene und bietet einen Lebensraum für Flora und Fauna. Sie leistet einen Beitrag Staub zu binden und Luftschadstoffe zu filtern und damit die Schadstoffbelastung der Luft zu mildern.</p> <p>Mit der Substrathöhe steigt dabei sowohl das Volumen an Niederschlagswasser, das zurückgehalten werden kann, als auch die Wertigkeit der möglichen Bepflanzung.</p> <p>Die Landeshauptstadt München räumt daher aus städtebaulicher Sicht den Belangen des Klima- und Artenschutzes sowie der Niederschlagswasserrückhaltung und Lufthygiene gegenüber dem Belang der wirtschaftlichen Ausnutzung der technischen Anlagen für die aktive Solarenergienutzung höheres Gewicht ein.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Solarenergienutzung und Dachbegrünung differenziert nach Gebäudehöhe zu gestalten.</p> <p>Vorschlag: Mit zunehmender Gebäudehöhe sollte die Anforderung an die Mindestsubstratschichtdicke reduziert werden. Das Plangebiet erlaubt vielfältige Kompensationen, beispielsweise durch die bereits festgesetzte Mindestsubstratschichtdicke der Dachgärten von durchschnittlich 40 cm und eine potenzielle Erhöhung der Substratstärke der Begrünung auf 25 cm für Dachflächen ohne Solaranlagen. Alternativ können mildere Mittel zur Gewährleistung der Regenwasserretention unter PV-Anlagen zugelassen werden. Zumindest sollte eine vollflächige Pflege des Grüns unter den PV-Anlagen durch einen ausreichend hohen Bauraum für ca. 2 m Stehhöhe unter den PV-Anlagen ermöglicht werden.</p>	
33	1016	Dachflächen / Brandschutz	<p>Die geplante Nutzung der Dachflächen als Aufenthaltsorte erhöht die Komplexität und die Anforderungen an den Brandschutz erheblich. Durch die Nutzung der Dächer für öffentliche Zwecke wird die Anzahl der Personen, die sich auf den Dächern aufhalten, erhöht. Im Brandfall kann dies zu erheblichen Problemen bei der Evakuierung und Rettung führen. Zudem erschwert die zusätzliche Bebauung und Nutzung der Dächer den Zugang für Feuerwehrfahrzeuge und -ausrüstung.</p> <p>Die Sicherheit der Bewohner und eine ausreichende Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge müssen höchste Priorität haben. Eine detaillierte und transparente Planung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass alle Gebäude im Notfall schnell und effizient erreichbar sind und dass die Nutzung der Dachflächen keine zusätzlichen Risiken oder Beeinträchtigungen für den Brandschutz mit sich bringt.</p>	<p>Eine öffentliche Nutzung dieser Dachflächen ist nicht vorgesehen, die Gemeinschaftsdachgärten werden ausschließlich den Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes zur Verfügung stehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 27 und 28 verwiesen.</p>
34	1016	Dachflächen / Stadtbild	<p>Die extensive Nutzung von Dachflächen kann zu städtebaulichen und ästhetischen Problemen führen. Eine übermäßige Bebauung der Dächer könnte das Stadtbild negativ beeinflussen und zu einer visuellen Überlastung der Umgebung beitragen. Insbesondere in dicht besiedelten Wohngebieten ist es wichtig, ein harmonisches und ansprechendes Stadtbild zu bewahren.</p>	<p>Durch die Begrenzung der Dachaufbauten und technischen Anlagen auf dem Dach in ihrer Fläche sowie der Höhe, den Festsetzungen zur transparenten Ausführung der Lärmschutzwände und ausschließlich offenen Geländern als Absturzsicherung sowie dem Zurückversetzen von Dachaufbauten und technischen Anlagen von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses, werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
35	1006	Durchstich	Laut Luftbildaufnahme vom Parkplatz kann man sehen, dass im Bereich des geplanten Durchstichs zur Kasperlmühlstraße die größte Breite des gehölzbewachsen Walles ist und somit auch der größte anzunehmende Baumverlust an dieser Stelle.	Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Planungskonzepts bzw. des vorgesehenen Fuß- und Radwegesystems durch das neue Quartier. In diesem Bereich müssen zirka 30 Bäume entfernt werden. Die Lage an dieser Stelle ist durch die Anbindung an die Kasperlmühlstraße am geeignetsten. In den neuen Wohngebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird über Festsetzungen im Bebauungsplan die Neupflanzung von Bäumen geregelt. Es bleibt der Großteil des gehölzbestandenen Walls mit einer Fläche von zirka 11.850 m ² erhalten. Die Gehölzfläche wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt und durch Festsetzungen, wie dem Anlegen von Waldsäumen etc., die eine teilweise höhere Struktur- und Artenvielfalt erwarten lässt, ergänzt. Die entsprechenden Anforderungen an den Schutz des Gehölzes wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt und sind auch bei der weiteren Ausführungsplanung zu beachten.
36	1007, 1008, 1014	Durchstich	(...) und von dem geplanten Durchstich des bewaldeten Lärmschutzwalls abgesehen wird.	Mit dem Durchstich wird zudem eine Verbindung zur Umgebungsbebauung geschaffen. Das Projekt entwickelt verschiedene neue Fußwegeverbindungen, welche durch eine optimale Wegeführung für den Fußverkehr mit der Umgebung vernetzt sind. Ziel ist es, durch die Planung zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Immissionen beizutragen. Radwege in der öffentlichen Grünfläche sind nicht vorgesehen. Die Ost-West-Verbindung, die von der Carl-Wery-Straße durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Grünzug „Im Gefilde“ führt, stärkt durch die Führung abseits von Kfz-Verkehren die Verkehrssicherheit. Die Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, verbindet das kleinteilige Wohngebiet mit der öffentlichen Grünfläche und dem im allgemeinen Wohngebiet WA (1) angesiedelten Quartiersplatz (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).
37	1016	Durchstich	Einspruch gegen Durchstich zur Kasperlmühlstraße Das Argument, dass der Durchstich eine Verbindung zwischen den Vierteln herstellen soll, ist nicht stichhaltig. Das nördliche reine Wohngebiet (WR) bietet keinerlei infrastrukturelle Vorteile oder Nahversorgungsmöglichkeiten für die Anwohner des Plangebietes. Der Weg zu einem möglichen Quartierszentrum, das eventuell einen Bäcker oder andere Nahversorger beherbergt, kann durch einen minimalen Umweg von etwa 30 Metern	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 35 und 36 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			erreicht werden. Dies macht einen unverhältnismäßigen und umweltschädlichen Eingriff in den Lärmschutzwall unnötig.	
38	1016	Durchstich	Zusammengefasst ist der geplante Durchstich weder aus infrastrukturellen noch aus ökologischen oder sozialen Gesichtspunkten sinnvoll. Stattdessen sollte eine Lösung angestrebt werden, die den Schutz der bestehenden Grünflächen und die Lebensqualität der Anwohner bewahrt.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 35 und 36 verwiesen.
39	1016	Durchstich / Artenschutz	<p>Schutz der Fauna und Flora auf dem Gehölzbewachsenen Wall, der eigentlich ein Wald ist.</p> <p>Durch die massive Abholzung im Bereich des Durchstichs werden die dort in der Gegend lebenden zahlreichen Fledermäuse ihre letzten Rückzugsorte verlieren. Auch wird das Unterholz für Tiere wie Fuchs, Igel, Marder, Molche, Fledermäuse sowie Eichhörnchen durch die Durchtrennung wegen des Durchstichs seine Funktion als Rückzugsort verlieren. Da in Neuperlach meist nur noch erweiterte Straßenrandbegrünung vorhanden ist, sollte dieses Kleinod, was seit dem Siemensbau im Jahr 1974 unberührt ist, erhalten und in seiner Gänze unberührt bleiben.</p>	<p>Das bestehende Stadt- und Landschaftsbild sowie die Vegetation und das Ergebnis der Fauna und Biotopkartierung werden in der Beschlussvorlage erläutert. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand, bei dem es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Er weist junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde) mit einem homogenen Waldcharakter auf. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen (siehe auch Ziffern 2.2.2. und 2.2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Bebauungsplankonzepts bzw. des vorgesehenen Wegesystems durch das neue Quartier. Der Großteil des gehölzbestandenen Walls bleibt als Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen erhalten und wird langfristig gesichert. Bis auf den Durchstichbereich wird der Gehölzwall als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt und ist als naturnahes, mehrstufiges Laubgehölz zu entwickeln. Dadurch ist gewährleistet, dass er insbesondere dem Naturschutz dienen soll. Der südlich anschließende Bereich der öffentlichen Grünfläche soll ebenfalls naturnah gestaltet (z. B. mit artenreichen Blumenwiesen, Vogelnährgehölzen) werden. Eine Böschungseite des Durchstichs durch den Wall ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Saum herzustellen. Durch die naturnahen Entwicklungsziele der öffentlichen Grünfläche wird die Vielfalt an Lebensräumen gestärkt und dient allen Pflanzen und Tieren.</p> <p>Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzungen wurden auf Grundlage einer Baumhöhlenkartierung und -beurteilung und weiterer Untersuchungen ein Artenschutzbeitrag erstellt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>In den Untersuchungen wurden vier Höhlenbäume, deren Höhlen als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel geeignet sind und die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, festgestellt. Der Verlust von Baumhöhlen als schwer ersetzbare Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen ausgeglichen werden. Diese Maßnahme wurde im § 18 Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt und im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und dem Bereitstellen von Fledermaus- und Vogelnistkästen können Störungen, Tötungen und Verletzungen vermieden werden (siehe hierzu Ziffern 2.2.3.2., 4.16. und 8.2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35 und 36 verwiesen.</p>
40	1006, 1016	Durchstich / Lärm	<p>Durch den Durchstich wird es eine Reduzierung des Schallschutzes für die Anwohner geben. Gerade im Hinblick auf den Bau der 3 Kindertagesstätten ist ein durchgängiger Lärmschutzwall eine Notwendigkeit für die Anwohner.</p>	<p>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 Straßenverkehrslärm feststellen, dass die Überschreitung der Schwellenwerte während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben ist. Damit ist die Zunahme durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage). Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen wird festgesetzt, dass im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu führen ist. Außerdem sind für die Tiefgaragenzufahrten entsprechende Festsetzungen zur schalloptimierten Ausführung aufgenommen worden. Damit 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 Jugendeinrichtungen (KJG) des Freistaats Bayern als sozialadäquat zu betrachten sind, so dass eine Beurteilung gemäß 18. BImSchV o. ä. nicht durchzuführen ist. Der gehölzbestandene Wall hat aufgrund der geplanten Nutzung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) keine</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				lärmschutzmindernde Funktion, allenfalls kann von einer optischen Lärm-Barriere ausgegangen werden.
41	1014	Durchstich / Lärm	Auch die Lärm- und Sichtschutzfunktion des Walles wäre nachhaltig beeinträchtigt.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 35, 36 und 40 verwiesen.
42	1006	Durchstich / Schutz bestehende Begrünung	<p>Schutz des vorhandenen Gehölzes auf dem Lärm- und Sichtschutzwall und der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße: Schutz des vorhandenen Gehölzes auf dem Lärm- und Sichtschutzwall</p> <p>Bei einem Durchstich zur Kasperlmühlstraße muss aufgrund der Wallhöhe eine sehr großflächige Abböschung vorgenommen werden und damit ist der Eingriff in das Gehölz dann wesentlich größer als in den Entwürfen dargestellt. Es ist dann dafür auch eine größere Anzahl von Bäumen (Großbäume) zu fällen. Es gibt gesetzliche Mindestbreiten für Wege - heute auch mit Fahrradwegen - nach VwV-StVO beträgt die Mindestbreite für einen gemeinsamen Fuß- und Radweg mindestens 2,50 m Innerorts (VwV-StVO zu § 2 Absatz 4 Satz 2) (bei geringer Nutzungsintensität).</p> <p>Bei einer Wallhöhe von 4 Metern muss mit einer zusätzlich notwendigen beidseitigen Abböschung von mehreren Metern (ca. jeweils 7 Meter links und rechts) neben dem Fuß- und Radweg aufgrund des weichen Bodens vom Lärmschutzwall gerechnet werden. Die Abböschung wird notwendig werden, da sicherlich ebenerdig durch den Lärmschutzwall der Weg geführt werden soll. Dies ist ja auch schon aufgrund behindertenfreundlicher Ausführung eines Fußweges notwendig. Ein mögliche Steilböschung muss durch eine Erdbewehrung gesichert werden, was ebenso einen massiven Eingriff in das Gehölz bedeutet wie eine Flachböschung, wo hier noch mehr abgeholzt werden muss. Es wird also so oder so ein Durchstich eine massive Beeinträchtigung des Lärm- und Sichtschutzwalles bedeuten. Aus Naturschutzsicht ist eine Zerteilung des Gehölzstreifens zu vermeiden, um einen durchgehenden ökologischen Gehölzstreifen in einer sonst naturarmen Umgebung zu erhalten. Die Kinder des zukünftigen Plangebiets sollen noch ein winziges unversehrtes Stück Natur erleben können - dies ist mehr wert als eine Wegeverbindung, die sowieso kein Mensch braucht. Wenn der Durchstich wie geplant kommt, bleibt eigentlich zwischen</p>	<p>Im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls sind zur Schaffung einer Wegeverbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung eines barrierefreien Weges sowie des Spielhügels, der an der östlichen Böschungsseite entstehen soll, zulässig (siehe hierzu Ziffer 4.12. der Begründung der Beschlussvorlage). Der erforderliche Abtrag des Walles erfolgt auf der Westseite des geplanten Weges mit steiler, auf der Ostseite mit einer flacheren Böschungsgestaltung, so dass der östliche Bereich als Spielhügel genutzt werden kann. Die geplante Böschungsneigungen sind so vorgesehen, dass keine Erdbewehrungen notwendig sind und die östliche Böschungsseite wie vorgesehen einer Freizeitnutzung zu Verfügung stehen wird. Die Wegeverbindung nach Norden soll lediglich als Fußweg dienen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35 und 36 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Kasperlmühlstraße und Carl-Wery-Straße nur noch ein kümmerlicher Rest des Gehölzes übrig.	
43	1006	Durchstich / Schutz bestehende Begrünung	<p>Schutz der Fauna und Flora auf dem Gehölzbewachsenen Wall, der eigentlich ein Wald ist. Durch die massive Abholzung im Bereich des Durchstichs werden die dort in der Gegend lebenden zahlreichen Fledermäuse ihre letzten Rückzugsorte verlieren. Das Unterholz für Tiere wie Fuchs (siehe Foto, belegbar durch weitere Anwohner der Iblherstr.), Igel, Marder, Molche, Fledermäuse sowie Eichhörnchen durch die Durchtrennung wegen des Durchstichs seine Funktion als Rückzugsort verlieren. Da in Neuperlach meist nur noch erweiterte Straßenrandbegrünung vorhanden ist, sollte dieses Kleinod, was seit dem Siemensbau im Jahr 1974 unberührt ist, erhalten und in seiner Gänze unberührt bleiben.</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der ein Fuchs auf einem privaten Grundstück zu sehen ist. Da der Verwaltung keine Bildrechte vorliegen, konnte die Abbildung nicht eingefügt werden.]</i> Foto: Fuchs in der Iblherstr. am 9.5.2024</p> <p>Ich fordere eine Unterschutzstellung mindestens nach der Münchner Stadtverordnung des Gehölzes, kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße und somit die Vermeidung der Fällung zahlreicher Großbäume in diesem Bereich. Die größten Bäume des Gehölzes wachsen übrigens genau in dem Bereich des geplanten Durchstichs. Mit dieser Unterschutzstellung wird auch in einer frühen Phase bereits den Bauunternehmen klar gemacht, dass bei möglicher illegaler Fällung wie jetzt öfters in den letzten beiden Jahren bei zahlreichen Projekten vorgekommen ist, mit Strafen zu rechnen ist. Beispiel ist die illegale Abholzung beim Bauprojekt an der Frihindorfstraße (in Obermenzing) wo sämtliche Bäume beseitigt wurden. Wenn erstmal Tatsachen am bewachsenen Wall oder an der Kastanienallee geschaffen wurden, können diese nicht mehr so einfach rückgängig gemacht werden oder es ist kein Wille dazu da den Ursprungszustand wieder herzustellen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35, 36 und 39 verwiesen.</p> <p>Eine gesetzliche Unterschutzstellung des Baumbestandes auf dem Wall ist nicht vorgesehen, da dieser durch den neuen Bebauungsplan zu einem Großteil erhalten bleiben kann und dadurch ausreichend gesichert wird. Zudem ist der Baumbestand durch die Münchner Baumschutzverordnung geschützt. Der Eingriff in den Baumbestand, um den Durchstich durchführen zu können, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als zulässig erachtet. Durch den Erhalt des verbleibenden Teils des Walls sind die von ihm ausgehenden naturschutzfachlichen, klimatischen und optischen Funktionen weiter gewährleistet.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
44	1006	Durchstich / Schutz bestehende Begründung / Sichtschutz	<p>Einspruch gegen Durchstich zur Kasperlmühlstraße</p> <p>Das Argument, das ein Durchstich eine Verbindung zwischen den Vierteln herstellt, kann damit entkräftet werden, dass das nördliche reine Wohngebiet (WR) keinerlei Angebote oder Vorteile infrastruktureller Art oder Nahversorgung für die Anwohner des Plangebietes bietet. Der Weg in ein mögliches Quartierscenter mit einem evtl. vorhandenem Bäcker oder anderem Nahversorger kann durch wenige Meter Umweg (ca. 30 m) sichergestellt werden, ohne einen unverhältnismäßigen umweltschädlichen Eingriff in den Lärmschutzwall zu tätigen. Durch den geplanten Durchstich durch das Gehölz, werden die für die unmittelbaren Anwohner der Dr.-Walter-von-Miller-Straße, die Gebäude optisch bedrohlich heranrücken. Bis jetzt hat der Gehölzstreifen zumindest von Frühjahr bis Herbst den Blick auf die massive Bebauung des Siemensgeländes verhindert.</p>	<p>Der Durchstich bindet an die öffentliche Grünfläche im nördlich angrenzenden Wohngebiet an. Die Sichtbezüge von den Privatgrundstücken aus, in Richtung Süden werden daher nicht negativ beeinflusst.</p> <p>Zu den benachbarten Wohngebieten im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen im Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35 und 36 verwiesen.</p>
45	1008, 1007	Durchstich / Schutz bestehende Begründung	<p>Uneingeschränkte Erhaltung des bewaldeten Lärmschutzwalls</p> <p>Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Durchschneidung des dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls mit einem Fuß- und Radweg (einschließlich der Böschungen) in Verlängerung der Kasperlmühlstraße ist nicht notwendig, ökologisch schädlich und deshalb abzulehnen. Als Verbindung zwischen bestehender und künftiger Bebauung ist der geringe Umweg entlang der Carl-Wery-Straße ausreichend und zumutbar. Der Durchstich des Walls würde auch die Erreichbarkeit des ÖPNV nicht verbessern, da die Anwohner des Gebiets entlang der Iblher- und der Dr.-Walther-von-Miller-Straße ganz überwiegend nicht den Bahnhof Neuperlach Süd, sondern die U-Bahn-Station Therese-Giehse-Allee benutzen. Für die Anwohner wäre eher eine Verbesserung des Übergangs über die Carl-Wery-Straße wünschenswert.</p> <p>Nach dem geltenden Flächennutzungsplan ist das Areal nördlich des Otto-Hahn-Rings eine Fläche, auf der Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation vorzusehen sind. Diese Zielsetzung sollte beibehalten werden. Bei einem Durchstich würde der bewaldete Wall zerschnitten und in seiner Schutzfunktion für Mensch (Lärm) sowie Flora und Fauna (Biotop) erheblich entwertet. Neben dem umfangreichen Baum- und Strauchbestand auf dem bisherigen Parkplatz müssten weitere 30 Bäume zusätzlich geopfert werden. Die uneingeschränkte Erhaltung</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35, 36, 39 und 40 verwiesen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung „Sondergebiet Forschung“ in Überlagerung mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ sowie einem schmalen Streifen „Allgemeine Grünfläche“ zu einer deutlichen Verbreitung der „Allgemeinen Grünfläche“ im Norden des Planungsgebiets entsprechend der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Süden, überlagert mit drei „örtlichen Grünverbindungen“ (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Flächennutzungsplan ist im Norden innerhalb des Planungsgebiets ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wird diese Fläche (allgemeine Grünfläche) nach Süden erweitert (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage) und somit die Grünausstattung im Gebiet verbessert. Die nördlich des Plangebiets dargestellte „Allgemeine Grünfläche“ wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Übergang über die Carl-Wery-Straße vorgesehen, dieser wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>dieses mit dichten Gehölzen bestandenen Walls und der im geltenden Bebauungsplan Nr. 57ag festgesetzten Freiflächengestaltung ist in dem mit Grünflächen ohnehin unterversorgten Umfeld auch gesamträumlich betrachtet erforderlich. Sonst würde ein grüner „Trittstein“, der zusammen mit dem Echopark am Max-Reinhardt-Weg und dem Perlachpark (samt Teich) am Gustav-Heinemann-Ring eine Reihe verbindender Elemente zwischen dem städtischen Grünzug „Im Gefilde“ und dem Regionalen Grünzug „Hachinger Tal“ bildet, unterbrochen und verkleinert.</p>	
46	1014	Durchstich / Schutz bestehende Begründung	<p>Der Durchstich des Walls auf Höhe der Kasperlmühlstraße ist abzulehnen. Er muss als durchgängige Grünfläche erhalten bleiben.</p> <p>Die Durchschneidung des dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls mit einem Fuß- und Radweg in Verlängerung der Kasperlmühlstraße ist nicht notwendig und ökologisch schädlich.</p> <p>Mögliche Bewegungsrichtungen (U- und S-Bahn-Station Neuperlach Süd nach Süden, wobei die Bewohnerinnen und Bewohner der „Siedlung“ sich hinsichtlich der U-Bahn in der Regel Richtung Therese-Giehse-Allee orientieren) und Neuperlach Zentrum oder U-Bahn-Station Therese-Giehse-Allee nach Norden setzen eh ein „Einschwenken“ auf die Carl-Wery-Straße voraus. Eine Verbindung durch den Wall bringt deshalb letztlich keinen Vorteil.</p> <p>Der Wall hat auf Höhe der Kasperlmühlstraße bisher eine seiner breitesten Stellen. Eine Durchschneidung des Lärmschutzwalls hätte hier, insbesondere in der geplanten Breite und Gestaltung (flache Abböschung „Spielhügel“ nach Osten) einen erheblichen Verlust an wertvollem Gehölzbestand zur Folge, im Textteil ist von 30 Bäumen die Rede, viele davon sind mittlerweile 50 Jahre alt, also fähig, CO₂ optimal zu binden.</p> <p>Nicht erkennbar ist, ob der Wall dann noch in seiner gesamten Länge für Mensch und Tier durchgängig begehbar ist oder ca. ein Drittel des Walles abgetrennt vom Rest existieren soll. Eine</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35, 36 und 39 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			solche Zweiteilung des Walles, mit einem nur mehr kleinen Teil, würde ihn in seiner ökologischen Wirkung als durchgängiger Grünzug weitgehend entwerten. Außerdem ergäbe sich eine „Lichtschranke“ durch den Wall, was dessen bisherige Wirkung auch als Dunkelrückzugsort für Tiere verringern würde.	
47	1016	Durchstich / Schutz bestehende Begrünung	<p>Schutz des vorhandenen Gehölzes auf dem Lärm- und Sichtschutzwall und der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße:</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es unbedingt erforderlich, die Zweiteilung des Gehölzstreifens zu vermeiden, um einen durchgehenden ökologischen Korridor in einer ansonsten naturarmen Umgebung zu erhalten. Ein ununterbrochener Gehölzstreifen bietet wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tierarten und trägt zur Biodiversität bei.</p> <p>Es ist entscheidend, dass die Kinder im zukünftigen Plangebiet die Möglichkeit haben, ein unversehrtes Stück Natur zu erleben. Dieser direkte Kontakt zur Natur ist von unschätzbarem Wert und trägt wesentlich zur kindlichen Entwicklung und Umweltbildung bei. Eine Wegeverbindung, die aus funktionaler Sicht kaum benötigt wird, kann diesen Naturraum zerstören.</p> <p>Der geplante Durchstich würde dazu führen, dass zwischen der Kasperlmühlstraße und der Carl-Wery-Straße nur noch ein kleiner, unzusammenhängender Rest des Gehölzes übrigbleibt. Dies würde nicht nur den ökologischen Wert des Gebiets erheblich mindern, sondern auch die Lebensqualität der Anwohner und die Attraktivität des Gebiets für Erholung und Naturerleben reduzieren.</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35, 36 und 39 verwiesen.
48	1016	Durchstich / Schutz bestehende Begrünung	Ich fordere eine Unterschutzstellung mindestens nach der Münchner Stadtverordnung des Gehölzes, kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße und somit die Vermeidung der Fällung zahlreicher Großbäume in diesem Bereich. Die größten Bäume des Gehölzes wachsen genau in dem Bereich des geplanten Durchstichs. Diese haben auch den größten ökologischen Nutzen und kühlen das Gebiet auf natürliche Weise.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 35, 36 und 43 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
49	1006	Durchstich / Schutz bestehende Begrünung / Wald	<p>Das dichtbewachsene Gehölz auf dem Wall ist nach dem Bayerischen Waldgesetz eigentlich sogar als Wald zu klassifizieren. Es wird gefordert die Klassifizierung des mit Gehölz bewachsenen Walls als Wald vorzunehmen, um eine Unterscheidung zur zusätzlichen allgemeinen Grünfläche zu gewährleisten.</p> <p>Begründung: Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding [Anm. d. Verw.: Die Äußerung bezieht sich vermutlich auf die Stellungnahme im Rahmen des Billigungsbeschlusses unter Buchstabe B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, Nr. 5.] ist der mit Gehölz bewachsene Wall ein Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Umdeutung des Waldes auf dem Gehölz bewachsenem Wall zu einer allgemeinen Grünfläche AG hat die Auswirkung, dass das Gehölz nicht mehr vor Abholzung gemäß Art. 7 BayWaldG geschützt ist¹. Es wurde jedoch von Bürgern gefordert, dass ein vollständiger Schutz des mit Gehölz bewachsenen Walls ermöglicht wird, um die naturschutzrechtlichen Bedenken auszuräumen sowie um sicherzustellen, dass die Schutzfunktion des Walls zum Schutz des nördlichen WR vor Immissionen jeglicher Art weiterhin gegeben ist. Der in der Stellungnahme durch das Planungsreferat wiedergegebenen Abwägung, dass die Darstellung im FNP aufgrund des Maßstabes 1: 10000 nicht möglich wäre, kann aufgrund der Größe des Gehölzes von 1,4 ha nicht gefolgt werden. In den Geodaten gibt es den Wald am Lise-Meitner-Weg mit fast exakt der gleichen Fläche von 1,4 ha wie der mit Gehölz bewachsene Wall.</p> <p>Das Betretungsrecht für jedermann zum Zwecke der Erholung ist auch in einem Wald gegeben und deswegen erfordert es für den Gehölz bewachsenen Wall keine Umwidmung zu einer allgemeinen Grünfläche.</p> <p>Das öffentliche Interesse für die Klassifizierung als Wald ergibt sich aus dem Umstand, dass es sich um eine waldarme Gegend handelt, in der der Erhaltung von Wald besondere Bedeutung zukommt².</p> <p>¹ Art. 7 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, den in Art. 1 genannten</p>	<p>Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand, bei dem es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt (siehe hierzu Ziffer 2.2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Nach Deutlichmachung in den Unterlagen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, dass es sich bei dem Baumbestand auf dem Wall um einen Wald gemäß des Bayerischen Waldgesetzes handelt, stimmte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding dem Bebauungsplan-Entwurf zu.</p> <p>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 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.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Gesetzeszweck, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Sie haben bei Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Waldes erwarten lassen, die zuständigen Forstbehörden rechtzeitig zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften eine weitergehende Form der Beteiligung vorgesehen ist.</p> <p>² Bürgerservice - VG München, Urteil v. 01.08.2019-M 25 K 16.2689 (gesetze-bayern.de)</p>	
50	1016	Durchstich / Stadtbild	<p>Zudem hat der Gehölzstreifen eine wichtige soziale Funktion für die Anwohner. Er bietet eine natürliche Barriere und trägt zur ästhetischen Qualität des Wohngebiets bei. Viele Bewohner schätzen den Sichtschutz (verhindert den Blick auf die hohen Siemensgebäude und in Zukunft auf die Hochhäuser) und das grüne Umfeld, das zu ihrem Wohlbefinden beiträgt.</p>	<p>Der Großteil des gehölzbestandenen Walls bleibt erhalten, somit bleibt auch die Funktion als Sichtschutz und natürliche Barriere, bis auf den Durchstich, erhalten. Durch die anschließende öffentliche Grünfläche wird die Begrünung des Umfelds sogar noch erhöht.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 44 verwiesen.</p>
51	1006, 1016	Durchstich / Stellplätze	<p>Des Weiteren wird ein Durchstich zu einem massiven Parkplatzdruck auf das nördliche Wohngebiet führen, auch durch fehlende Stellplätze für Besucher des Planungsgebietes, Besucher eines möglichen Ärztehauses sowie Mitarbeiter der Sonderzone Siemens. Dies ist auch begründet durch die Stellplatzverordnung der Stadt München, die eine geringere als notwendige Stellplatzzahl erwarten lässt. Man kann nicht erwarten, dass die Bürger hier Schwabinger Verhältnisse mit permanenter Parkplatzsuche tolerieren, zumal man ja am Stadtrand wohnt.</p>	<p>Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können. Auch die für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Stellplätze, wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) werden zum größten Teil in der GTGa und der verbleibende Anteil im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen. Etwaige Parkverbote können nicht im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung festgesetzt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
52	1014	Durchstich / Stellplätze	Bereits jetzt ist die Parksituation in der „Siedlung“, gerade in der Dr.-Walther-von-Miller-Straße katastrophal, da viele Nutzerinnen der U-Bahn-Station Therese-Giehse-Allee bereits ihr Auto hier abstellen und über die Carl-Wery-Straße zur U-Bahn gehen. Wenn nun noch Anwohner und Anwohnerinnen sowie Besucher und Besucherinnen des neuen Wohngebiets diese „kurzen Wege“ zu einem Parkplatz nutzen, wäre endgültig die ganze zweispurige Straße einseitig zugeparkt und Lieferungen etc. nicht mehr möglich, da nur noch eine Fahrbahn befahrbar wäre.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 51 verwiesen.
53	1006	Erschließung	Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Zur Erschließung gehören auch die Aspekte der Abfallbeseitigung (technische Erschließung). Die derzeitige Breite des Otto-Hahn-Ringes entlang des Planungsgebietes wird zu Zeiten, bei der die Müllabfuhr kommt nicht für einen behinderungsfreien Verkehr ausreichend sein. Wie bereits vorher kommentiert, ist der Otto-Hahn-Ring eine wichtige Strecke für die Rettungsdienste und die Zufahrt für die Mitarbeiter des Gewerbegebietes und von der Firma Siemens. Deswegen muss eine ausreichend große Fläche auf dem Planungsgebiet für die Tonnenentleerung vorgehalten werden.	Um die Freiflächen in den Baugebieten frei von Nebenanlagen zu halten, werden die Müllräume in die Gebäude und Gemeinschaftstiefgarage integriert. Die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit dieser zur Abholung des Mülls wurde mit dem Amt für Abfallwirtschaft (AWM) abgestimmt. Die notwendigen Flächen im Planungsgebiet werden durch Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert (siehe Ziffer 4.9. und 4.11. sowie 8.2.9. der Beschlussvorlage).
54	1010	Erschließung	Im Gefilde wird derzeit eine Schule für Behinderte gebaut. Schüler aus Neuperlach Süd werden künftig die Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Arnold Sommerfeld nördlich des Immigrantenheim überqueren.	Bei der konkreten Planung der Straßenraumaufteilung sowie etwaiger Übergänge für den Fußverkehr werden die gelten rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Ausführungsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Schüler*innen des Förderschulzentrums werden außerdem hauptsächlich mit Fahrdiensten zur Schule gebracht.
55	1006	Fahrradstellplätze	Wegfall von Fahrradabstellflächen für die Firma Siemens Bis jetzt ist permanent verschleiert worden, dass mitunter 4 große überdachte Fahrradunterstände wegfallen werden (siehe die gelb markierten Objekte im Satellitenbild). Bei persönlicher Betrachtung vor Ort von außen kann man erkennen, dass pro Fahrradunterstand ca. 80 Stellplätze wegfallen, d.h. in Summe ca. 320 Stück. Diese Stellplätze können meines Wissens nicht	Auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1457 ist die Verlagerung der bestehenden Fahrradabstellplätze nicht erforderlich, da die Satzung über die Herstellung und Festsetzung von Abstellplätzen von Fahrrädern (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS), nach der Fahrradabstellplätze bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind, noch nicht galt. Der Nachweis erfolgt nunmehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es ist vorgesehen, soweit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>ortsnah kompensiert werden - in Zeiten des Mobilitätswandels ein bemerkenswerter Punkt. Die Folgen werden sein, dass es zu einem Abstellen der Fahrräder auf den Fuß- und Radwegen kommt und damit zu Behinderungen für Fahrradfahrer und Fußgänger. Kein Fahrradfahrer wird am südlichen Ende vom Firmengelände, wo ein mögliches Parkhaus im Gespräch ist, jemals sein Fahrrad abstellen und zum vorderen westlichen Bereich laufen der ca. 650 Meter entfernt ist.</p> <p>Überdachte Ersatzstellflächen für Fahrräder dürfen nicht einfach so auf dem Sondergebiet Forschung Siemens erstellt oder nachgewiesen werden, da dies eine Bebauungsplanänderung notwendig machen würde.</p> <p>[Anmerkung der Verwaltung: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der der sog. Siemens-Parkplatz als Luftbild abgebildet ist, außerdem sind vier Fahrradabstellplätze gelb markiert worden. Da der Verwaltung keine Bildrechte vorliegen, konnte die Abbildung nicht eingefügt werden.]</p> <p>Bild: Siemens-Parkplatz mit gelb markierten überdachten Fahrradabstellplätzen (Aufnahme Herbst)</p>	<p>nicht vorhanden, die notwendigen Fahrradabstellplätze auf dem Firmengelände unterzubringen. Der dort geltende Bebauungsplan Nr. 1457 steht einer Unterbringung der pflichtigen Fahrradabstellplätze auf dem Siemensareal nicht entgegen und muss somit nicht geändert werden.</p> <p>Die Realisierung der geplanten Bebauung löst einen hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen gemäß der Satzung über die Herstellung und Festsetzung von Abstellplätzen von Fahrrädern (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) aus. Diese sind, aus stadtgestalterischen und freiräumlichen Gründen sowie aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb der Gebäude und den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) nachzuweisen. Dabei soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrer*innen sollte dabei Rechnung getragen werden. Weitere, nicht pflichtige Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen (Besucher*innenstellplätze) können in der GTGa untergebracht werden oder sind auch außerhalb der Gebäude als offene nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Anzahl im Bereich der Hauszugänge zulässig, soweit das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Für die Kindertageseinrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten WA (1) und WA (2) ist außerhalb der Bauräume in direkter Zuordnung zum Hauptzugang je Kindertageseinrichtung eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig, um für das Bringen und Holen der Kinder komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München und § 9 der Satzung der Beschlussvorlage. Je nach Nutzung sind hierzu die vorgegebenen Stellplatzschlüssel anzuwenden. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
56	1006	Fassadengestaltung	<p>Fassaden ansprechend gestalten</p> <p>Der gesamte Baukörper entlang des Otto-Hahn-Ringes ist ohne Balkone und ohne eine wesentliche Strukturierung der Fassade geplant, was eine für diese Gegend unübliche Bebauung darstellt. Alle Gebäude sind bis auf das Sonderzentrum Siemens wesentlich ansprechender von den Fassaden her gestaltet. Es</p>	<p>Zur Gestaltung der Fassade und ihrer Strukturierung werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen bzw. soll für die weitere Ausführungsplanung ausreichend Spielraum gewährleistet werden. Zur Sicherung einer hochwertigen Architektur und Stadtgestaltung mit einer gewissen architektonischen Vielfalt wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt. Die gestalterischen Ziele wurden in dem Gestaltungsleitfaden festgehalten,</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>wird wieder der Stil des Brutalismus in Perlach versucht zu etablieren, der sich nur in der Oberflächenverarbeitung (also kein Sichtbeton) unterscheidet. Ansonsten herrschen simple geometrische Formen vor und eine nur sehr grobe Ausarbeitung und Gliederung der Gebäude.</p> <p>Fassaden sind die Gesichter einer lebenswerten Stadt. Die geplanten Bauten des Siegerentwurfs kann man schon jetzt als gesichtslos betrachten. Wenn die Menschen spazieren gehen, wählen sie sicher nicht Gebiete, in denen die Bauten bis an die Straße reichen, sondern Gebiete bei denen die Baulinie zurückgesetzt, der freiwerdende Bereich begrünt und die Fassaden schön gestaltet sind, wie z. B. in Altperlach rund um den Pfanzeltplatz.</p> <p>Man kann zumindest die Fassaden strukturieren. Des Weiteren gibt es Möglichkeiten, z.B. mittels Glasverbauung an Balkonen eine Lärmschutz zu kreieren und damit den Bewohnern einen Balkon zu ermöglichen. Da sich das Arbeiten und Wohnen (mehr Home Office) signifikant verändern werden, muss auch auf den Lebensraum entsprechend Rücksicht genommen werden.</p>	<p>der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Weitere Regelungen z. B. die Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs für den Hochpunkt vor dem Baugenehmigungsverfahren werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Berechnungen zum Verkehrs- sowie Anlagenlärm. Für beide Lärmarten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen zu den betroffenen Fassaden entlang des Otto-Hahn-Rings ist z. B. über Laubengänge, vorgehängte oder mehrschalige Fassaden, Schallschutzloggien oder festverglaste Schallschutzkonstruktionen möglich (siehe hierzu Ziffern 4.19.1. und 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Es besteht somit die Möglichkeit auch Außenwohnbereiche, mit entsprechenden Schutzmaßnahmen durch z. B. Schallschutzloggien, umzusetzen. Auf kleineren Teilflächen in den Vorgärten (entlang der Straßen innerhalb der Teilwohngebiete) können zum Teil Bäume gepflanzt werden, die dann auf den Straßen- bzw. den Fußgängerraum wirken.</p>
57	1001	Flächen der Stadt / Ausgleich	<p>Sind die Stadtgüter München im Bauvorhaben involviert oder wird sogar Grund der Stadt München als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt?</p>	<p>Die aufgelassene Fläche liegt im Bereich des geplanten Hochpunktes und wurde durch den Investor zur Umsetzung des Planungskonzeptes erworben. Dabei handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfläche.</p> <p>Es wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz auf Basis der einschlägigen rechtlichen Regelungen erstellt. In der Gesamtschau kommt es aufgrund der geplanten Entsiegelungen sowie durch die geplanten Freiflächenbegrünungen u. a. im Bereich geplanter Tiefgaragen zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes. Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung von Flächen für das Gesamtgebiet besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf. Somit sind auch keine externen Ausgleichsflächen notwendig (siehe hierzu auch Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage); auch städtisches Eigentum wurde nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.</p>
58	1001	Flüchtlingsunterkünfte	<p>Flüchtlingsunterkünfte</p> <p>Die Stadt München beklagt ständig die Notwendigkeit der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften. Warum werden diese</p>	<p>Das Planungsgebiet ist nicht Teil der geplanten Standorte zu Unterbringung von Geflüchteten. Die Prüfung und Planung erfolgt über die Task Force „Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen“, in der alle beteiligten Referate und Dienststellen als Arbeitsgruppe</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			niemals in den Quartieren als Auflage für Bauträger definiert? Man gibt ja auch Förderungen.	zusammenarbeiten. Der Stadtrat entscheidet in letzter Instanz über die Vorschläge aus diesem Gremium. In der Regel handelt es sich hierbei zudem nicht um dauerhafte Einrichtungen. Ziel im Planungsgebiet ist es, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu leisten (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit der Planung wird der dringenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum, in München Rechnung getragen. Durch die Anwendung der SoBoN wird zudem der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).
59	1001	Flüchtlingsunterkünfte	Projektierung Baugrund trotz Krise Die Bundesregierung und auch die Stadt München weisen auf den derzeit hohen Bedarf an Baugrundstücken wegen der Flüchtlingskrise hin. Wenn ein Notstand existiert, warum werden dann keine Pflicht-Quoten bei Bebauungen eingeführt?	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 58 verwiesen. Die Ermittlung eines ggf. vorliegen Notstand und die Einführung von Quoten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.
60	1009	Flurstücke	Das Grundstück Fl.Nr. 307/ 5 wurde in der jüngsten Vergangenheit zu einer Fl.Nr verschmolzen. ich stelle den Antrag um Einsicht in die Katasterunterlagen	Das Liegenschaftskataster wird an den Ämtern für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München) geführt. Die Angaben zu Flurstücken, Gebäuden, tatsächlicher Nutzung und Bodenschätzung kann jeder einsehen. Einsicht in Eigentümerdaten erhält nur derjenige, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft darlegt. Die Eigentümerinformationen unterliegen dem Datenschutz. Unter Benennung des berechtigten Interesses kann sich an die o.g. Stelle gewandt werden.
61	1001	FNP / Maß der baulichen Nutzung	FNP / Re-Naturierung Der vorhandene Flächennutzungsplan wird in erheblichem Maß in umweltzerstörender Weise extrem verdichtet. Darauf wird auch in Ihrer Veröffentlichung dediziert hingewiesen.	Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die gegenständliche Fläche überwiegend als „Sondergebiet Forschung“ (SOF) und somit bereits grundsätzlich als mögliche Baufläche dargestellt. Das SOF ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Norden des Areals ist ein schmaler Streifen als „Allgemeine Grünfläche“ (AG) dargestellt, der mit der geplanten Änderung entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünfläche deutlich nach Süden verbreitert wird. Die südliche Hälfte des Planungsgebietes soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden, welche durch drei „örtliche Grünverbindungen“ zwischen Otto-Hahn-Ring und Allgemeiner Grünfläche

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>durchgezogen wird (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Der FNP trifft keine Aussagen zum Maß der Nutzung. Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich somit keine Verdichtung, hierbei handelt es sich um eine flächenhafte Darstellung geplanter Nutzungsarten.</p>
62	1001	Förderung	<p>Förderung Benko-Geschäftspartner</p> <p>Ist dem Stadtrat bewusst, dass er Fördergeld an einen Benko-Geschäftspartner gibt? Sind die finanziellen und sonstigen Risiken abgesichert?</p>	<p>Befindet sich eine Entwicklungsfläche im privaten Eigentum, findet die Abstimmung zur Planung und Entwicklung mit dem jeweiligen Eigentümer / Investor statt. Zur Absicherung der Planung und Themen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden können, über einen städtebaulichen Vertrag. Auch beim vorliegenden Bebauungsplan wurde mit der Grundeigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen unter anderem der Errichtung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Grünflächen etc. verpflichtet (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage). Zur Sicherung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche sind geeignete Sicherheiten (z.B. Grundschuldeintrag, Bürgschaften usw.) durch die Grundeigentümerin / Investor gegenüber der Landeshauptstadt München zu erbringen.</p>
63	1001	Formale Aspekte	<p>Gleich vorweg ein formaler Aspekt: Wir erachten die Auslegung als nicht gültig, da im offiziellen Portal bauleitplanung.muenchen.de nur die Zweitschrift der Billigungsbeschlusses und der Planentwurf enthalten ist.</p>	<p>Direkt über das Portal (bauleitplanung.muenchen.de) sind innerhalb des Beteiligungszeitraums für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) die Zweitschrift des Billigungsbeschlusses mit Anlagen inklusive Begründung sowie der Planentwurf und für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah) der Planteil sowie der Textteil als Verfahrensunterlagen unter den „Planungsdokumenten“ abrufbar. Die über das Portal (bauleitplanung.muenchen.de) abrufbare Zweitschrift des Billigungsbeschlusses mit sämtlichen Anlagen ist die anerkannte rechtliche Kopie des Originaldokuments. Sie gibt den exakten Inhalt des vom Stadtrat beschlossenen Originals wieder und ist somit die maßgebliche Grundlage für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Darüber hinaus erfolgte während des Beteiligungszeitraums unter „Aktuelle Mitteilungen“ jeweils der Hinweis auf die weiteren Unterlagen und</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Informationen, wie die Gutachten. Über einen direkten Link konnte auf die Projektwebseite der Landeshauptstadt München zugegriffen und die entsprechenden Dokumente heruntergeladen werden. Die Projektwebseite mit den Gutachten ist auch weiterhin online abrufbar unter: https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html</p>
64	1001	Formale Aspekte	<p>Auf der Projektseite finden wir Angaben von 750 Wohnungen; in der Auslegung 725:</p>	<p>In den von der Landeshauptstadt München veröffentlichten Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 sind die geplanten 725 Wohnungen angegeben. Bei den 750 Wohnungen handelt es sich um eine veraltete Angabe auf der Projektwebseite des Eigentümers und Entwicklers der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept wurden aufgrund der Entwicklung und Konkretisierung der Planungen im Verfahren sowie im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ 750 Wohnungen den Berechnungen zugrunde gelegt. Die Angaben über die 725 Wohneinheiten gemäß aktuellem Planungsstand sind über die Webseite der Landeshauptstadt München und insbesondere über den veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 einsehbar. Diese Zahl liegt auch den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu Grunde. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgt keine direkte Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten. Die Begrenzung der Wohneinheiten erfolgt insbesondere über das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, die festgesetzte Geschossfläche in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhenentwicklung und der festgesetzten Grundfläche auf Basis des Wettbewerbsergebnisses.</p>
65	1001	Formale Aspekte	<p>Gutachten - Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung Verkehrsuntersuchung - PDF - 5 MB Mobilitätskonzept - PDF - 627 KB Immissionstechnische Untersuchung- -PDF - 4 MB Besonnungsstudie - PDF - 4 MB Gutachten - Schutzgut Tiere und Pflanzen - Artenschutzbeitrag (ASB) - PDF - 1 MB Gutachten - Schutzgut Boden Historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel - PDF - 4 MB Gutachten - Schutzgut Wasser Hydrogeologische Untersuchung - PDF - 7 MB Entwässerungskonzept - PDF - 5 MB</p>	<p>Bei den aufgeführten Gutachten handelt es sich um die Gutachten, die über die Projektwebseite der Landeshauptstadt München zu den Verfahren „Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)“ und „Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)“ veröffentlicht wurden. Darüber hinaus sind diese Gutachten auch noch bis zu einem Jahr nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter folgendem link abrufbar:</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Gutachten - Schutzgüter Luft und Klima Klimaökologisches Fachgutachten - PDF - 6 MB Luftschadstoffbelastung, Lufthygiene - PDF - 2 MB Gutachten - Schutzgut Landschaft Qualitätskriterien Hochhausstudie - PDF - 9 MB Stadtbildverträglichkeit Teil 1 - PDF - 17 MB Stadtbildverträglichkeit Teil 2 - PDF - 35 MB Stadtbildverträglichkeit Teil 3 - PDF - 18 MB Stadtbildverträglichkeit Teil 4 - PDF - 41 MB Stadtbildverträglichkeit Teil 5 - PDF - 21 MB Umweltbelang Klimaschutz, Energie Energiekonzeption und quantitative Analysen - PDF - 4 MB</p>	<p>https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html</p>
66	1001	Formale Aspekte	<p>Diese Unstimmigkeit <i>[Anm. d. Verw.: Dieser Absatz folgt in der Originalstellungnahme den Äußerungen zu Nrn. 63, 64 und 65 und bezieht sich auch auf diese.]</i> stellt jetzt für uns nicht klar, welche Dokumente jetzt für welches Verfahren relevant sind. Die Eindeutigkeit der Auslegung fehlt, so dass wir die Auslegung formal als ungültig erachten.</p>	<p>Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB) für den Beteiligungszeitraum (10.05.2024 – 11.06.2024) im Internet veröffentlicht worden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 63, 64 und 65 verwiesen.</p>
67	1001	Formale Aspekte	<p>Unter diesen und weiteren Aspekten nehmen Sie bitte unsere Anmerkungen zur Kenntnis:</p> <p>Verfügbarkeit Unterlagen im Internet</p> <p>Wir halten nach wie vor Ihre digitale Plattform unter https://bauleitplanung.muenchen.de/plaene/muenchen für nicht geeignet einem durchschnittlich, nicht IT-affinem Bürger die Unterlagen verfügbar zu machen. Gerade für ältere MitbürgerInnen stellt diese Art von Auslegung ein Hindernis dar.</p> <p>Mail und Unterlagen sind gut bedienbar. Nicht jedoch Ihre Seite, die im Workflow nicht einheitlich und fehlerbehaftet ist. Wir sehen in diesem Verfahren eine Diskriminierung gerade älterer Bürger.</p>	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In der Bekanntmachung ist die Adresse zur digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ mit einer Erläuterung zum Auffinden der Unterlagen angegeben.</p> <p>Zusätzlich wurden die Unterlagen, wie bereits auch vor der Einführung der Veröffentlichung im Internet, während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum – barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a), von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanunterlagen sowie sämtliche Möglichkeiten zur Auskunft und Abgabe von Stellungnahmen, neben der Internetveröffentlichung, wurden zudem im Amtsblatt Nr. 12/2024 der Landeshauptstadt München vom 30.04.2024 sowie in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur vom 02.05.2024 bekanntgegeben.
68	1001	Formale Aspekte	Für eine Rückantwort wenden Sie sich bitte an diese Mail-Adresse. Wir werden dann die interne Verteilung vornehmen. Wir bitten auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.	Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen. Das Ergebnis wird zu den einzelnen Punkten im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen mit dieser Beschlussvorlage mitgeteilt.
69	1004	Formale Aspekte	Ich erwarte, dass meine Einwände, die übrigens von den Nachbarn geteilt werden, in Betracht gezogen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB geprüft.
70	1005	Formale Aspekte	hiermit gebe ich eine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Amtsblatt Nr. 12/2024 für den Bereich VI/39 ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB geprüft. Das sie den FNP betrifft, wird sie an die den FNP betreuende Stelle weitergegeben.
71	1006, 1016	Formale Aspekte	Der Schwarz-/Grünplan (vom Biedermann Architekten Mathias Wolf Landschaftsarchitekten) des vom Planungsreferat verteilten Schreibens zur Planung zeigt keinerlei Wegeverbindung im Gegensatz zum Masterplan ebenfalls vom Mathias Wolf. Für mich stellt sich nun die Frage welcher Plan für das Bebauungsplanverfahren gültig ist. Weiterhin zeigt der Schwarz-/Grünplan des vom Planungsreferat verteilten Schreibens zur Planung keinerlei Wegeverbindung. Dies verdeutlicht, dass ein Weg in diesem Bereich nicht vorgesehen ist und somit auch keinen sinnvollen Beitrag zur Erschließung oder Vernetzung der Viertel leisten würde.	Das Bebauungsplankonzept beruht auf dem Wettbewerbsergebnis und dem darauf basierenden konkretisierten Masterplan, der die Planungsziele für das Planungsgebiet nachvollziehbar abbildet. Maßgeblich ist der Bebauungsplan, in welchem die Ideen aus dem Master-/ Schwarz-/ Grünplan überführt wurden. Das Fuß- und Radwegesystem wurde innerhalb der Baugebiete durch die Festsetzung von Dienstbarkeitsflächen zu Gunsten der Allgemeinheit ergänzt, die u. a. die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche von den umgebenden Straßen sicherstellt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mögliche Wegeverbindungen als Hinweise dargestellt (siehe hierzu auch Ziffer 4.11. der Beschlussvorlage).
72	1006	Formale Aspekte	Ich fordere hiermit das Planungsreferat auf, die von mir genannten Gründe zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu überarbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB geprüft.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
73	1008, 1007	Formale Aspekte	Abschließend dürfen wir Sie bitten, diese Stellungnahme gemäß § 3 Abs.2 Satz 6 BauGB zu prüfen und uns das Ergebnis mitzuteilen.	Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen. Das Ergebnis wird zu den einzelnen Punkten im Rahmen der Stellungnahme mit dieser Beschlussvorlage mitgeteilt.
74	1001	Förderung	Förderung chinesischer Staatsgelder Ist dem Stadtrat bewusst, dass er der Vergabe von Förder-Geld an einen chinesischen Staatskonzern zustimmt?	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht über die Vergabe von Fördergeldern entschieden. Über die SoBoN wird der Grundstückseigentümer bzw. der Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage). Dabei besteht für jeden Planungsbegünstigten die Pflicht zum Bau von gefördertem Wohnungsbau an dem die Landeshauptstadt München ein Wohnungsbelegungsrecht erhält sowie preisgedämpften Mietwohnungsbau innerhalb des Planungsgebietes, bei welchem entsprechend der SoBon-Regularien die Verpflichtung für die Grundeigentümer besteht, die Wohnungen zu einem Preis zu vermieten, der deutlich unter den Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. Mietspiegel liegt.
75	1002	Gemeinde Neubiberg	wir bedanken uns für die Beteiligung an den o.g. Verfahren. Wir bedauern sehr, dass keine der vorgebrachten Stellungnahmen der Gemeinde Neubiberg zum Anlass genommen wurde, eine interkommunale Zusammenarbeit in Bezug auf den grenzüberschreitenden Verkehr auf den Weg zu bringen. Vielmehr erfolgte erneut ein Wegwägen der einzelnen vorgebrachten Belange. Die seitens der Gemeinde Neubiberg per Mail vom 19.12.2022 in Form eines Beschlussbuchauszuges der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2022 übermittelte Stellungnahme wird deshalb weiterhin aufrechterhalten. Zu Spitzenzeiten des Verkehrs kommt es bereits jetzt auf dem Straßenzug der St 2078 zu Überlastungen der nacheinander liegenden Knotenpunkte (AB AS Ottobrunn/Unterhaching, Westumfahrung Ottobrunn, Äußere Hauptstr. Neubiberg, Carl-Wery-Str.). Diese Situation kann nicht durch eine Betrachtung von Leistungsfähigkeiten der Einzelknoten innerhalb der Stadt München überprüft werden. Dies auch insbesondere aufgrund der aktuellen, in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Ottobrunn „Finsinger Feld“. Durch diese Planung wird nach den uns zuletzt bekannten Daten eine GF von insgesamt 296.260 m ² (davon im	Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden und bis 2035 klimaneutral sein. Darüber hinaus ist der Kfz-Verkehr an der südlichen Carl-Wery-Straße nahe der Grenze LHM / Neubiberg zwischen 2015 und 2023 um über 20 % zurückgegangen, dies stellt ein Vielfaches der erwartbaren Zunahme durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 dar. Mit dem demnächst beginnenden Ausbau der Carl-Wery-Straße verbessern eigene Busspuren und breite Geh- und Radwege (gemäß Radentscheid bzw. Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen [EFA] der FGSV) die Attraktivität des Umweltverbunds auf dieser Achse deutlich. Auch unternehmen die Landeshauptstadt München und ihre Tochtergesellschaften erhebliche Anstrengungen, um die zukünftige Verlängerung der U5 und den zweigleisigen Ausbau der S7 offenzuhalten und so die ÖPNV-Verbindungen zwischen München und den Nachbargemeinden deutlich attraktiver zu machen. Daher besteht aus der Landeshauptstadt München derzeit keine Veranlassung, noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bestand vorhanden: 90.260 m²) entstehen. Es ist von einem Neuverkehr (l<FZ-Fa/24h) von 9.810 Fahrten zu rechnen. Bei einem Ansatz von MIV 80 % liegen die Fahrten bei 9.070. Die Berücksichtigung der Neubaumaßnahme „Finisinger Feld“ konnte der Verkehrsuntersuchung von OPD vom 22.09.2021, welche der Bauleitplanung der LHM zu Grunde liegt, nicht entnommen werden.</p> <p>Aufgrund der insgesamt zu betrachtenden massiven Verkehrszunahmen, einerseits ausgelöst durch die Planungen der LHM, andererseits hervorgerufen durch die Planungen der Gemeinde Ottobrunn, ist es wie bereits mehrfach gefordert dringend angezeigt, eine Verkehrsuntersuchung des gesamten Straßenzuges mindestens bis zur Anschlussstelle Ottobrunn an der A8 durchzuführen. Erst dann lässt sich ableiten, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Verkehrsströme dauerhaft bewältigen zu können. Seitens der Gemeinde Neubiberg wurde in den vergangenen Jahren mehrfach angeregt, erweiterte grenzüberschreitende Verkehrsuntersuchungen durchzuführen, die eine Beurteilung der gesamten Verkehrszunahme durch die o.g. Planungen und deren Auswirkungen auf das Verkehrsnetz auch über die Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt München hinaus ermöglichen. Aufgrund der nunmehr vorliegenden Planung, die eine weitere massive Nachverdichtung darstellt und ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf das Gemeindegebiet Neubiberg auslösen wird, möchten wir die bisher formulierte Anregung in eine Forderung zu einer grenzüberschreitenden Leistungsfähigkeitsuntersuchung konkretisieren, um so den durch Nachverdichtungsdruck in München und Umgebung zu befürchtenden weitreichenden Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entgegenwirken zu können. Eine interkommunale Zusammenarbeit wäre aus verkehrlicher Sicht vor Einleitung der jeweiligen Bauleitplanungen mehr als wünschenswert und nach wie vor dringendst erforderlich.</p> <p>Insgesamt betrachtet kann die Gemeinde Neubiberg auch weiterhin die Planungen nicht befürworten.</p>	<p>Grünordnung Nr. 2145 eine gemeindeübergreifende verkehrliche Untersuchung anzustrengen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 0 verwiesen.</p>
76	1016	Graue Energie / Bauweise	<p>Vermeidung von grauer Energie</p> <p>Für die Erreichung der Klimaziele ist eine klimaverträgliche Bauweise im Planungsgebiet von größter Bedeutung. Um die</p>	<p>Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets erfolgt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>verbrauchte "graue Energie" zu reduzieren, sollte von der Betonbauweise auf die Holzbauweise umgestellt werden, wie es bereits bei einigen wenigen Projekten erfolgreich praktiziert wurde. Betonbauweise verbraucht besonders viel graue Energie, was in Anbetracht der Zukunft unserer Kinder und der dringenden Notwendigkeit zur Einhaltung der Klimaziele unverantwortlich ist.</p> <p>Die in München regierenden Parteien, insbesondere die Grünen und die SPD, haben sich der Einhaltung der Klimaziele verpflichtet. Daher ist es nur konsequent, auch im Bauwesen die notwendigen Weichen zu stellen. Falls eine vollständige Holzbauweise nicht möglich ist, sollte zumindest eine Hybridbauweise (Holz und Beton) umgesetzt werden. Eine solche Umstellung würde nicht nur den CO2-Fußabdruck reduzieren, sondern auch nachhaltige Baupraktiken fördern.</p> <p>Es wird immer wieder der Klimanotstand gefordert – doch dies bleibt wirkungslos, wenn das Planungsreferat nicht die entsprechenden Maßnahmen ergreift. Eine klimaverträgliche Bauweise ist ein essenzieller Schritt zur Erreichung der Klimaziele und zur Sicherung einer lebenswerten Umwelt für kommende Generationen.</p>	<p>München bis 2035“. Diese Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen können als Orientierungsrahmen für städtebauliche und landschaftsplanerische Entwürfe bzw. die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung herangezogen werden und wurden den Planungen zugrunde gelegt.</p> <p>Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 rief die Landeshauptstadt München den „Klimanotstand“ aus und hat mit einer Stadtratsvorlage „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel der Klimaneutralität 2050 formuliert. In der Hochhausstudie 2023 wird darüber hinaus an Hochhäuser ein besonderer Anspruch hinsichtlich der Nachhaltigkeit gestellt. Diese Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit sowie im Besonderen auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Planungsgebiet umgesetzt. Es wird ein möglichst klimaneutrales und klimaresilientes Allgemeines Wohngebiet angestrebt (siehe hierzu Ziffern 3., 4.7. und 4.24.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Festsetzung von zu verwendenden Baumaterialien bzw. -produkten ist im Rahmen des Bebauungsplans gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben nicht möglich. Im Rahmen der gemäß des Klimafahrplans in der Stadtplanung zu erstellenden Nachhaltigkeits-Charta erhält das Thema Klima und Nachhaltigkeit über die Festsetzungen hinaus entsprechendes Gewicht. Die Leitlinien Klimaanpassung, Klimaschutz und Ressourcenschonung liegen beim vorliegenden Planungsgebiet dieser Charta zugrunde. Themen sind hierbei auch die ressourcenschonende Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien (siehe hierzu Ziffer 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). An die Klimavorgaben der Landeshauptstadt München ist auch der Planungsbegünstigte gebunden, insbesondere der Gestaltleitfaden enthält soweit rechtlich möglich Vorgaben.</p> <p>Die konkrete Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p>
77	1001	Grün- und Freiflächen	<p>Freiflächenversorgung Die Freiflächenversorgung ist gemäß Stadtratsbeschluss mit 20 qm pro Einwohner sicherzustellen:</p>	<p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wurde ein Freiraumsystem entwickelt, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht sowie öffentliche und</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Pro Einwohner*in kann zirka 8,06 m² anrechenbare Öffentliche Grünfläche und 11,86 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden. Auf den Dächern wird eine Freiflächenversorgung von 2,3 m² nachgewiesen.</p> <p>Die 20 qm haben Bezug zu Boden und echter Nutzung. Grünflächen-Dächer und sonstige Umrechnungen entsprechen keinesfalls dem Beschluss. Wir bitten um Prüfung wie die Quote sichergestellt wird. Wir finden diese nicht in der Auslegung.</p>	<p>private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Planungsgebiet entsteht in der Gesamtbetrachtung eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha. Zusammen mit den privaten Freiflächen der Teilwohngebiete ergibt sich eine Fläche von zirka 4,56 ha. Der gehölzbestandene Wall wurde nicht in den Nachweis der Grün- und Freiflächenversorgung einberechnet, da er hauptsächlich naturschutzfachliche und klimatische Funktionen ausübt und bis auf den Spielhügel nicht begangen werden sollte. Er übt im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine positive Wirkung auf die Gesamtfläche aus, bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich.</p> <p>Detaillierte Angaben zur Freiflächenversorgung etc. sind unter den Ziffern 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage nachzulesen. Insbesondere der Wall stellt mit seinem Bewuchs eine Bereicherung der klimatischen und naturschutzfachlichen Funktionen und des Ortsbildes dar. Eine der Böschungsseiten der Öffnung des Walles wird auch mit Spielangeboten ausgestattet. Für die Berechnung der Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung wurden ausschließlich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, ohne den gehölzbestandenen Teil des Walls (siehe oben), zugrunde gelegt. In die Versorgung werden auch versiegelte Flächen wie Plätze und Wege miteingerechnet, sofern sie für den Aufenthalt und die Freizeitnutzung geeignet sind.</p> <p>Die Freiflächenversorgung erfolgt über die zirka 15.100 m² für die Freizeit nutzbare öffentliche Grünfläche und die zirka 18.700 m² privaten Freiflächen der Teilwohngebiete. Hierbei ist die private Freifläche unterteilt in Flächen, die ebenerdig (zirka 13.600 m²) zu erreichen sind und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen (Gesamtflächengröße zirka 5.000 m²), die für die Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes nutzbar sind. Aus den genannten Zahlen ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Nachweis von 19,4 m²/Einwohner*in (EW). Auf den Dächern in den Teilwohngebieten wird dabei ein Nachweis von 2,88 m²/EW erreicht. Die Fläche je EW liegt dabei gering unter den städtischen Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m²/EW. Dies wird hingenommen, da der Erhalt des gehölzbestandenen Walles eine hohe Bedeutung für das Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung hat (siehe Ziffern 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Tabelle Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail in Ziffer 9. der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Bei den Werten aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.07.2017 „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119) handelt es sich um Orientierungswerte. In der vorliegenden Planung wurden der städtebauliche Entwurf sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 so optimiert, dass die Freiflächen pro EW möglichst nah an den Orientierungswert heranreichen und dennoch das Ziel der Planung, Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, erreicht wird.</p>
78	1001	Grün- und Freiflächen	<p>Sie schreiben in der Beschlussvorlage von einer Verbesserung der Ausstattung mit wohnortnahen Grün- und Freiflächen. Tatsächlich sind diese aber bereits am Parkplatz vorhanden.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Netto-Zugewinns an realen Grünflächen (nicht FNP). Sollte kein Netto-Gewinn vorhanden sein, so wäre der Stadtrat erneut zu informieren wegen fehlerhafter Beschlussvorlage.</p>	<p>Das bestehende Stadt- und Landschaftsbild sowie die Vegetation und das Ergebnis der Fauna und Biotopkartierung werden in der Beschlussvorlage erläutert (siehe hierzu auch Ziffern 2.2.2. und 2.2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Bei dem gehölzbestandenen Wall im Norden sowie den Bereich mit Bäumen auf der Parkplatzfläche handelt es sich derzeit um private Flächen, deren Begehbarkeit für die Öffentlichkeit nicht gewährleistet werden kann und aufgrund der bestehenden Nutzung (Parkplatz) auch nicht von nutzbaren Grün- und Freiflächen für die Versorgung der Einwohner*innen ausgegangen werden kann. Durch die Planung wird eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha geschaffen, die, bis auf den Wall, von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann. Darüber hinaus werden auch die Baugebiete begrünt und für die Anwohner*innen als nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden für die Öffentlichkeit Wegeverbindungen durch die Baugebiete geschaffen. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 77 verwiesen.</p>
79	1006	Grün- und Freiflächen	<p>Freiflächenversorgung pro Einwohner</p> <p>Gerade hat uns die Corona-Pandemie gezeigt, wie wichtig es ist ausreichend Freiflächen zu haben, um auch vor allem Kinder den notwendigen Freiraum zum Spielen zur Verfügung stellen zu können. In der aufgezeigten Planung ist zu wenig Freifläche eingeplant gegenüber der Anzahl geplanter Einwohner*innen (EW) (1720 Personen).</p> <p>Richtwerte für die Freiflächenversorgung: Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m² pro EW; außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² pro EW --> d. h. bei 1720 EW x 20 qm = 3,44 Hektar Freifläche notwendig.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 27 und 77 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Auch hier sehe ich gerade die Grüne Stadtratsfraktion in der Pflicht, da sie selbst in einem Antrag "MEHR TRANSPARENZ IN DER BEBAUUNGSPLANUNG: QUALITÄT DER GRÜN- UND FREIFLÄCHENVERSORGUNG TRANSPARENT DARSTELLEN" und öffentliche Grünflächen, private gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, rein private Grünflächen sowie bei Nichterreichen der vorgeschriebenen Quadratmeterzahl die Art der Kompensierung von Grünflächen im Umfeld des Bebauungsplans beschreiben. Dann wird auch einem klar, dass hier nicht ausreichend erholungsrelevanter Freiraum geschaffen wird, wie es hier dargestellt wird. Demzufolge muss die Einwohnerzahl und dadurch auch die Anzahl an Wohnung erheblich abgesenkt werden, um auch für Zeiten wie von Pandemien den Menschen ausreichend Fläche zur Erholung zu bieten.</p> <p>Die Freiflächenberechnung durch das Planungsreferat wird angezweifelt, da die Bereiche der Rettungswege als Grünbereich ausgewiesen und Bäume eingezeichnet sind. Demzufolge bezweifle ich, dass entsprechende Feuerwehrfahrzeuge in die hinteren Bereiche gelangen können, in dem ja auch die KiTas geplant sind. Befestigte Rettungswege für die schweren Feuerwehrfahrzeuge sind praktisch versiegelte Flächen und würden die Grünbereiche erheblich in ihrer Qualität herabsetzen. Selbst wenn Rasengittersteine eingesetzt werden, reduziert es die Qualität des Grünbereiches und erhöht die Versiegelung des Bodens. Ich fordere eine klare Ausweisung der Grünversorgung auf dem Planungsgebiet ohne die Berücksichtigung von privatem oder öffentlichem Grün außerhalb des Planungsgebietes um eine wirkliche Transparenz für Entscheidungen im Stadtrat zu schaffen.</p>	
80	1009	Grün- und Freiflächen	<p>Durch die Verlagerung der nachweispflichtigen Stellplätze in ein Parkhaus wird die vorhandene Versiegelung komplett beseitigt. Was bleibt ist eine 100 %-ige Grünfläche, welche nicht bebaut werden darf, sondern zur Verbesserung der Grünsituation erhalten und weiter parkähnlich zu bepflanzen ist. München ist die am dichtesten versiegelte Stadt Deutschlands. Umso mehr sollte nach dem Motto verfahren werden: Grün erhalten – Stadt gestalten.</p>	<p>Unter Zugrundelegung der aktuellen Zahlen zum anhaltenden Bedarf an Wohnraum wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2022 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen) fortgeschrieben, mit dem Ziel etwa rund 4.500 Wohneinheiten, zu schaffen. In Anbetracht der derzeit zur Neige gehenden Konversionsflächen können diese Zielvorgaben nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Baugebieten im gesamtstädtischen Raum erreicht werden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Durch die Bebauung (Wohnungen + Gewerbe +TG +Parkhaus) wird in unverantwortlicher Weise vorhandenes Grün vernichtet.</p> <p>Ich stelle den Antrag um Einsicht in den Grünabgleich für Neuperlach Süd.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen (siehe hierzu Ziffer 8.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage). Für die einzelnen Schutzgüter wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt und hierbei auch eine Analyse und Bewertung der Bestandes durchgeführt (siehe hierzu u. a. Ziffer 8.2.2.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wurde eine Eingriffsberechnung auf Basis der einschlägigen rechtlichen Regelungen erstellt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Ein Grünabgleich für Neuperlach Süd ist nicht bekannt. Sollte hier die Versiegelung oder die Freiflächenversorgung gemeint sein, wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20 und 77 verwiesen.</p>
81	1016	Grün- und Freiflächen	<p>Da im Bebauungsplan in den Innenhöfen Bäume zwar geplant sind, werden diese jedoch aber sicher keine Großbäume sein können. Bäume benötigen ausreichend Platz für ihre Wurzeln, um stabil wachsen zu können. Der begrenzte Wurzelraum auf Tiefgaragen führt häufig dazu, dass die Bäume nicht genügend</p>	<p>Um den langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume und eine anteilige Speicherung von Regenwasser auf Tiefgaragen zu sichern, wurde ein fachgerechter Bodenaufbau mit entsprechender Höhe festgesetzt. Hiernach ist u. a. bei der Pflanzung von großen Bäumen auf der Gemeinschaftstiefgarage pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Platz haben, um sich richtig zu entwickeln. Dies kann ihre Standfestigkeit und ihre langfristige Gesundheit beeinträchtigen. Die Schicht über einer Tiefgarage ist oft nicht tief genug, um eine ausreichende Wasserspeicherung und Nährstoffversorgung zu gewährleisten. Dies kann dazu führen, dass die Bäume unter Trockenstress leiden und nicht genügend Nährstoffe erhalten, was ihre Vitalität und ihr Wachstum beeinträchtigt. Deswegen sollte auch im Grünbereich zwischen Gehölz (eigentlich ein Wald) und den Gebäuden keine Tiefgaragen gebaut werden.</p>	<p>Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen mindestens 0,80 m (siehe Festsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung im § 16 Abs. 1). Auf kleineren Teilflächen innerhalb der Teilwohngebiete z. B. in den Vorgärten entlang der Straßen, können Bäume auch auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden und die gesamte öffentliche Grünfläche ist, bis auf die Wege, weder unterbaut noch überbaut und somit gut geeignet für Baumstandorte. In dem Bereich zwischen dem Gehölzwall und den Gebäuden des Wohngebietes - der öffentlichen Grünfläche - werden keine Tiefgaragen errichtet, diese Fläche bleibt frei von Unterbauungen.</p>
82	1016	Grün- und Freiflächen	<p>Freiflächenversorgung</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan (STEP) und das Freiraumkonzept der Stadt München betonen die Bedeutung von Grünflächen für die Lebensqualität, das Stadtklima und die Gesundheit der Bevölkerung. Diese Pläne fordern die Verbesserung der Qualität und Quantität von Freiflächen.</p> <p>Die Richtwerte für die Freiflächenversorgung sind wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m² pro Einwohnerin/Einwohner (EW) • Außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² pro EW. <p>Daraus ergibt sich für das Plangebiet außerhalb des Mittleren Rings ein Bedarf von 3,44 Hektar Freifläche (1720 EW x 20 m²).</p> <p>Zusätzlich sehe ich die Grüne Stadtratsfraktion in der Pflicht, da sie in einem Antrag "MEHR TRANSPARENZ IN DER BEBAUUNGSPLANUNG: QUALITÄT DER GRÜN- UND FREIFLÄCHENVERSORGUNG TRANSPARENT DARSTELLEN" gefordert hat, die öffentliche Grünflächen, private gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und rein private Grünflächen sowie die Kompensierungsmaßnahmen bei Nichterreichen der vorgeschriebenen Quadratmeterzahl transparent darzustellen. Dies ist essenziell, um sicherzustellen, dass ausreichend erholungsrelevanter Freiraum geschaffen wird.</p> <p>Angesichts der aktuellen Planung ist jedoch offensichtlich, dass nicht genügend Freifläche für die geplante Anzahl an</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 77 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Einwohnern bereitgestellt wird. Um sicherzustellen, dass auch in Krisenzeiten, wie während einer Pandemie, ausreichend Fläche zur Erholung und Entspannung vorhanden ist, muss die Einwohnerzahl und damit auch die Anzahl der Wohnungen erheblich reduziert werden.</p>	
83	1016	Grün- und Freiflächen	<p>Darüber hinaus ist auch der Umweltaspekt der Freiflächenversorgung zu sehen. Grünflächen tragen zur Verbesserung der Luftqualität, zur Reduktion des städtischen Wärmeinseleffekts und zur Förderung der Biodiversität bei. Sie spielen eine entscheidende Rolle im ökologischen Gleichgewicht urbaner Gebiete. Das Argument, dass lediglich ein Parkplatz bebaut würde, ist nicht haltbar. Eine genauere Betrachtung zeigt, dass die Versiegelung nach dem Bau des Quartiers sogar höher ausfallen wird als bei der derzeitigen Nutzung als Parkplatz. Zwischen den Parkreihen befinden sich derzeit große, begrünte Flächen mit Sträuchern und Bäumen. Zudem wird die Kastanienallee mit ihren 50 Jahre alten Bäumen entlang der Carl-Wery-Straße geopfert werden müssen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20 und 151 verwiesen.</p>
84	1016	Grün- und Freiflächen / Klima	<p>Darüber hinaus führt die dichte Bebauung zu einer erheblichen Reduzierung der Grünflächen, die für das städtische Mikroklima und die Lebensqualität der Anwohner von entscheidender Bedeutung sind. Grünflächen spielen eine wichtige Rolle bei der Temperaturregulierung, der Luftreinigung und bieten wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna.</p>	<p>Bei den bestehenden Grünflächen auf dem Parkplatz (insbesondere der gehölzbestandene Wall) handelt es sich um private Flächen, deren Begehrbarkeit für die Öffentlichkeit nicht gewährleistet werden kann und aufgrund der bestehenden Nutzung (Parkplatz) auch nicht von nutzbaren Grün- und Freiflächen für die Versorgung der Einwohner*innen ausgegangen werden kann.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wurde ein Freiraumsystem entwickelt, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Planungsgebiet entsteht in der Gesamtbetrachtung eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha. Detaillierte Angaben zur Freiflächenversorgung etc. sind unter den Ziffern 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage nachzulesen.</p> <p>Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Dabei leisten Grünflächen und Baumpflanzungen sowie der teilweise Erhalt von älteren Bestandsbäumen mit dem nördlichen Baumbestand auf dem Wall aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und Staubbindung. Die zu begrünenden Dachflächen dienen sowohl der Rückhaltung von Niederschlagswasser und gemeinsam mit der Fassadenbegrünung auch der Verbesserung des Mikroklimas. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung aus (siehe Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 47 verwiesen.</p>
85	1006	Grundwasser	<p>Grundwasser: Aufgrund der geplanten Tiefgarage mit mind. 2 Stockwerken in die Tiefe sehe ich die Gefahr das es zu einer Aufstauung des Grundwassers kommen kann, die dann einen negativen Effekt auf die nördlich liegende Wohnbebauung auf deren Keller haben kann. Da viele Häuser noch nicht über eine weiße Wanne im Keller verfügen ist mit Feuchtigkeitsschäden bei steigendem Grundwasser zu rechnen. Deswegen fordere ich eine Begrenzung der Tiefgarage auf max. 1 Stockwerk in die Tiefe. Was passiert, wenn man nicht die Auswirkungen auf das Grundwasser betrachtet, kann man ganz gut im Artikel "Bewohner in Schwabing: "Unsere Häuser saufen ab" sehen – erschienen in der AZ am 09.07.2020, wo die Stadt ganz klar für Versäumnisse die Schuld hat.</p> <p>In folgendem Kartenausschnitt kann man die Grundwasserrichtung ersehen: <i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der im Münchner Osten die Grundwasserrichtung, sowie auch das Planungsgebiet markiert wurde.]</i></p> <p>Bildquelle: https://geoportal.muenchen.de/portal/umwelt/?layer-IDs=58769,60371,60368,60632,60733,60</p>	<p>Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind drei zweigeschossige Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wurde die Berechnung ohne wirksame Strömungskanäle angenommen und die drei Baufeldkomplexe als ein zusammenhängender Komplex mit zweigeschossiger Unterkellerung betrachtet. Hierbei ergab sich ein Aufstau von zirka 2,6 cm, der zirka 22 m vor dem Hindernis beginnt. Bei allen durchgeführten Betrachtungen ist ein sehr geringer Aufstau von unter zehn cm gegeben. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Somit 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 Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden als Teil des Schutzguts Wasser geprüft. Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, werden berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 8.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser gemäß der städtischen Entwässerungssatzung auf den</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>665.60737.60572.60525.60428.60601&visibility=true,true,true,true,true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0&center=691287.2062768332,5336353.526686078&zoomlevel=4</p> <p>(der türkise Pfeil deutet genau die Fließrichtung des Grundwassers an in Richtung des rötumrandeten Planungsgebiet kommend vom Plangebiet 57cl, wo die Begrenzung auf 2 Untergeschoße ist)</p>	<p>Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Auf den Teilwohngebietsflächen wirken sich die geplanten zu begrünenden Überdeckungen der Tiefgaragenflächen und die mindestens extensive und auf Teilflächen intensive Dachbegrünungen positiv auf die Wasserbilanz aus. Diese ermöglichen eine teilweise Speicherung und Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass geringere Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren können die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Herstellung sonstiger Grünstrukturen in den Freiflächen den Wasserhaushalt günstig beeinflussen. Eine flächenmäßige Begrenzung der unterirdischen Geschosse / Tiefgaragen ist durch Festsetzung gesichert.</p>
86	1008, 1007	Grundwasser	<p>Schließlich ist auch in den Blick zu nehmen, dass für die geplanten ca. 725 Wohnungen zweigeschossige Tiefgaragen quer zur Grundwasserströmung betoniert werden sollen. Auch diese unterirdische Versiegelung würde sich insgesamt nachteilig auf den bewaldeten Lärmschutzwall sowie auf die angrenzenden Wohngärten auswirken.</p>	<p>Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Es wird die aktuelle Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Inklusiv der Straßenflächen besteht für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Versiegelung von zirka 48.400 m² (zirka 66 %). Mit Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von zirka 44.200 m² (zirka 60 %) möglich. Das entspricht einer Abnahme an Versiegelung von zirka 4.200 m². Hierbei sind als versiegelte Flächen auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen enthalten. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf den gehölzbestandenen Wall sowie die angrenzenden Wohngärten zu erwarten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.</p>
87	1016	Grundwasser	<p>Nachdem im südlich gelegenen Planungsgebiet an der Carl-Wery-Straße im "Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57cl" bereits eine Begrenzung der Untergeschosse auf zwei Stockwerke gefordert wurde, erscheint es notwendig, diese Begrenzung auch für das nördlich gelegene Planungsgebiet zu übernehmen. Dieses Gebiet liegt in der Fließrichtung des Grundwassers, und eine ähnliche Regelung würde sicherstellen, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser und die umliegenden Umweltbedingungen minimiert werden.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.</p>
88	1016	Grundwasser / Klima	<p>Eine weitere so hohe Versiegelung, wie sie auch durch die geplanten Wohngebäude und Bürogebäude auf dem Planungsgebiet kommen soll, wird sich massiv negativ auf die Nachbargelände auswirken (z. B. auf die Wasserversickerung, Geländeaufheizung, ...). Aus meiner Sicht erfordert es eine Betrachtung der</p>	<p>Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Versiegelung auch des umgebenden Gebietes zum Planungsgebiet, um eine Benachteiligung gegenüber anderen Stadtteilen auszuschließen. Des Weiteren muss man auch auf die zu erwartende Erhöhung der Niederschlagsmenge gerecht werden, die im Rahmen des Klimawandels zu erwarten ist. Wir erleben derzeit ständig große Überschwemmungen in Bayern und auch in München.</p>	<p>erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt (siehe hierzu Ziffer 4.18. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Rahmen des klimaökologischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurde mit Hilfe von hoch aufgelösten Modellrechnungen analysiert, inwieweit das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Dabei wurde die aktuelle klimaökologische Situation im Planungsgebiet betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologische Situation untersucht und bewertet (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung ist bei Umsetzung der Planungen nicht zu rechnen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.</p>
89	1016	Höhe / Kosten	<p>Der Bau und die Instandhaltung von Hochhäusern sind oft teurer als bei niedrigeren Gebäuden. Die technischen Anforderungen und die Notwendigkeit spezialisierter Materialien und Systeme machen Hochhäuser zu einer kostspieligen Investition, die sich auf die Miet- und Kaufpreise auswirken kann. Wenn man in München kostengünstigen Wohnraum will, kann man dies sicher nicht mit Hochhäusern erreichen. Die Penthouse-Wohnungen im Hochpunkt werden sicher kein normaler Bürger bezahlen können.</p>	<p>Grundsätzlich wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 der planungsrechtliche Rahmen für die Unterbringung eines Wohnungsmixes an unterschiedlichen Größen und Lagen im Planungsgebiet geschaffen, um für verschiedene Nutzergruppen Angebote zu schaffen. Darüber hinaus wird über die Anwendung der vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die möglichen Baukosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>
90	1006	Höhe / Schutzbereich für Hubschrauber	<p>Ablehnung des Baus eines Hochpunktes mit 12 Geschossen: Folgende Argumente stehen gegen den Bau eines Hochpunktes mit 12 Geschossen: Alle Rettungshubschrauber die das Neuperlacher Krankenhaus "München Klinik Neuperlach" anfliegen, werden zukünftig, wenn diese von westlicher und südwestlicher Richtung ankommen bzw. abfliegen, über das künftige Planungsgebiet fliegen. Wir können regelmäßig den Überflug über den Siemensparkplatz von und in Richtung Autobahn beobachten. Dies können zahlreiche Nachbarn bezeugen und ich habe es auch schon per Videos dokumentiert. Wir als Anwohner, sind besorgt über Höhe des geplanten Gebäudes, da dies eine potenzielle Gefahr darstellt. Im Falle einer plötzlichen</p>	<p>Bezüglich des Anflugbereiches von Rettungshubschraubern zur „München Klinik Neuperlach“ hat eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern stattgefunden. Die luftverkehrsrechtliche Genehmigung für den Hubschraubersonderlandeplatz des Klinikums München Neuperlach nach § 6 LuftVG vom 12.10.1970, zuletzt geändert mit Bescheid vom 02.02.2005, wurde antragsgemäß im März 2019 außer Kraft gesetzt. Auf der Landestelle sind seitdem nur noch Starts und Landungen von Rettungshubschraubern auf Basis des § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 LuftVG („aus Gründen der Sicherheit oder zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben einer Person“) in zahlenmäßig untergeordnetem Umfang zulässig.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Sichtverschlechterung z.B. Nebel könnte das Hochhaus ein gefährliches Hindernis darstellen. Laut Luftamt Südbayern werden die nördlichen und südlichen Anflugsektoren nicht verwendet, sondern nur die östlichen und die westlichen Zonen. Der Überflug von Rettungshubschraubern, die dann am Klinikum landen, passiert aber trotzdem sehr häufig in südwestlicher Richtung. Laut Luftverkehrsgesetz LuftVG sind für einen Hubschrauber-Boden/Wasserflugplatz mindestens zwei An- und Abflugflächen in einem Abstand von mindestens 150° festzulegen. Das heißt es muss einen östlichen und einen westlichen Anflugsektor geben, da die anderen beiden nicht genutzt werden.</p> <p>Die Luftfahrtbehörden können bei der Genehmigung von Landeplätzen bestimmen, dass die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 Kilometern Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt genehmigen darf (beschränkter Bauschutzbereich).</p> <p>Somit sollte nach § 17 LuftVG geprüft werden, ob im Umkreis von 1,5 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die geplante Bauhöhe (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) zulässig ist. Der Siemensparkplatz ist innerhalb der 1,5 km.</p> <p>Wir als Anwohner möchten somit eine Begrenzung der Bauhöhe um ein mögliches Kollisionsrisiko von an - und abfliegenden Hubschraubern mit Gebäuden zu vermeiden. Das Siemenswerksgelände mit seinen hohen Gebäuden kann nicht als Referenz verwendet werden, da dies nach unseren Beobachtungen nie überflogen wird.</p> <p>Es wäre doch schwer verständlich, wenn Bäume und Sträucher einer bestimmten Höhe im Umkreis alle gefällt werden dürfen, um den An- bzw. Abflug sicher zu gestalten, wie bereits geschehen, aber die Bauhöhe nicht beschränkt wird.</p> <p>Somit ist eine Prüfung beschränkter Bauschutzbereich aufgrund des Anflugbereiches von Rettungshubschraubern zur "München Klinik Neuperlach" durchzuführen.</p>	<p>Im Übrigen besteht und bestand für den Hubschraubersonderlandeplatz kein beschränkter Bauschutzbereich. § 17 LuftVG ist somit nicht einschlägig. Die maximal zulässigen Gebäude- bzw. Wandhöhen stehen somit nicht im Konflikt mit der Nutzung des Hubschraubersonderlandeplatz der „Klinik Neuperlach“.</p>
91	1006	Höhe / Stadtbildverträglichkeit	<p>Ein weiteres Argument gegen einen 12-geschoßigen Hochpunkt ist die Stadtbildverträglichkeit von Hochhäusern. (siehe Hochhausstudie: https://www.muenchen.de/rat-haus/Stadtverwaltung/Referat-fuerStadtplanung-</p>	<p>Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sieht Gebäudepunkte mit bis zu acht Geschossen vor. An der Süd-West-Ecke des Planungsgebiets ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit zwölf Geschossen geplant.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>undBauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Hochhaeuser-inMuenchen.html).</p> <p>Das Boardinghaus in der Carl-Wery-Straße wird bereits als die Akzentuierung der Stadteinfahrt betrachtet. Laut Hochhaus-Studie sollen nicht bezugsfrei irgendwo Hochhäuser hingestellt werden. Zitat aus HHS-Studie, Seite 7: "Damit Hochhäuser als gliederndes Element innerhalb der Stadtstruktur wirken, ist die Angemessenheit der Höhe im Verhältnis zum Kontext der umgebenden Stadtstruktur ausschlaggebend". Die Umgebung ist definitiv keine Stadtstruktur, bei der die Höhe im Verhältnis zwischen Hochpunkt und angrenzendem WR gegeben ist. Auch bei den nördlich angrenzenden Gebieten ist dies nicht gegeben.</p> <p>Eine Betonung der Kreuzung ist dann auch nicht mehr argumentativ richtig, wenn es im Rahmen eines Straßenbreitenreduzierung die Kreuzung Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn-Ring ihre Breite und damit ihre Bedeutung verliert. Der Otto-Hahn-Ring ist keine Ausfallstraße und soll auch keine meines Wissens werden, da die Carl-Wery-Straße ja bereits als solche ausgebaut wird. Es sind keine unmittelbaren Bezugspunkte südlich, nördlich und westlich des Planungsgebietes vorhanden die ein Hochhaus aus meiner Sicht rechtfertigen würden. Das Hochhaus würde sogar große Teil des nördlich gelegenen Wohngebietes verschatten, wie bereits erste Abschätzungen durch die Bürgerinitiative gezeigt haben. Ein Bezug auf die Höhen der Therese-Giese-Allee ist demnach auch nicht zu verwenden, da diese auch nur 5-stöckige Gebäude aufweist.</p> <p>Es ist sogar so zu sehen, dass nur deshalb die Sondernutzungszone Siemens höher ist, da damals ein Ausgleich durch die großen Abstandsflächen von Siemens zum reinen Wohngebiet nördlich vorgesehen wurden, um die dort lebende Bevölkerung von dem zu 100 % versiegeltem Industriegebiet mit seiner massiven Bebauung zu entschädigen. Der bereits vorhandene Gehölzbewachsene Wall erweitert um einen zusätzlichen schmalen Grünstreifen, wird dann der Öffentlichkeit als eine qualitätsvolle Aufwertung des Gebietes durch eine Grünanlage verkauft. Dies ist aber in keinem Verhältnis zu der massiven und dichten Bebauung.</p> <p>Weiters ist die Fernwirkung des 12-stöckigen Hochhauses ziemlich negativ für das Erholungsgebiet Gefilde zu sehen. Mit diesem massiven Hochhaus kommt die Stadt optisch sehr nah</p>	<p>Zu den Innenhöfen nach Norden erfolgt eine Abstufung der Baukörper auf sechs bzw. vier Vollgeschosse. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit dem Gehölzwall und zur Nachbarbebauung im Norden geschaffen (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit einer Verschattung der attraktiven und großzügigen öffentlichen Grünfläche nicht zu rechnen. Zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Zu weiteren Seiten, sowie innerhalb des Planungsgebietes, werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Zum Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine tageslichttechnische Bewertung der Gebäudefassaden erstellt. Im Ergebnis sind die Verkürzungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit sowohl für das Planungsgebiet als auch für die Umgebung gewahrt (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage). Bereits 2018 wurde auf Grundlage von Testentwürfen zur Beurteilung der Wirkung (Fernwirkung, Stadtteilbezug und Wirkung in der näheren Umgebung) der geplanten Hochhäuser im Stadtbild und in der Stadtsilhouette die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilierter Bebauung im Planungsgebiet untersucht. Dabei zeigen sich, dass sich für das untersuchte Profil am Otto-Hahn-Ring keine kritischen Überschneidungen mit dem bestehenden Profil aus den untersuchten Sichtachsen, aber auch keine Stärkung und Ergänzung des Stadtprofils im Bestand ergeben. Darüber hinaus ergibt sich keine Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierter Bebauung im Planungsgebiet. (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Das Planungskonzept sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe zur Ermittlung der städtebaulichen Eckdaten werden damit deutlich unterschritten.</p> <p>Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur, nimmt aber auch Bezug auf das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m.</p> <p>Die Neubebauung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Rahmen des der Planung vorausgegangen Planungswettbewerbs</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>und beeinflusst negativ die Erholung der Parkbesucher. Man kann sich regelrecht erdrückt fühlen von dieser extremen Bauhöhe gegenüber des niedrig bebauten Wohngebietes und auch des gegenüberliegenden Geländes des Jugendzentrums (nur Flachbauten und Garten) an der Carl-Wery-Straße. Daher ist die Fernwirkung und Nahwirkung der Hochpunktes zu untersuchen.</p> <p>Nicht umsonst ist in der Hochhausstudie auch folgendes aufgeführt:</p> <p>Die Verdichtung am Stadtrand, wie in Neuperlach, die Maßstabssprünge, wie z.B. beim Pharaohochhaus in Oberföhring, die sozialen Probleme und die Maßlosigkeit der Spekulation führten zu einer Kritik, die Ende 1973 in der These mündete, Wohnen im Hochhaus mache krank. „Wir haben noch keine allgemeinen Anhaltspunkte dafür, dass das Wohnen im Hochhaus allgemein krank macht,“ erwidert Dr. Hubert Abreß, Staatssekretär im Bundesstädtebauministerium, „immerhin sei schon erwiesen, dass Kinder aus oberen Stockwerken eher verhaltensauffälliger sind als andere Kinder.“</p> <p>Hochhäuser sind in der Realisierung und im Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze (22 m). Gerade für den geförderten Wohnungsbau ist dies ein Hindernis, das die Abkehr von dieser Typologie für Wohnnutzung mit verursacht hat. Beherzigen Sie die Hochhausstudie und bauen sie deshalb keine Wohnungen in Hochhäusern und bleiben sie unterhalb der 22 m Traufhöhe!</p> <p>Hier wird anscheinend nur dem Investorstreben nachgegeben, um möglichst viel aus dem Grundstück herauszuschlagen, da ein Hochhaus nicht für geförderten Wohnungsbau geeignet ist!</p>	<p>entwickelt und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets, mit guter Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, hat der Bebauungsplan zum Ziel, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität für 725 Wohneinheiten zu entwickeln. Dabei wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gegenüber dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zugunsten einer ausreichenden Freiflächenversorgung im Planungsgebiet von 750 auf 725 Wohneinheiten reduziert. Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Wie unter Ziffer 6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten in der Beschlussvorlage ausgeführt, wird durch die Anwendung der SoBoN die Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt und der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert. Dabei ist es nicht erforderlich den geförderten Wohnungsbau und den preisgedämpften Mietwohnungsbau innerhalb des Hochpunktes unterzubringen, hierfür stehen weitere Gebäude im Planungsgebiet zur Verfügung.</p>
92	1016	Höhe / Stadtbildverträglichkeit	<p>Kein Hochhaus mit 12 Geschossen</p> <p>Laut Hochhausstudie sollten Hochhäuser nur dort errichtet werden, wo diese als Akzentuierung gesehen werden. Nachdem das Siemens Gelände einen besonderen architektonischen Stil hat, wird sicher ein weiterer Hochpunkt keine neue Akzentuierung werden. Es könnte sogar die Wirkung der Lego-Stadt verändern und hätte vielleicht sogar die Notwendigkeit der Bewertung durch die Stadtbildkommission.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 91 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Quelle Hochhausstudie: https://www.muenchen.de/rat-haus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Hochhaeuser-in-Muenchen.html).	
93	1008, 1007	Höhe / Verschattung	Dieses Grundstück, das ohnehin ganz im Schatten des südlich errichteten bewaldeten Lärmschutzwalles liegt, würde durch das von Süden heranrückende geplante Teilgebiet WA (1) - insbesondere im Winterhalbjahr – noch zusätzlich verschattet werden.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 91 verwiesen.
94	1016	Höhe / Verschattung	Hochhäuser werfen lange Schatten, die benachbarte Gebäude, Straßen und Grünflächen stark verschatten können. Dies kann die Wohnqualität in den umliegenden Gebieten vermindern und den Zugang zu natürlichem Licht einschränken, was sowohl die Lebensqualität als auch die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen kann. Die Verschattung durch den 12-stöckigen Hochpunkt kann sogar große Teile der Dr.-Walther-von-Miller-Straße betreffen.	In Richtung Norden, zur öffentlichen Grünfläche, sind die Gebäude durch die geplanten Abstufungen bereits niedriger vorgesehen und werden durch die Festsetzungen in ihrer Höhe begrenzt. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 91 verwiesen.
95	1001	Immissionen	(Wie stellen Sie sicher, dass...)Es zu keinen unzulässigen Emissionen im Gebiet selbst und um das Gebiet kommt?	Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgten auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz, Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).
96	1015	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass dem Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen wird. Darüber hinaus wird es sehr begrüßt, dass innerhalb des Plangebietes zusätzliche gewerbliche Nutzflächen u. a. für	Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen durch bestehende und baurechtlich zulässige Gewerbebetriebe und Anlagen ausgesetzt. Es unterliegt insoweit einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel, in den durch Lärmimmissionen stark belasteten Erdgeschosswoh-nungen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße ge-schaffen werden.</p> <p>Dennoch weisen wir darauf hin, dass zukünftig keine immis-sionsschutzrechtlichen Konflikte mit der südlich und westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entste-hen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die an-sässigen Betriebe führen könnten. Vor allem der Umstand, dass Allge-meine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO bezüglich der Immissi-onsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Mischge-biete oder gar Gewerbegebiete sind begründen dies. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher weitere Maßnah-men erforderlich werden, dürfen diese kei-nesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.</p>	<p>Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Anlagen zusammensetzt.</p> <p>Es werden daher zum Schutz vor Anlagenlärm entsprechende Festset-zungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unter-nehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen (siehe hierzu Ziffer 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
97	1015	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Auch die Entwicklung eines eigenen Konzeptes, um dem wach-senden Bedarf an Mobilität Rechnung zu tragen, wird ebenfalls begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
98	1015	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Weitere Anregungen oder Bedenken sind weder gegen die Än-derung des Flächennutzungsplans VI/39 noch gegen den Be-bauungsplan Nr. 2145 vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
99	1016	Infrastruktur	Zudem fehlen die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzun-gen, die nicht ohne Weiteres geschaffen werden können.	<p>Für die Versorgung der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Be-darfs sind in der Umgebung verschiedene Angebote vorhanden oder ge-erade im Bau. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und wird entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachgewiesen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden hierzu unter anderem Festsetzungen zu Kindertageseinrichtungen aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Konzept erarbeitet, das un-ter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmo-bilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Das Mo-bilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).
100	1016	Infrastruktur	Die Kanalisation ist sicherlich nicht für diese Mengen in den umgebenden Gebieten geeignet und müsste auch erweitert werden.	Im Otto-Hahn-Ring sowie in der Carl-Wery-Straße sind ausreichend dimensionierte und noch aufnahmefähige Abwasserkanäle vorhanden. Bei zirka 725 Wohneinheiten mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe ergibt sich ein Einwohnerwert von zirka 2.000. In der Spitzenstunde ergibt sich hieraus ein Schmutzwasseranfall von zirka 8 l/s (siehe hierzu Ziffer 4.17. der Begründung der Beschlussvorlage).
101	1006	Integriertes Handlungsraumkonzept	<p>Planung ohne Bezug zum integrierten Handlungsraumkonzept Da das Planungsgebiet im Handlungsraum 6 der Untersuchungsgebietes für das "Integrierten Handlungsraumkonzept" gelegen ist, halte ich auch eine Betrachtung der Planung hier für notwendig. Das Aufzeigen der Ergebnisse der Studie sollte auf jeden Fall erfolgen und wenn diese noch nicht verfügbar sind (erwartet für Sommer 2021) sollten die weiteren Planung so lange ausgesetzt werden, bis diese verfügbar sind. Die eigentlichen Ziele im Bereich Freiraum und Verkehr sind laut Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05024 des Referates Stadtplanung folgende Punkte: Qualifizierte Freiraumentwicklung in einer sich verdichtenden Stadt Verbesserung der Spiel- und Grünflächenversorgung Förderung der Nahmobilität Lärmschutz</p> <p>Für mich bedeutet eine qualifizierte Freiraumentwicklung für ein Planungsgebiet im Handlungsraum 6, dass die ausgewiesene Grünfläche auch wirklich von den Bürgern angenommen werden, weil sie ausreichend besonnt und ausreichend groß für die Anzahl der geplanten Einwohner ist, sowie die Bürger der angrenzenden Wohngebiete von Lärm bewahrt werden. Die Förderung der Nahmobilität kann ich gar nicht erkennen, da nur auf bestehende ÖPNV-Verbindungen verwiesen wird, die wie im Punkt 18 erläutert aber eher schlecht sind.</p>	<p>Die Ziele der Planungen widersprechen nicht den im November 2021 vom Stadtrat beschlossenen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04389), integrierten Handlungsraumkonzept formulierten Zielen und Zukunftsbildern der jeweiligen Strategiefelder. Im Maßnahmenplan ist für das Planungsgebiet formuliert: Wohnbauentwicklung Nördlicher Siemens-Parkplatz. Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung planungsrechtlich gesichert. Die gesetzten Schwerpunkte werden in diesem ebenfalls umgesetzt. Dabei wird die Entwicklung von Wohnen priorisiert und die Verbindung im Quartier geschaffen bzw. zu den umgebenden Quartieren gestärkt untersucht (siehe hierzu Ziffern 3., 4.1., 4.9., 4.19.1. und 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im nördlichen Planungsgebiet wird gemäß dem zugrundeliegenden Freiraumkonzept eine großzügige öffentliche Grünfläche, die von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann, festgesetzt. Der gehölzbestandene Wall übt im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine positive Wirkung auf die Qualität der Erholungsnutzung der Fläche aus. Seine Hauptfunktion ist aber insbesondere dem Natur- und dem Klimaschutz zuzuordnen. Er bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich. Insgesamt gesehen ist innerhalb des Planungsgebiets für die künftige Bewohner*innen und weitere Nutzer*innen ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert. Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Planungskonzept erarbeitet, das die verkehrliche, unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts zur Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Ein Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, und auf der Ebene der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt.</p>
102	1001	Investorenfreundlichkeit	Investoren-freundliche Darstellung / Menschenrechte	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 138 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Auch in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Bauauslegung wird die grundsätzliche Investorenfreundlichkeit festgestellt. Besonders bemerkenswert hier: 50% der Beteiligung sind von einem chinesischen Staatskonzern. Die Bundesregierung steht bekanntlich dem Thema „Handhabung Menschenrechte“ in China sehr kritisch gegenüber und hat dies auch offiziell kommuniziert. Wenn Sie also das Projekt unter der SoBoN-Förderung stellen und sehr positiv darstellen, dass teilt die Münchner Stadtregierung offensichtlich nicht die Position der Bundesregierung und deren Hinweise zur China-Politik-</p> <p>Können Sie aufklären ob die Kommunikation vom Investor kommt oder aus Ihren Referaten?</p>	<p>Die durch die Planung entstehenden planungsursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß (SoBoN) von der Planungsbegünstigten zu tragen. Dabei unterliegt jede städtebauliche Entwicklung, durch die eine Bodenwertsteigerung erzielt wird, den Grundsätzen der SoBoN. Die Planungsbegünstigte (Grundeigentümerin / Investorin) hat die nach den Grundsätzen der SoBoN erforderliche Grundzustimmung abgegeben. Mit der Grundeigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen unter anderem der Errichtung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Grünflächen etc. verpflichtet. Wie unter Ziffer 6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten in der Beschlussvorlage ausgeführt, wird durch die Anwendung der SoBoN die Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt und der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert. Ebenso werden die Kosten für den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur entsprechend im Planungsgebiet gedeckt und ein Kostenbeitrag an den Grünflächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.</p>
103	1012	Investorenfreundlichkeit	<p>Die Rolle der Stadtverwaltung Warum die Stadtverwaltung dennoch im Sinne des Investors den Antrag stellt, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan 57ag zu ändern, liegt wohl in dem gewaltigen Gewinn den sich der Investor aus der Änderung des Baurechtes von einer Grünfläche in Bauland speziell auf dem Siemensparkplatz versprechen kann. Um den angestrebten Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Baurechtes nicht zu gefährden wurden die in Kap.1 aufgezeigten relevanten Unterlagen des BPl. 57 ag im Eckdatenbeschluss unterschlagen und dem Stadtrat nicht erläutert. Damit sollte der Stadtrat der Änderung eines BPlanes zustimmen ohne dessen Inhalt zu kennen und unbewusst die Zerstörung einer für Neuperlach Süd wertvollen Grünzone mittragen.</p> <p>Ebenso wurden folgende Konsequenzen aus der Änderung des Bebauungsplanes nicht an den Stadtrat weitergegeben: Im Planteil des 57ag wurde folgerichtig gemäß dem Flächennutzungsplan auf der Teilfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings kein Bauraum geschaffen, sondern das nach der gesamten Grundstücksfläche mögliche gewerbliche Bauvolumen ausschließlich</p>	<p>In den Beschlussvorlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans waren die zum jeweiligen Zeitpunkt der Verwaltung zur Kenntnis vorliegenden Informationen enthalten. Der Vorwurf der Unterschlagung relevanter Unterlagen kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Im Planungsgebiet ist gemäß dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag vom 10.04.1975 im Norden ein Lärmschutzwall festgesetzt, der nach dem Grünstrukturplan als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ ist. Es besteht, wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, Baurecht. Die rechtliche Ausgangslage wurde bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss entsprechend dargestellt.</p> <p>Durch den weitgehenden Erhalt des Gehölzbestandenen Walls sowie die Entwicklung und Sicherung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird die abschirmende Wirkung im Bestand erhalten (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage) und eine dauerhafte parkähnliche Struktur gesichert. Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen, sondern im Rahmen des rechtsverbindlichen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>nur südlich des Otto-Hahn-Rings ausgewiesen. Das heißt das anteilige Bauvolumen der Teilfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings mit ca. 7,2 ha x 7m³ / m² = 504000 m³ umbauter Raum oder ca. 100800 m² Bruttogeschossfläche wurde auf die Teilfläche südlich des Otto-Hahn-Rings verlagert. Die Teilfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings ist damit eine Ausgleichsfläche für das übertragene Bauvolumen.</p> <p>Damit ist nach dem Willen des Stadtrates der 70er Jahre eine Bebauung des sogenannten „Siemensparkplatzes“ ausgeschlossen weil das Baurecht der Ausgleichsfläche bereits südlich des Otto-Hahn-Rings ausgeschöpft ist und die Ausgleichsfläche damit indirekt bereits einmal bebaut ist und nicht ein zweites mal bebaut werden kann.</p> <p>Entfällt die Ausgleichsfläche durch die Änderung des Bebauungsplanes, verändert sich automatisch die BMZ bzw. die GFZ für die Teilfläche südlich des Otto-Hahn-Rings um das übertragene Bauvolumen von ca. 108000m².</p> <p>Anmerkung: Durch diese Verknüpfung kann der Bebauungsplan 57ag nicht geändert werden, ohne dass auch der Bebauungsplan 1457 südlich des Otto-Hahn-Rings geändert werden müsste. Die erforderliche Änderung des BPl. 1457 wurde im Antrag der Referentin nicht beantragt! Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes 57ag war demnach zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 2.10.2019 nicht realisierbar. Der Eckdatenbeschluss ist demnach unseres Erachtens nichtig. Der Investor bekommt somit mit der Änderung des Bebauungsplanes 57ag zum einen die Möglichkeit, den Siemensparkplatz mit einem Bauvolumen von ca. 80 000 m² BGF zu bebauen und zusätzlich für den Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings durch die Hintertür automatisch weiteres Baurecht im Umfang von ca 100800 m² baulich zu realisieren. Diese doppelte Wertsteigerung ist nur auf dem Siemensparkplatz möglich. Bei einer Gesamtgeschossfläche von ca.180 000 m² und den in München üblichen Immobilienpreisen von 10 000 €/m² Nutzfläche sprechen wir hier von einem Immobilienwert von wenigstens 1,6 Milliarden €. Ein generöses Geschenk unseres OB und unserer Stadtbaurätin an den Investor für den Fall, dass der Bebauungsplanentwurf durch den Stadtrat als Satzung beschlossen wird.</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 57ag zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung. Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem bestehenden Siemensparkplatz Ost, westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57au festgesetzten Gewerbegebiet, nachgewiesen werden (siehe hierzu Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die weiteren Festsetzungen für das südlich des Planungsgebiet liegende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 vom 29.02.1984 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 nicht berührt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht und sichert sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Die neu geschaffenen privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen ermöglichen den Bürger*innen eine Freizeitnutzung auf der öffentlichen Grünfläche und Durchquerungsmöglichkeiten, die vorher nicht gegeben waren. Zusammen mit den zu begrünenden Teilen der privaten Freiflächen auf den Teilwohngebieten, nehmen zu begrünende Flächen (Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern usw.) einen großen Teil des Planungsgebietes ein.</p> <p>Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern, dies ist mit dem Bau eines Mitarbeiter*innenparkhaus auf dem Siemens-Parkplatz Ost vorgesehen. Diese Verlagerung wurde bereits in den entsprechenden Gutachten, u. a. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung berücksichtigt (siehe Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage (siehe Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage) bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet neu zu ordnen und ein Wohngebiet zu entwickeln. Dabei leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Linderung des Wohnungsnotstandes in München.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Nach dem Antrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung soll ausgerechnet die zum Schutz des Reinen Wohngebietes geschaffene Grünfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings in Bauland umgewidmet und der Eigentümer von seiner Bepflanzungspflicht und auch der Erhaltungspflicht dieser Grünfläche entbunden werden. Es ist eine 8 geschossige Wohnanlage mit einem 12 Stockwerke hohen Hochpunkt mit einer Höhe von ca 44m an der Kreuzung Carl-Wery / Otto-Hahn-Ring vorgesehen. Es sollen 750 Wohnungen und zusätzlich ein nicht unerheblicher Anteil an Gewerbeflächen entstehen- bei einem Vertrag nach der SoBoN ein für den Investor willkommenes Zusatzgeschenk.</p> <p>Falls es der Stadtverwaltung tatsächlich vorrangig um die Schaffung von Wohnraum geht - geben wir hierzu folgenden Hinweis: Auf dem Siemensgelände südlich des Otto-Hahn-Rings befinden sich weitere Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die sich für eine Wohnbebauung anbieten. Hierfür muss keine begrünte Schutzzone vernichtet werden, die Ausgleichsfläche kann verbleiben, die beabsichtigte Bauhöhe kann sich an den dort vorhandenen Gewerbebauten orientieren und der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan 57 ag müssen nicht geändert werden. Es besteht keine Veranlassung ausgerechnet den Siemensparkplatz zu bebauen.</p>	
104	1012	Investorenfreundlichkeit	<p>Die willkürliche Forderung des Investors und der Stadtverwaltung nach 750 Wohnungen plus einem nicht unerheblich hohen Wert an Gewerbeflächen spricht nicht für eine gerechte Auseinandersetzung mit dem Umfeld und einer gerechten Abwägung der Interessen der Anlieger.</p> <p>Es besteht keine Veranlassung für die hohe Anzahl von Wohnungen und der Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Wohnquartier in dem vorgesehenen Umfang</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.</p> <p>Die Neubebauung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Rahmen des der Planung vorausgegangenen Planungswettbewerbs entwickelt und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur, nimmt aber auch Bezug auf das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m.</p> <p>Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets, mit guter Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, hat der Bebauungsplan zum Ziel, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Allgemeines Wohngebiet mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität für 725 Wohneinheiten zu entwickeln. Dabei wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gegenüber dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zugunsten einer ausreichenden Freiflächenversorgung im Planungsgebiet von 750 auf 725 Wohneinheiten reduziert.</p> <p>Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam. (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten eines qualitätsvollen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen (siehe hierzu Ziffer 8.5. der Begründung der Beschlussvorlage). Die angestrebte Dichte zur Unterbringung von 725 Wohneinheiten ist somit möglich und gerechtfertigt.</p> <p>Es wird auf Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 91 und 146 verwiesen.</p>
105	1001	Klima	<p>Bebauung von Luftschneisen / Seiteneffekte</p> <p>Durch die zahlreiche Bebauung AG Grünflächen und Grünzügen wird die Stadt im Kern langfristig unbewohnbar. Die fehlenden Luftschneisen und die Versiegelung des Bodes werden zu vermehrten Überschwemmungen, Kanal-Rückstau,</p>	<p>Anhand der fachgutachterlichen klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Die geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>schlechterer Luft und höherer Temperatur führen. Maßnahmen sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Haben Sie die umwelttechnische Gesamtbeurteilung unter Berücksichtigung aller Faktoren vorgenommen und wo sind diese ersichtlich? Die Summe der einzelnen Bauvorhaben wird massive Auswirkungen auf den Lebensraum München haben. Ist der Beitrag dieses Bauvorhabens negativ oder positiv?</p> <p>Hinweis: Der Parkplatz ist zwar optisch versiegelt, aber leistet gerade wegen der Lage an großen Straßen und dem massivem Baumbestand in KWS-geeignetem Gebiet einen erheblichen Beitrag zur Luftschneisenwirkung. Diese Wirkung wird erheblich vermindert. Bitte berücksichtigen Sie dies in der Antwort.</p>	<p>bzgl. des Luftaustausches dar. Die Luftströmungen werden umgelenkt, so dass es beispielsweise im Hof des allgemeinen Wohngebietes WA (1) zu einer Einströmung von Osten her kommt, die nach Süden strömt. In den beiden anderen Höfen ist dieser Effekt weniger ausgeprägt. Eine zusätzliche abschirmende Wirkung haben die geplanten Lärmschutzwände, die von Süden kommende Winde lokal abbremsen. Ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung wird in diesem Bereich unterbunden. Insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets kommt es daher zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwest-Rand führt dies zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten. Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Am Nordrand außerhalb des Planungsgebiets kommt es zu einem modifizierten Strömungsbild in Nordrichtung. Insgesamt gesehen sind die Windgeschwindigkeiten als gering zu bezeichnen.</p> <p>Durch das veränderte Strömungsgeschehen ergeben sich Änderungen im Bereich des Kaltluftvolumenstroms. Diese zeigen sich auch außerhalb des Planungsgebiets vor allem entlang der Carl-Wery-Straße. In diesen Bereichen mit einer Abschwächung des Kaltluftstroms befinden sich überwiegend Verkehrsflächen sowie gewerbliche Nutzungen. Dauer- aufenthaltsbereiche sind nicht betroffen.</p> <p>Am Südrand ergeben sich lediglich leichte Reduktionen, am Ostrand sowie am Nordrand Verbesserungen, die bis in die Bebauung hineinreichen. Im Kernbereich des Planungsgebiets zeigen sich keine Veränderungen. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen (nahezu) zusammenhängenden Gehölzbestandes aus (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung ist somit bei Umsetzung der Planungen nicht zu rechnen.</p>
106	1001	Klima	<p>Luftschneisen /Stadtklima</p> <p>Sie behaupten, dass Kaltluftleitbahnen im Gebiet mit „niedrigem Niveau“ und im Kernbereich ohne Veränderung sind. Faktisch ist bei der dichten Besiedlung durch Ihre vielen Bauprojekte und SEMs jeder freier Flächezug mittlerweile Kaltluftbahn und</p>	<p>Die Klimafunktionskarte als Fachplan für die Belange des Stadtklimas sowie weitere Informationen über das Stadtklima und die Klimaanpassung wie die Stadtklimaanalyse sind über die Homepage der Landeshauptstadt München unter https://stadt.muenchen.de/infos/stadtklima-klimaanpassung.html abrufbar.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>wichtig. Zudem liegen keine wissenschaftlichen Untersuchungen für diese Behauptung vor. Sie behaupten auch in anderen Diskussionen, dass Flurstücke Kaltluftschneisen sind oder auch nicht sind.</p> <p>Haben Sie das Thema seit 2014 auch in den Seiteneffekten für die umliegenden Gebiete untersucht?</p> <p>Wenn ja: Gibt es eine wissenschaftliche Abhandlung und kann diese zur Verfügung gestellt werden?</p> <p>Ist Ihnen dabei die Mindestbreite und die Breitenwirkung von Luftschneisen bewusst?</p> <p>Gibt es eine Luftschneisenkarte, welche die Wirkung pro Flurstück oder wenigstens in konkreten messbaren Leitlinien beschreibt?</p> <p>Sie vermerken, dass speziell die Lärmschutzwände ein Problem für die Belüftung sind. Dabei spielen sie die Auswirkungen massiv herunter mit den Worten „Allerdings sind in diesen Bereichen überwiegend Verkehrsflächen oder gewerbliche Nutzungen vorhanden. Leichte Reduktionen zeigen sich am Südrand der geplanten Bebauung. Verbesserungen ergeben sich am Nord- und Ostrand des Planungsgebiets, die in die bestehende Wohnbebauung hineinreichen. Im Kernbereich zeigen sich keine Veränderungen.“</p> <p>Auch in einer gewerblichen Nutzung sind Menschen betroffen. Zudem wird die Öko-Bilanz von Gewerbe unter schlechten klimatischen Verhältnissen massiv verschlechtert. Die Verschlechterung auf großen Straßenzügen wirkt jedoch massiv im Sommer wie ein Warmluftstrom einer Heizung. Während die o.g. Veränderung „nur“ das angesiedelte Gewerbe betrifft, sind mit dieser Wirkung alle Anwohner betroffen. Dies hat gesundheitliche Folgen.</p> <p>Haben Sie die Wirkung pro Grad Erhöhung in gesundheitliche Auswirkungen umgerechnet und ist Ihnen bewusst, dass jede Erhöhung um 1,5 Grad in Gesamt-Europa jährlich etwa 100.000 Menschen tötet. Diese Relation wäre auch auf das Planungsgebiet und die Stadt München umzurechnen und dem Stadtrat als</p>	<p>Das Klimaökologische Fachgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 ist über die Projektwebseite der Landeshauptstadt München ebenfalls abrufbar (unter: https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahnring.html).</p> <p>Bei den erarbeiteten Gutachten wurden die jeweils einschlägigen Regelwerke und Vorgaben zugrunde gelegt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 105 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Beschluss dediziert mitzuteilen, da hier Gefahr für Leib und Leben besteht.	
107	1001	Klima	Uns fällt bei Durchsicht Ihres Fachgutachtens Klimaökologie auf, dass im Wesentlichen der Parkplatz, aber nicht die Auswirkung der hohen Bauten auf die Umgebung bewertet wurde, so dass wir hier Lücken in der Gesamtbetrachtung sehen.	Im Rahmen des klimaökologischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurde mit Hilfe von hoch aufgelösten Modellrechnungen analysiert, inwieweit das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Es erfolgte keine Beschränkung ausschließlich auf das Planungsgebiet, die Auswirkungen auf die Umgebung wurden untersucht und im Klimaökologischen Fachgutachten beschrieben und bewertet. Dabei wurde die aktuelle klimaökologische Situation im Planungsgebiet betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologische Situation untersucht und bewertet. Das Vorhaben umfasst dabei insbesondere die geplante hochbauliche Entwicklung und somit die vorgesehenen Gebäudekubaturen (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Daher ist eine schlüssige Gesamtbetrachtung erfolgt.
108	1001	Klima	<p>Klimatische Beurteilung</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: In der Äußerung zitiert der Bürger einen Teil der Ziffer 4.23. der Begründung der Billigungsbeschlussvorlage, vgl. Anführungszeichen]</i></p> <p>„Aufgrund der geplanten großflächigen Entsiegelung der Parkplatzfläche wird die nächtliche Temperatur im nördlichen Bereich des Planungsgebiets um zirka 4°C gesenkt und die thermischen Verhältnisse in der Nacht somit verbessert. Die neuen Freiflächen übernehmen für die nahegelegenen Gebäude im Planungsgebiet sowie in der Umgebung eine wichtige Funktion hinsichtlich der nächtlichen Kühlwirkung und schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherte Wärme ab. Tagsüber kommt es durch die Anpflanzung von Bäumen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten von Bäumen zu einer Abnahme der physiologisch äquivalenten Temperatur. Insgesamt kommt es durch die Planung zu einer Zunahme des Bauvolumens. Dies führt im Nahbereich der Baukörper zu einer Erhöhung der Wärmebelastung am Tag. Die Lufttemperatur in der Nacht wird nur sehr kleinflächig und lokal erhöht, da hoch versiegelte Oberflächen und die</p>	<p>In der aufgezeigten Abbildung ist im westlichen Bereich auch außerhalb des Planungsgebiets eine Darstellung erkennbar. In der weiteren Umgebung hat sich in dem vorliegenden Beispiel (Änderung der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET)) ergibt sich keine Änderung gegenüber der Bestandssituation, daher erfolgt auch keine entsprechende Darstellung dieser Bereiche.</p> <p>Gemäß des Klimaökologischen Fachgutachtens ist nicht mit einem Temperaturanstieg um 4 Grad zu rechnen. Bei der Lufttemperatur wurde die Lufttemperatur in der Nacht ermittelt. Im Großteil des Plangebiets kommt es zu Temperaturabnahmen zwischen 1 und bis zu über 4 °C. Diese Abkühlungen der Temperatur während der Nachtsituation sind auf die großflächige Entsiegelung im Zuge der Nutzungsänderungen, insbesondere in der Mitte des Plangebiets, der zukünftigen Parkfläche, zurückzuführen. In den Bereichen, in denen Baumpflanzungen geplant sind, kühlt die Lufttemperatur in geringerem Maße ab, da die Wärmeausstrahlung durch die Baumkronen nachts vermindert wird, im Vergleich zu einer nicht mit Bäumen bestandenen Grünfläche. Dort wo vereinzelt Bäume aus dem Bestand entfernt werden zeigen sich nachts niedrigere Temperaturen als im Bestand.</p> <p>Die höchsten Temperaturzunahmen von bis zu über 2 °C sind sehr lokal und kleinflächig und werden in den Übergangsbereich zwischen den</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Gebäudemasse ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben. Insgesamt zeigt sich im Bereich der geplanten Bebauung aufgrund der umliegenden üppigen Grünausstattung überwiegend ein verträgliches Bioklima.“</p> <p>Wir sehen sehr deutlich im Klimagutachten die Beschränkung auf das unmittelbare Baugebiet</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der ein Auszug aus dem Gutachten zu sehen ist, vgl. Klimaökologisches Fachgutachten.]</i></p> <p>Die Beschränkung auf das Baugebiet verhindert eine negative Beurteilung auf das umliegende Gebiet. Man sieht sehr deutlich im südlichen Teil einen Temperaturanstieg um 4 Grad, aber macht Werbung mit den neu gestalteten Parkplätzen. Man hätte hier klar die Wirkung auf das umliegende Gebiet ausweisen müssen. Warum ist das nicht geschehen?</p>	<p>neuen Gebäuden und den Straßenbereichen erreicht, an den Stellen, wo es kleinflächig zukünftig zu einer Nutzungsänderung von Vegetation zu Versiegelung kommt. Durch die zusätzlichen Gebäudemasse wird mehr Wärme gespeichert, welche insbesondere nachts wieder an die Umgebung abgegeben wird.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 107 verwiesen.</p>
109	1001	Klima	<p>Wie kommen Sie zu Ihrer positiven Einschätzung? Die Auswirkungen der hohen Gebäude sind offensichtlich und auch in bestehenden Quartier-Bebauungen heute bereits nachvollziehbar. Im Klimagutachten sieht man deutlich +10 Grad (!!!). Bei einer Stadttemperatur von heute bereits 40 Grad wird sich der Innenhof auf bis zu 50 Grad aufheizen. Wörtlich im Gutachten „Zudem kommt es im Bereich der neuen Bebauung und der damit einhergehenden Strömungsänderungen und teilweise Versiegelungen zu Temperaturzunahmen von bis zu über 10 °C“. Dies wird gerade in den kritischen Sommer-Monaten als Stadt-Heizung wirken. Wie kommen Sie zu Ihrer positiven Einschätzung? Der Gutachter gibt zu diesem Punkt dediziert Hinweise unter Bezug auf GeG § 14 (2020) in Verbindung mit DIN 4108-2 (02-2013), die in Ihrer Sitzungsvorlage fehlen.</p>	<p>Bei der angesprochenen Erhöhung um 10 Grad handelt es sich um eine Änderung der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) als Maß für die Wärmebelastung am Tage (14 Uhr), diese ist nicht gleichzusetzen mit der Lufttemperatur. Im Zentrum des Plangebiets kommt es teilweise zu PET-Abnahmen von bis zu über 10 °C. Dies liegt an der Entstehung von neuen beschatteten Flächen durch die Anpflanzung von Bäumen auf der Parkplatzfläche. Mit dieser Maßnahme geht eine Kühlleistung u. a. durch Verschattung und Verdunstungskühlung einher, welche im Status quo an diesen Stellen nicht gegeben ist.</p> <p>Zudem kommt es im Bereich unmittelbar nördlich der Bebauung und teilweise auch im Bereich der Innenhöfe zur Entsiegelung der heutigen Parkplatzfläche. An diesen Flächen kommt es ebenfalls zu Temperaturabnahmen der PET. Die rotgefärbten Bereiche zeigen diejenigen Areale, bei denen es zu PET-Erhöhung infolge des Bauvorhabens kommt. Dies sind zumeist Flächen an denen lokal Vegetation (vom Baumbestand im Norden oder von den auf dem Parkplatz befindlichen Baumreihen) entfernt wird und keine entsprechende Kühlleistung durch Schattenwirkung wie noch im Status Quo erbracht werden kann. Zudem kommt es im Bereich der neuen Bebauung und der damit einhergehenden Strömungsänderungen und teilweise Versiegelungen zu Temperaturzunahmen von bis zu über 10 °C.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Zur Bewertung des Themas Klima sind die verschiedenen untersuchten Parameter bodennahe Lufttemperatur, bodennahes Kaltluftströmungsfeld, Kaltluftvolumenstrom und physiologisch äquivalente Temperatur in ihrer Gesamtheit zu betrachten und zu bewerten. Insgesamt ist die Nutzungsänderung, welche mit dem Vorhaben einhergeht, aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Es gibt Bereiche (Nordrand des Plangebiets), die sogar von der Änderung aufgrund von niedrigeren nächtlichen Temperaturen und erhöhtem Kaltluftvolumenstrom profitieren.</p> <p>Bei den erarbeiteten Gutachten wurden die jeweils einschlägigen Regelwerke und Vorgaben zugrunde gelegt.</p> <p>Die aufgeführten Gesetze und Regelwerke (§14 Gebäudeenergiegesetz (GEG) und DIN 4108-2 (2013-02) sind für den Bauvollzug einschlägig und nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
110	1001	Klima	Wie kann eine positive klimatische Einschätzung erfolgen, wenn die Vorschläge des Klimagutachtens nicht eingearbeitet sind?	<p>Die Vorschläge des Klimaökologischen Fachgutachtens wurden, soweit mit dem Planungsziel der Landeshauptstadt München vereinbar sowie auf Basis der rechtlichen Vorgaben möglich, in den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 als textliche Festsetzungen aufgenommen. Hierzu gehören unter anderem Festsetzung von Baumpflanzungen, die der Aufheizung von Gebäuden und Freiflächen entgegenwirken, Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu begrünenden Flächen, Festsetzung, dass Bäume in der öffentlichen Grünfläche in lockeren Baumgruppen zu pflanzen sind, Pflanzung von Laubbäumen, da diese im Winter einen geringeren Einfluss auf die Sonneneinstrahlung ausüben, sowie Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen (siehe hierzu Ziffer 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Rahmen der gemäß des Klimafahrplans in der Stadtplanung zu erstellenden Nachhaltigkeits-Charta erhält das Thema Klima und Nachhaltigkeit über die Festsetzungen hinaus entsprechendes Gewicht. Die Leitlinien Klimaanpassung, Klimaschutz und Ressourcenschonung liegen beim vorliegenden Planungsgebiet dieser Charta zugrunde (siehe hierzu Ziffer 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
111	1001	Klima	Wurde bei der Beurteilung auch Ihre Stellungnahme zu den Bauhöhen und den Zonen mit Überhöhungen gemäß Hochhausstudie berücksichtigt?	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 107 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
112	1001	Klima	Sind dem Stadtrat die Auswirkungen der Hochhausstudie und höheren Bauhöhen für die Kaltluftströme und die Temperaturen in der Innenstadt bekannt? Gibt es dafür eine Simulation, die zeigt, dass die Münchner Innenstadt die Breite und Höhe von zusätzlichen Quartieren überleben kann?	Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen werden in der Regel auch die Auswirkungen auf das Thema Klima und damit auf Kaltluftströme und Temperatur in der Umgebung des jeweiligen Planungsgebiets untersucht. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte dies im Rahmen des Klimaökologischen Fachgutachtens. Eine Gesamtstädtische Betrachtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 84, 105, 106 und 108 verwiesen.
113	1001	Klima	Klimagutachten Gibt es bereits für die Bebauung ein Ergänzung zum übergreifenden städtischen Klimagutachten? Meist sind die Stellungnahmen der Münchner Stadtregierung von der städtischen Politik und nicht von Neutralität geprägt. Wir gehen angesichts der zahlreichen Bauvorhaben und Quartiere sogar davon aus, dass jeglicher Kaltluftstrom von so tragender Bedeutung ist, dass selbst kleinste Veränderungen die Gesundheit von Menschen und die verbliebene Umwelt schädigen. Die Folgen werden kaum mehr zu kompensieren sein. Man geht von über 40° in den Sommermonaten in dicht besiedelten Gebieten aus. Zudem sind sämtliche dicht bebauten Gebiete in München als klimatisch ungünstig bewertet. Mit Folgen wie sie im Straßburger Urteil zum Klimaschutz dargestellt werden. Wir bitten hier um eine Stellungnahme.	Der aktuelle Stand der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 sowie das Anpassungskonzept mit seiner Fortschreibung von 2022 berücksichtigen noch nicht die Planung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Bei einem Monitoring und einer Fortschreibung wird der dann aktuelle Stand der Umsetzung der Planung ggf. entsprechend einfließen. Eine gesamtstädtische Betrachtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 105, 106 und 108 verwiesen.
114	1001	Klima	Die Bundesregierung ist am 16.5. vom Oberverwaltungsgericht Berlin wegen mangelhafter Klimaschutzmaßnahmen verurteilt worden. Muss man in München erst auf Durchsetzung vernünftigen Klimaschutzes klagen oder passen Sie nunmehr Ihr Klimaschutzprogramm an? Speziell dieses Bauvorhaben mit den hohen Innenhoftemperaturen, dem Verkehr und der Bautätigkeit schädigt die Gesundheit der Bürger bis in einen nicht mehr zulässigen Bereich. Die Werte Ihrer Stellungnahme beruhen auf mittlerweile richterlich festgestellter unzulässiger Rahmenbedingungen. Werden Sie auf Basis des Urteils Ihre Stellungnahme noch einmal überprüfen?	Eine gesamtstädtische Betrachtung des Themas Klima sowie zukünftige Klimaschutzmaßnahmen der Bundesregierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Auf der Projektwebseite zum Otto-Hahn-Ring können die entsprechenden Fachgutachten online unter: https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html abgerufen werden. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 84, 105, 106, 108 und 113 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
115	1006	Klima	<p>Folgende Aspekte des Umweltschutzes sind mit den Gründen zu betrachten:</p> <p>Klimaschutz - durch die geplante hohe Bebauung wird die Erwärmung der umliegenden Gebiete signifikant verstärkt, was auch nicht durch eine marginale Dachbegrünung auszugleichen ist oder annähernd das gleiche bringt wie die derzeitige Bepflanzung.</p> <p>Auf dem jetzigen Parkplatz ist zwar ein große Fläche durch Asphalt versiegelt, jedoch sind dazwischen in den Parkreihen ca. 200 mittelgroße Bäume und große Strauchbedeckte Flächen. Bäume senken bekannterweise auch im Umkreis die Temperatur um bis zu 10 bis 15 Grad Celsius laut veröffentlichten Studien bzw. ist die Kühlleistung eines Baumes mit 20 bis 30 Kilowatt anzunehmen (siehe https://www.srf.ch/meteo/meteo-news/studie-baeume-kuehlenwie-zehn-klimaanlagen). Dies ist bei einer simplen Dachbegrünung nicht gegeben.</p> <p>Die jetzige Baumsituation auf dem Parkplatz wird durch das Stadtplanungsreferat übergangen und es wird so dargestellt, als sei es eine reine Asphaltfläche.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20, 21, 39, 84 und 112 verwiesen.</p>
116	1006	Klima	<p>Aus meiner Sicht ist eine gesamthafte Betrachtung der Luftklimatischen Verhältnisse notwendig und müssen tiefer untersucht werden mittels eines Gutachtens mit Fokus auf die Durchlüftungssituation, welches untersucht bei Lage in oder an einer Kaltluftleitbahn bzw. in Flächen mit Luftaustauschpotential mit einem mesoskaligen Klimamodell, 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, auswirkt. Mit so einem Gutachten können Aussagen zur Optimierung der Gebäudestruktur, -ausrichtung und -stellung getroffen werden sowie zur Freihaltung von Durchlüftungsachsen. Dies sollte auch in aktiver Form durch die Klimamanager der Stadt München überwacht und an die Bürger berichtet werden. Das eine Veröffentlichung eines Klimagutachtens durch das Planungsreferat bzw. die Stadt München nicht zugestimmt wird, entsagt ihren Bürgern die Mündigkeit, da hier sehr wohl sehr viele Akademiker sich intensiv mit den verschiedensten Themen beschäftigen und auch sehr wohl komplizierte Sachverhalte verstehen. Man hat hier</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 84, 105 und 106 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			nur Angst, dass Informationen, die das Bauprojekt gefährden, an die Öffentlichkeit kommen.	
117	1008, 1007	Klima	Gerade in Zeiten des Klimawandels muss der Erhaltung bewaldeter Grünflächen bei der Abwägung aber ein stärkeres Gewicht beigemessen werden.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 21 und 39 verwiesen.
118	1006	Klima / Durchlüftung	Außerdem ist durch die zu hohe Bebauung (5 Stockwerke+ Hochpunkte mit 8 Stockwerken) die Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes signifikant negativ beeinflusst. Da der Otto-Hahn-Ring zwar keine offizielle Frischluftschneise ist, jedoch eine für die Frischluftversorgung äußerst wichtige volumenreiche Strömung für die nächtliche Abkühlung der Wohngebiete aus Richtung Gefilde ist, muss die Bebauungshöhe auf max. 3 Stockwerke reduziert werden. Nachts ist vor allem das so genannte "alpine Pumpen" für die Frischluftversorgung aus dem Süden und Osten für die Stadt elementar wichtig. Gerade in Zeiten der Klimaerwärmung muss bereits jetzt Vorsorge getroffen werden, damit es nicht zu Klima-Toten aufgrund Überwärmung kommt. Gerade ältere Bürger sind durch stetig steigende Temperaturen in der Stadt sehr gefährdet und können bei zu hohen Umgebungstemperaturen Probleme mit dem Kreislauf bekommen und daran sogar versterben. Was bringt eine übermäßige dichte und hohe Bebauung, wenn dadurch die Stadt langfristig gesehen unbewohnbar wird. Dann ist die Schaffung von Wohnungen in dieser Umgebung ganz umsonst gewesen. Darüber hinaus werden dann auch weitere Gebiete neben dem Planungsgebiet in Mitleidenschaft gezogen, über deren Auswirkungen man leider gar nicht redet.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 105 verwiesen.
119	1001	Klimaneutralität	Ist dem Stadtrat bewusst, dass die Klimaneutralität von Gebäuden aus Beton niemals gegeben sein kann? Ist dem Stadtrat bewusst, dass die Klimaneutralität von Gebäuden keinerlei Auswirkung auf das Stadtklima selbst hat und die Bebauung in sich für höhere Temperaturen und weniger Wasser sorgen wird? Ist dem Stadtrat bewusst, dass der Klimanotstand in München durch Bebauung weitestgehend selbst verursacht ist, bzw. die	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 76 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Temperaturen in stark bebauten Gebieten höher sind und den Klimanotstand verstärken?	
120	1001	Klimaneutralität	<p>Emissionen Bauvorhaben lösen üblicherweise mindestens temporär, meist bleibend Überschreitungen vom EMF-Strahlung, Lärm, Bau-Schadstoffen und klimarelevanten Schadstoffen aus. Zudem wirkt ein Abriss massiv negativ auf die CO2-Bilanz. Beton trägt zu 40 % zum weltweiten CO2-Ausstoß bei. Wie stellen Sie sicher, dass Der Bau selbst klimaneutral ist Das gesamte Bauvorhaben klimaneutral ist?</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 76 verwiesen.
121	1001	Lärm	<p>Es ist absehbar, dass die Bebauung zu einer deutlichen Überschreitung der erlaubten TA-Lärm-Normen führen wird. Diese werden erhebliche psychische und körperliche Schäden nach sich ziehen. Auch für die naheliegenden Wohngebiete.</p> <p>Da Sie erfahrungsgemäß unseren Anmerkungen mit immer den gleichen vorgegebenen Textblöcken unabhängig von der Bebauung und dem geplanten Vorhaben begegnen verweisen wir ausdrücklich auf die Werte des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz. Wir bitten Sie auch in diesem Punkt speziell auf die Frage der Verantwortung einzugehen, da sich für spätere betroffene Bürger, Mieter und Eigentümer Schadensersatzansprüche ergeben können. Dies umso mehr als dass wir Sie mit dieser Beschwerde ausdrücklich auf diesen Sachverhalt hingewiesen haben und heute bereits in ganz München TA Lärm Überschreitungen nachvollziehbar sind. Wie werden Sie hier nicht nur im Bebauungsgebiet durch Nachverdichtung gegensteuern?</p>	<p>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 Straßenverkehrslärm feststellen, dass die Überschreitung der Schwellenwerte während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben ist. Damit ist die Zunahme durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage). Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen wird festgesetzt, dass im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu führen ist. Außerdem sind für die Tiefgaragenzufahrten entsprechende Festsetzungen zur schalloptimierten Ausführung aufgenommen worden. Damit bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.</p> <p>Auch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) verweist in seinen Veröffentlichungen auf die einschlägigen Regelwerke wie die DIN 18005, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die entsprechenden Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bei den erarbeiteten Gutachten wurden die jeweils einschlägigen Regelwerke und Vorgaben zugrunde gelegt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
122	1001	Lärm	<p>Die Lärmschutzwände im Bauvorhaben gibt es auch an anderen Stellen, aber haben nur eingeschränkte Wirkung. Auf keinen Fall eine Wirkung bis auf TA-Lärm-Norm. Das Gutachten Ebene Erdgeschoss belegt dies deutlich und zeigt Überschreitungen um das Doppelte des zulässigen Wertes an:</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der ein Auszug aus dem Gutachten zu sehen ist, vgl. Immissionstechnische Untersuchung.]</i></p> <p>Dürfen Sie bei solchen Lärmüberschreitungen trotz Maßnahmen überhaupt noch genehmigen? Da sind die Lärmspitzen noch nicht einmal berücksichtigt.</p>	<p>Da die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden angeordnet werden, ist eine Durchwegung dieser vorgesehen. In der immissionstechnischen Untersuchung wurde im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ angenommen, dass die Lärmschutzwände im Erdgeschoss eine Öffnung mit einer Höhe von 4,0 m über die gesamte Breite aufweisen. Hierdurch lassen sich die im Erdgeschoss höheren Werte als in den darüberliegenden Geschossen erklären. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zudem unter anderem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 121 verwiesen.</p>
123	1001	Lärm	<p>Die o.g Lärm-Werte werden durch eine Neu-Bebauung und den Baustellenlärm auch für die heutigen Anwohner und Nachbarn zur erheblichen nicht mehr zu duldenen Belastung. Wie schützen Sie die Menschen, die im Umfeld des Quartiers wohnen und sichern ein erträgliches Niveau ab? Dies auch in Hinblick auf eine voraussichtlich besonders lange Bauzeit.</p>	<p>Während der Bauphase wird es in der Umgebung des Planungsgebiets zu Beeinträchtigungen kommen, was jedoch bei allen Baustellen in bebauten Gebieten unvermeidbar ist. Die konkrete Baustelleneinrichtung und Ausföhrung der Baumaßnahmen sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 121 verwiesen.</p>
124	1006	Lärm	<p>Keine Lärmschutzwände Um die Lärmschutzwerte einzuhalten, ist geplant im Bereich des Otto-Hahn-Ringes Lärmschutzwände aus Glas aufzustellen. Dies ist abzulehnen, da Glasschutzwände regelmäßig zerstört und mit Graffiti beschmiert werden. Als nur ein Beispiel kann man den Innsbrucker Ring 75 (siehe Foto) anführen, wo großflächig dies zu sehen ist. Es ist anzunehmen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden WA 1, WA 2 und WA 3 sowie zwischen den beiden Gebäudeblöcken des WA 1 auf der Südseite realisiert werden. (Quelle: Immissionstechnische Untersuchung Nr. 7816/17-01 b; Kap. 4.2.2 Immissionen und Beurteilung)</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung vom Innsbrucker Ring und der sich dort befindlichen Lärmschutzwand</i></p>	<p>Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen reagiert die städtebauliche Konzeption durch Blockrandbebauung entlang der Straßen. Dadurch entstehen ruhige Binnenbereiche. Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der angrenzenden Straßen bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehender Maßnahmen.</p> <p>Zum Schutz der seitlichen Fassaden zwischen der Blockrandbebauung sind als aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen den einzelnen Blöcken Lärmschutzwände, die zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen sind, im Plan festgesetzt. Diese sind unter Berücksichtigung des festgesetzten bewerteten Schalldämm-Maßes transparent auszuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn die Lärmschutzwände mit technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie baulich verbunden sind (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><i>hinzugefügt. Da der Verwaltung keine Bildrechte vorliegen, konnte die Abbildung nicht eingefügt werden]</i> Foto: Innsbrucker Ring 75</p> <p>Einerseits wird mit einer Durchlässigkeit des Gebietes argumentiert, andererseits werden aber gigantisch hohe Lärmschutzwände von 4 Metern gebaut. Da die Lärmschutzwände Teil des geplanten B-Plans sind, erwarte ich eine Überarbeitung und darauf zu verzichten.</p>	<p>Da die Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden angeordnet werden, ist eine Durchwegung dieser vorgesehen. In der immissionstechnischen Untersuchung wurde im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ angenommen, dass die Lärmschutzwände im Erdgeschoss eine Öffnung mit einer Höhe von 4,0 m über die gesamte Breite aufweisen (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage). In diesem Sinne ist die Situation mit dem vorgebrachten Beispiel schlecht vergleichbar.</p>
125	1001	Lufthygiene	<p>Die Lufthygiene-Werte werden üblicherweise an den Tiefgarageneinfahrten und den Zufahrten überschritten. Auch im Jahres-Mittelwert. Dies bedeutet im Umkehrschluss bei derzeit verschärften WHO-Richtlinien, dass für Menschen mit Wohnung in der Nähe der Zufahrten eine Gesundheitsgefährdung vorhanden ist. Wie werden Sie hier gegensteuern? Zumal die Stadt München in diesem Punkte bereits mehrfach verurteilt worden ist.</p>	<p>Im direkten und erweiterten Umgriff des Planungsgebiets liegt laut der am 31.10.2019 veröffentlichten NO₂-Immissionsprognose der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans von der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München, für das Prognosejahr 2020 keine Grenzwertüberschreitung vor. Auch in der überholten Karte des Ist(S0) - Szenarios (Masterplan Luftreinhaltung) aus dem Jahr 2018 liegen keine Grenzwertüberschreitungen für das Prognosejahr vor. Darüber hinaus ist aktuell davon auszugehen, dass eine gute Durchlüftungssituation vorliegt. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass im direkten und erweiterten Planungsumgriff die gemäß 39. BImSchV geltenden Grenzwerte eingehalten und zum Teil sogar deutlich unterschritten werden (siehe hierzu Ziffer 2.2.6.2. der Begründung der Beschlussvorlage). 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 von 40 µg/m³ (siehe hierzu Ziffer 4.21. der Begründung der Beschlussvorlage). Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich (siehe hierzu Ziffer 8.2.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
126	1001	Lufthygiene	<p>Die Überschreitung zulässiger Grenzwerte ist sogar in Ihrer Stellungnahme mit einem Bereich von 30-35 µg/m³ für NO₂ ausgeführt. Sie geben hier an, dass die Werte im gesamten Stadtgebiet eingehalten werden, obwohl die Stadt München erst jüngst deshalb verurteilt worden ist. Unsere Fragen:</p>	<p>Als rechtliche Bewertungsgrundlage für die Schadstoffkonzentrationen dienen die in der 39. BImSchV festgelegten Luftqualitätsstandards und deren Rahmenbedingungen. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 125 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Werden Sie Ihre Falschangaben unter 2.2.6.2 korrigieren und dann eine erneute Vorlage mit richtigen Fakten dem Stadtrat zur Entscheidung bringen? Die WHO hat laut Veröffentlichung des Bundes-Umweltministeriums die Grenzwerte von 40 Mikrogramm auf 10 Mikrogramm abgesenkt. Die Beschlusslage dieser Werte ist nur eine Frage der Zeit, aber es ist klar, dass Menschen geschädigt werden, wenn man unter den höheren Werten agiert. Sind Ihnen die veröffentlichten Erkenntnisse des Bundesumweltministeriums und der WHO egal?</p>	<p>Bei den erarbeiteten Gutachten wurden die jeweils einschlägigen Regelwerke und Vorgaben zugrunde gelegt. Bei einer Anpassung der jeweiligen Regelwerke und Vorgaben sind diese bei zukünftigen Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen und zugrunde zu legen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB).</p>
127	1005	Maß der baulichen Nutzung	<p>Nach meiner Meinung ist die geplante Verdichtung in dieser Größenordnung ökologisch nicht vertretbar und entspricht bei weitem nicht dem ursprünglichen Siedlungscharakter der benachbarten Bebauung in der Blankbauerstrasse.</p>	<p>Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sieht Gebäudepunkte mit bis zu acht Geschossen vor. An der Süd-West-Ecke des Planungsgebiets ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit zwölf Geschossen geplant. Zu den Innenhöfen nach Norden erfolgt eine Abstufung der Baukörper auf sechs bzw. vier Vollgeschosse. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit dem Gehölzwall und zur Nachbarbebauung im Norden geschaffen (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Bereits 2018 wurde auf Grundlage von Testentwürfen zur Beurteilung der Wirkung (Fernwirkung, Stadtteilbezug und Wirkung in der näheren Umgebung) der geplanten Hochhäuser im Stadtbild und in der Stadtsilhouette die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilierten Bebauung im Planungsgebiet untersucht (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Das Planungskonzept sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe zur Ermittlung der städtebaulichen Eckdaten werden damit deutlich unterschritten. Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion, Ausrichtung und Höhenabstufung nach Norden insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur, nimmt aber auch Bezug auf das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m.</p> <p>Die Neubebauung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Rahmen des der Planung vorausgegangenen Planungswettbewerbs entwickelt und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets, mit guter Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, hat der Bebauungsplan zum Ziel, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität für 725 Wohneinheiten zu entwickeln. Dabei wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gegenüber dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zugunsten einer ausreichenden Freiflächenversorgung im Planungsgebiet von 750 auf 725 Wohneinheiten reduziert. Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
128	1012	Maß der baulichen Nutzung	<p>Im Sondergebiet Forschung beträgt die BMZ 7,00, dies entspricht bei einer Stockwerkshöhe von 5m einer GFZ von 1,4. Im Reinen Wohngebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings, Bpl.Nr 57eg beträgt die GFZ 0,7 und die GRZ 0,4.</p> <p>Nach den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, (BauNV § 17) ist in Allgemeinen Wohngebieten eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 als Obergrenze zulässig.</p> <p>Wenn man den angegebenen Werten der Stadtverwaltung aus der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343 S. 114 Glauben schenken darf ergibt sich aus der Wunschplanung des Investors eine GFZ von immerhin 2,22 und eine GRZ (incl. unterirdischer Garagen) von 0,94 !! Damit wird die zul. GFZ um 85 % und die max. zulässige GRZ von 0,8 um 17,5 % überschritten ! Das „neue Quartier“ wäre damit dichter bebaut als das Siemens Gewerbegebiet!! Die Verdichtung von 31000 m² Grundfläche ist gewaltig. Sie spricht nicht für die These der Stadtverwaltung „durch die Bebauung wird die Bodenversiegelung verringert“.</p>	<p>Wie in der Begründung der Beschlussvorlage unter Ziffer 4.3 beschrieben, wird zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption auf der Basis des weiter optimierten Ergebnisses des Planungswettbewerbs (Masterplan), einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen gegenüber der derzeitigen Nutzung und um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche als Höchstmaß sowie durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) in Verbindung mit dem zugehörigen Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Im gesamten Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 14.500 m² eine GRZ von 0,44 erreicht. Somit sind 56 % der Baugebiete nicht überbaut. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche entsteht so eine hohe Durchlässigkeit im Quartier für die Erholung und für die Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte Grundfläche bzw. GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 10 bis 15 % überschritten.</p> <p>Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 19 BauNVO beträgt für Allgemeine Wohngebiete 0,8.</p> <p>Durch die gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen Grundflächen ergibt sich eine GRZ von 0,94. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ in den einzelnen Wohngebieten um 15 – 20 % überschritten.</p> <p>Im Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 73.410 m² eine GFZ von 2,22 erreicht.</p> <p>Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im Allgemeinen Wohngebiet überschritten.</p> <p>Eine Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO ist unter Berücksichtigung der unter Ziffer 4.3 beschriebenen Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte und Versiegelung möglich.</p> <p>Zur Kompensation für die notwendige Versiegelung und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden verschiedene Maßnahmen festgelegt, u. a. die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die Unterbringung der Kfz- und Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung, die Begrenzung von oberirdischen Nebennutzungen und begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke, die auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen (siehe hierzu auch Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
129	1016	Maß der baulichen Nutzung / Grün- und Freiflächen	Ich fordere eine Überprüfung und Anpassung des Bauleitplans, um eine nachhaltigere und ökologisch verträglichere Bebauung zu gewährleisten. Es sollte eine geringere dichte Bebauung in Betracht gezogen werden, die eine geringere Versiegelung und eine bessere Integration von Grünflächen ermöglichen.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20 und 84 verwiesen.
130	1006	Maß der baulichen Nutzung / Höhe	Städtebauliche Aspekte gegen die derzeitige Planung Die Höhe der Baukörper in Richtung des nördlichen Wohngebietes sollte auch aus Gründen der möglichen Verschattung	In Richtung Norden, zur öffentlichen Grünfläche, sind die Gebäude durch die geplanten Abstufungen bereits niedriger vorgesehen und werden durch die Festsetzungen in ihrer Höhe begrenzt. Daher ist mit einer

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>des Grünstreifens auf dem Planungsgebiet begrenzt werden. Wenn man sich um eine qualitätsvolle Gestaltung der Grünflächen bemühen will, dann sollte man auch eine ausreichende Beleuchtung durch die Sonne haben. Normalerweise ist die gesamte Planung von Neuperlach so gedacht, dass die Gebäude von Süden nach Norden ansteigen, um möglichst viel Sonne für die Bewohner*innen zu bekommen. Hier ist die Planung genau entgegengesetzt und führt sogar zu einer Verschattung des als Grün- und Erholungsgebietes sogar bis in die Dr. Walther-von-Miller-Straße aufgrund des Hochhauses.</p>	<p>Verschattung der öffentlichen Grünfläche nicht zu rechnen. Zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Zu weiteren Seiten, sowie innerhalb des Planungsgebietes, werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Zum Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine tagelichttechnische Bewertung der Gebäudefassaden erstellt. Im Ergebnis sind die Verkürzungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit sowohl für das Planungsgebiet als auch für die Umgebung gewahrt (siehe Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 127 verwiesen.</p>
131	1008, 1007, 1014	Maß der baulichen Nutzung / Höhe	<p>und stellen Einklang mit der Empfehlung der Perlacher Bürgerversammlung vom 13. März 2024 den Antrag, dass die im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2145 vorgesehene unangemessene bauliche Verdichtung durch eine Reduzierung der Bauhöhen und der Tiefgaragen-Stockwerke um die Hälfte vermieden wird</p>	<p>Die Empfehlungen Nrn. 20-26 / E 01801 / E 01806 und E 01811 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 13.03.2024 werden beschlussmäßig mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13711 im selben Ausschuss wie der vorliegende Satzungsbeschluss behandelt.</p> <p>Die geforderte Reduzierung der Bauhöhen und damit auch der Wohnungszahl um mindestens die Hälfte kann, insbesondere zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumes und zur Linderung des Wohnungsnotstandes in München, nicht erfolgen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 85 und 127 verwiesen.</p>
132	1008, 1007	Maß der baulichen Nutzung / Höhe	<p>Höhe der Bebauung im Verhältnis zur Umgebung Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt in mehrfacher Hinsicht nicht die Prägung des Plangebiets durch die benachbarte Bebauung. Unbeschadet der Zugehörigkeit des Plangebiets zu den kleinteilig bebauten Ortsteilen von Perlach (s. o. Ziff. 3) würden die im Planentwurf vorgesehenen Bauhöhen auch über das Maß der der im Westen benachbarten Wohnbebauung von Neuperlach Süd (zwischen Putzbrunner Straße und S-Bahn-Linie) hinausgehen. In der 1990 herausgegebenen Festschrift „1200 Jahre PERLACH“ heißt es im Kapitel über das Neuperlacher Wohngebiet Süd (Seite 889): „Die städtebauliche Idee von Neuperlach Süd</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 127 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>geht auf das Ergebnis eines Planungsgutachtens zurück, das im Jahr 1972 durchgeführt und von Prof. Sieverts und Strake gewonnen wurde ... Hofförmige, höchstens vier- bis sechsgeschossige Wohn- und Bürogebäude, alleearartige Straßenräume und eine Straßenrandbebauung charakterisieren dieses Wohnbaugebiet, das in zwei Abschnitten realisiert wurde. Das Hochhaus als Bauform ist nicht mehr gefragt.“(!) Dementsprechend wurden auch die Siemens-Kita (zweigeschossig) und die bisherigen Wohnbauten am Otto-Hahn-Ring (östlich der Tribulaunstraße) mit maximal vier Stockwerken ausgeführt. Es fehlt jegliche Rechtfertigung dafür, weshalb ausgerechnet neben dem kleinteilig bebauten alten Perlacher Wohngebiet nunmehr Wohnhäuser mit bis zu acht Stockwerken (höher als die neuen Wohnblöcke am Hanns-Seidel-Platz) sowie ein zwölfstöckiger „Hochpunkt“ errichtet werden sollen. Wegen der Art der Nutzung können aber weder die gewerblich-industriell geprägten Bauten der Siemens-„Denkfabrik“ noch die Zentrums-Bebauung von Neuperlach als Referenzobjekte herangezogen werden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung des Plangebiets wurde der Stadtrat in den Sitzungsvorlagen für den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Nr. I 4-20/ V 15928) ebenso wie für den Billigungs-Beschluss (Nr. 20-26/ V 11343) mit unzutreffenden und z.T. absurden Argumenten irregeleitet. So wird die in der erstgenannten Vorlage auf den gesamten Stadtteil Neuperlach bezogene Aussage im Vergleich mit der Vorlage für den Billigungs-Beschluss auch nicht richtiger wenn sie nunmehr in der Begründung des Bebauungsplans unter 2.2.2 (Seite 96) wie folgt lautet: „Allgemein weist im weiteren Umfeld des Planungsgebiets der Stadtteil Neuperlach Süd im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp.“(!)</p> <p>Der Verfasser, der auf jegliche Differenzierung innerhalb von Neuperlach verzichtet, hat von Neuperlach Süd wohl nur das „Boardinghaus“ südlich des Bahnhofs gesehen. Es wird völlig ausgeblendet, dass sich Wohnhochhäuser in Neuperlach nur in den zuerst bebauten Quartieren nördlich der Putzbrunner Straße befinden (Neuperlach Nord, Nordost und Ost sowie Zentrum). Wegen der durch diese Bauform hervorgerufenen - auch sozialen - Probleme fand bei der Entwicklung der südlich</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der Putzbrunner Straße gelegenen Quartiere (Süd I und II) eine deutliche Rückbesinnung auf niedrigere Wohngebäude statt. Geradezu absurd und an den Haaren herbeigezogen erscheint deshalb die unter 4.6 der Begründung zum „Hochpunkt“ enthaltene Aussage zur Stadtbildverträglichkeit (Seite 122): „Die untersuchten Sichtfelder zeigen für die zu Grunde gelegten Testentwürfe mit einer Höhe bis zu 57 m im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring/ Carl-Wery-Straße keine Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierten Bebauung im Plangebiet. Sie werden selbst von zentralen Aussichtspunkten wie der Stadtpfarrei „Alter Peter“ auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das Profil fügt sich in das vorhandene Profil von Neuperlach ein.</p> <p>Der für das Bebauungsplanverfahren verfolgte Entwurf sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe werden damit deutlich unterschritten. Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur und kann an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken.“</p> <p>Angesichts solcher Bezugnahmen, die dem Gebot einer gerechten Abwägung Hohn sprechen, sowie unangebrachter Vergleiche mit sog. Testentwürfen wird auch verständlich, weshalb die Vertreter des Planungsreferats sich davor gescheut haben, mit den Anwohnern im Rahmen einer öffentlichen Erörterung in den Dialog zu treten. Weshalb neben dem Siemens-Areal mit seiner charakteristischen Architektur noch der Bedarf für einen „zwölfgeschossigen Hochpunkt als städtebauliche Akzentuierung“ und als „wahrnehmbares Quartierszeichen“ bestehen soll, wird nirgendwo dargelegt.</p>	
133	1014	Maß der baulichen Nutzung / Höhe	Die geplante Höhe der Bebauung und insbesondere der Hochpunkt mit zwölf Stockwerken sind abzulehnen, die Höhe der Bebauung muss sich am Umfeld der vorhandenen Bebauung orientieren.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 127 und 131 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bei dem neu geplanten Wohngebiet handelt es sich nicht um einen Teil der Neuperlacher Bebauung, sondern um die Fortsetzung einer Altperlacher Bebauung. Die heutige Dr.-Walther-von-Miller-Str. war bis in die 70er Jahre die Fortsetzung der immer noch in Altperlach bestehenden Lorenzstraße, getrennt durch ein Feld. Dieser „Besiedlungszug“ erstreckt sich südlich entlang der Putzbrunner Straße bis nach Waldperlach. Dem tut auch das „Dazwischenschieben“ des Areals der Europäischen Schule und der Bebauung der Therese-Giehse-Allee keinen Abbruch.</p> <p>Eine Orientierung hinsichtlich der Bebauung im Norden der Putzbrunner Straße „ursprüngliches Neuperlach“ als Trabantenstadt ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p> <p>Das Siemens-Areal südlich des Otto-Hahn-Ringes kann auch nicht als Referenz herangezogen werden, da es sich hier nicht um Wohnbebauung handelt, sondern ein eigenes städtebauliches Areal darstellt („Lego-Stadt“), das von der Straße zurückgesetzt erbaut ist; außerdem wird hierdurch auch kein zwölfstöckiger Hochpunkt gerechtfertigt.</p> <p>Das Boarding-House, das selbst einen „Sündenfall“ darstellt und durch nichts gerechtfertigt ist, liegt auf der anderen Seite der eigenen Einheit des Siemensareals und taugt deshalb auch nicht als Referenz.</p> <p>Die Höhe der Bebauung sollte sich deshalb entlang der Carl-Wery-Straße an der auf der gegenüberliegenden westlichen Seite gelegenen Bebauung orientieren. Gegenüber dem geplanten Baugebiet liegt jedoch keine Wohnbebauung, sondern nur zweistöckige Kindergärten und eine Jugendfreizeitstätte. Erst nördlich des Baugebiets (nördlich der Heinz-Hilpert-Straße) liegt an der Carl-Wery-Straße eine Wohnbebauung von sechs Stockwerken.</p> <p>Nach Norden hin muss sich die Höhe auch der direkt an der Carl-Wery-Straße gelegenen Häuser eben an der zwischen der Putzbrunner Straße und dem bepflanzten Wall gelegenen Siedlung mit zweistöckigen Häusern (ggf. mit Dachausbau) orientieren.</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Das hieße, angemessen wäre ausgehend von der Ecke Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Straße (wegen des schräg gegenüberliegenden Hotels mit sechs Stockwerken (und einem Aufbau von höchstens zwei Stockwerken) ein Eckbau, „Hochpunkt“, mit höchstens sechs Stockwerken (plus notwendigen Aufbauten). Nach Norden hin müsste sich auch an der Carl-Wery-Straße die Wohnbebauung bis auf höchstens zweistöckig mit notwendigen Aufbauten abflachen (Orientierung an der gegenüberliegenden Bebauung und an dem sich anschließenden Wohngebiet jenseits des Walls). Hinsichtlich der direkt am Otto-Hahn-Ring gelegenen Häuser lässt sich eine Höhe von mehr als sechs Stockwerken nicht begründen; auch hier wäre angesichts der beiden Kindergärten mit zwei Stockwerken nach Westen hin die Bebauung abzuflachen.</p> <p>Die nicht unmittelbar an den Straßen gelegenen Häuser in der Mitte des Areals müssen sich, je weiter nördlich sie liegen, umso mehr an der Bebauung der Siedlung jenseits des Walls orientieren, also höchstens dreistöckig sein.</p>	
134	1004	Maß der baulichen Nutzung / Klima / Verschattung	Dieses Vorhaben ist viel zu gross und die geplanten Gebäude sind viel zu hoch im Vergleich zu unserer anliegenden Siedlung. Dies gilt sowohl für das architektonische Gesamtbild, als auch für die Luft und Windströme sowie für den zusätzlichen Schatten, insbesondere im Herbst, Winter und Frühling.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 105, 127 und 130 verwiesen.
135	1006	Maß der baulichen Nutzung / Versiegelung	<p>Bodenversiegelung: Als weiterer Umweltfaktor ist die hohe Bodenversiegelung zu sehen, die durch die übermäßig dichte Bebauung zu erwarten ist. Schon heute ist westlich durch die Sondernutzungsfläche Siemensgelände eine übermäßig hohe Verdichtung gegeben (annähernd 100 % da dort sogar die Freiflächen großflächig unterkellert sind) sowie die fortschreitende Versiegelung im bestehenden reinen Wohngebiet nördlich des Planungsgebietes. Derzeit wird bei jedem freiwerdenden Grundstück nördlich des Planungsgebietes die max. Bebauungsmöglichkeit ausgenutzt - d.h. wo vorher 1 Haus war, sind jetzt 3 Häuser und Totalverlust aller Bäume. Eine weitere so hohe Versiegelung, wie sie auch durch die geplanten Wohngebäude und Bürogebäude auf dem</p>	Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenerereignis erstellt. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen (siehe hierzu Ziffer 4.18. der Begründung der Beschlussvorlage).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Planungsgebiet kommen soll, wird sich massiv negativ auswirken (z.B. auf die Wasserversickerung, Geländeaufheizung, ...). Aus meiner Sicht erfordert es eine Betrachtung der Versiegelung auch des umgebenden Gebietes zum Planungsgebiet, um eine Benachteiligung gegenüber anderen Stadtteilen auszuschließen.</p> <p>Des Weiteren muss man auch auf die zu erwartende Erhöhung der Niederschlagsmenge gerecht werden, die im Rahmen des Klimawandels zu erwarten ist.</p> <p>Damit Großbäume im Planungsgebiet gepflanzt werden können, sollte es keine Tiefgarage unterhalb der als Grünanlage ausgewiesenen Flächen und auch in den Innenbereichen zwischen den Gebäuden geben. Durch die zu erwartenden Temperaturanstiege in den nächsten Jahren und Jahrzehnten geraten die Bäume unter immer mehr Wasserstress, der nur durch die Möglichkeit der tiefen Wurzelung der Bäume und ausreichend Erdreich (Kronendurchmesser ist gleich Wurzelbereichdurchmesser) aufgefangen werden kann. Gerade die im Stadtrat am stärksten vertretene Fraktion der Grünen sollte sich hier verpflichtet sehen.</p>	<p>Um den langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume und eine anteilige Speicherung von Regenwasser auf Tiefgaragen zu sichern, wurde ein fachgerechter Bodenaufbau mit entsprechender Höhe festgesetzt. Hiernach ist u. a. bei der Pflanzung von großen Bäumen auf der Gemeinschaftstiefgarage pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen mindestens 0,80 m. Auf kleineren Teilflächen innerhalb der Teilwohngebiete z. B. in den Vorgärten entlang der Straßen, können Bäume auch auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden und die gesamte öffentliche Grünfläche ist, bis auf die Wege, weder unterbaut noch überbaut und somit gut geeignet für Baumstandorte.</p> <p>Die oberflächige Versiegelung im Planungsgebiet nimmt gegenüber dem Bestand ab (siehe Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) zu Nrn. 20 und 85 verwiesen.</p>
136	1016	Maß der baulichen Nutzung / Versiegelung	<p>Bodenversiegelung ist zu hoch bei B-Plan</p> <p>Die Bodenversiegelung wird viel zu hoch sein, wie sie durch die übermäßig dichte Bebauung zu erwarten ist. Schon heute ist westlich durch die Sondernutzungsfläche Siemensgelände eine übermäßig hohe Verdichtung gegeben (annähernd 100 % da dort sogar die Freiflächen großflächig unterkellert sind) sowie die fortschreitende Versiegelung im bestehenden reinen Wohngebiet nördlich des Planungsgebietes.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 20 verwiesen.</p>
137	1006, 1016	Medizinische Infrastruktur	<p>Medizinische Infrastruktur viel zu gering in Neuperlach für eine weitere hohe Nachverdichtung!</p> <p>Die medizinische Versorgungslage ist in Neuperlach zwar bei Krankenhäusern nicht schlecht, jedoch sind Kinderärzte, Fachärzte und Hausärzte ein großer Mangel, der durch die übermäßige Verdichtung in Perlach extrem verschlimmert wird. Zwar darf man bei einem Bebauungsplan immer nur das Plangebiet und die Umgebung betrachten, jedoch meiner Meinung aufgrund der zahlreichen Bauprojekte wie Carl-Wery-Straße</p>	<p>Die Sicherung der ärztlichen Versorgung kann nicht über den Bebauungsplan erfolgen. Dies ist Aufgabe anderer Planungs- und Genehmigungsverfahren und erfolgt unter anderem auf Basis der Bedarfsplanung auf Landesebene. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 stehen einer Ansiedlung von Ärzt*innen im gewissen Umfang nicht entgegen. Dies wäre insbesondere im Erdgeschoss sowie im Hochpunkt in den ersten Geschossen möglich und würde dem Ziel der Planung entsprechen. Ein Ärztehaus würde den Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet) entgegenstehen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bebauungsplan 57cl, Bebauung Hans-Seidl-Platz, Bebauung Piederstorfer Gelände (Alexis-Quartier) und weitere Projekte wird der Stadtteil bald am Rande der medizinischen Versorgungssicherheit sein. Dies wird sich leider erst zeigen, wenn die Bewohner in diese neuen Bebauungsgebiete eingezogen sind. Auch wenn ein Ärztehaus vielleicht im Planungsgebiet vorgesehen ist, heißt das nicht das es mehr Kassensitze für den Stadtteil geben wird oder dass Ärzte bereit sind dorthin umzuziehen. Die knappe Versorgung durch Kinderärzte wurde auch schon in der SZ thematisiert: "München hat zu wenige Kinderärzte" vom 23.08.2016 und hat sich seitdem sicher noch verschlechtert. Es gibt auch eine permanente Diskussion über den Erhalt der Geburtsstation in Neuperlach Klinikum, obwohl es zu einem massiven Zuwachs an Bevölkerung in Perlach und damit auch an Geburten geben wird. Derzeit ist nur ein temporärer Erhalt der Geburtsstation bewilligt. Zudem ist geplant die Notfallversorgung für Perlach und Ramersdorf (Stadtteile mit 120000 EW) auf eine Basisversorgung zu kürzen. Quelle: Pressemitteilung 5.6.2024 der Stadtratsfraktionen CSU und FW. Wir bekommen prekäre medizinische Zustände in Perlach und Ramersdorf. Als Ärztin hier in Waldperlach kann ich beurteilen, was dies bedeutet.</p> <p>Deswegen muss die Einwohnerzahl viel geringer ausfallen aus die geplanten 1720 Personen. Es kann doch nicht sein das Wohnungen gebaut werden, die Leute dann aber dort hausen müssen statt Wohnen. Quartiere ohne notwendige Infrastruktur (vor allem medizinische Infrastruktur) sind nicht zukunftsfähig.</p> <p>Es wird geplant die Notfallversorgung für Perlach und Ramersdorf (insgesamt haben die beiden Stadtteile 120000 Einwohner) auf eine Basisversorgung zu kürzen. Quelle: Pressemitteilung 5.6.2024 der Stadtratsfraktionen CSU und FW. Es soll auch keine Geburtsstation mehr für das Neuperlacher Klinikum geben.</p> <p>Deswegen muss die Einwohnerzahl viel geringer ausfallen aus die geplanten 1720 Personen. Es kann doch nicht sein das Wohnungen gebaut werden, die Leute dann aber ohne notwendige medizinische Infrastruktur leben sollen. Perlach steht vor dem medizinischen Kollaps mit diesen Maßnahmen.</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Da braucht es nicht mal mehr Bewohner. Es wurde aber immer mit der guten Infrastruktur geworben, um den Stadtrat für die Nachverdichtung zu überzeugen. Perlach braucht weiterhin ein Krankenhaus der Maximalversorgung.</p>	
138	1001	Neutralität im Verfahren	<p>Parteiische Veröffentlichung</p> <p>Sie weisen direkt im Header der Bauleitplanung darauf hin, dass „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.“</p> <p>Auch auf SPD-Seiten wird für das Projekt mit 290 Wohneinheiten (es sind mit mehr als 2000 Bewohnern) geworben:</p> <p>https://spd-rathausmuenchen.de/mehr-bezahlbarer-wohnraum-in-muenchen/</p> <p>Uns will sich nicht erschließen wie sich hieraus städtische Neutralität ergeben soll.</p> <p>Ihre Veröffentlichung liest sich partiell wie der Bauprojekt der beteiligten Firmen und Investoren. Bei fairer, neutraler Auslegung unter Wahrung der Neutralitätspflicht hätte neben der Projektseite des Investors auch die Seiten von Bürgerinitiativen und sonstigen Parteien veröffentlicht werden müssen. Speziell die Hinweise auf die Bürgerinitiative „Bürgerinitiative Otto-Hahn-Ring“ sowie deren Anliegen fehlen offensichtlich. Wir sehen hier eine Verletzung § 33 des BeamStG und § 60 des BBG.</p> <p>Wir bitten darum das Verfahren auf Neutralität zu prüfen. Wir glauben nicht daran, dass Baugesuche großer Investoren mit</p>	<p>Auf der Homepage der SPD/Volt-Fraktion, auf die in der Stellungnahme verwiesen wird, handelt es sich um eine sachliche und korrekte Darstellung der zu dem Zeitpunkt erfolgten Beschlüsse des Münchner Stadtrats zu verschiedenen Bebauungsplänen und den damit verbundenen geplanten Wohnungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Über die vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“, die bei allen Bebauungsplänen angewendet werden, wird auch der Bau von geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau gesichert. Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wird der dringenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum in Höhe von 290 Wohneinheiten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau, in München Rechnung getragen. Die voraussichtliche Gesamtzahl beträgt 725 Wohneinheiten für etwa 1740 Einwohner.</p> <p>Die Auslegung des Billigungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte nicht über die Internetseite der SPD-Rathausfraktion. Sondern wie im Amtsblatt, dem Münchner Merkur und der Süddeutschen Zeitung veröffentlicht unter anderem im Internet unter https://bauleitplanung.muenchen.de/ und www.muenchen.de/auslegung. Darin wurden selbstverständlich die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (17.09.2021 mit 18.10.2021) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sämtliche vorgebrachten Äußerungen der Bürger*innen, zusammengefasst wiedergegeben und behandelt. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 63 verwiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies erfolgt durch den Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 GG) verankert und nicht auf Dritte</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>den gegensätzlichen Themen von Bürgerinitiativen und Parteien gleich und fair behandelt und abgewogen werden. Wie stellen Sie die Neutralität von beurteilenden Sachbearbeitern und der Stadt München insgesamt sicher? Welchen Einfluss nehmen Parteien und Parteiangehörige auf Entscheidungen der Arbeitsebene? Wie wird sichergestellt, dass parteiangehörige Referatsleiter nicht Parteipolitik im Amte betreiben?</p>	<p>übertragbar. Der Stadtrat als zuständiges Gemeindeorgan beschließt den Bebauungsplan als Satzung und ermöglicht hierdurch die planerischen Zielsetzungen der Stadt umzusetzen. Der Stadtrat wird gemäß Art. 17 i. V. m. Art. 30 GO von den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern gewählt. Der Stadtrat hält somit die Legitimation politischer Entscheidungen, im vorliegenden Fall zum Beschluss von Satzungen, inne. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet.</p>
139	1006, 1016	Nutzung der Dachflächen	<p>Einspruch gegen Nutzung der Dachflächen Eine Nutzung der Dachflächen als öffentlichen Aufenthaltsort wird dem Gebot der Rücksichtnahme entgegenstehen. Die Nutzung durch Personen auf Dächern kann immer zu einer Lärmquelle werden, die nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft betreffen wird, da auch durch Wind der Lärm erheblich weitergetragen wird. Es kann aus meiner Sicht höchstens eine private Nutzung durch eine abgeschlossene Fläche ohne öffentlichen Zugang oder eine extensive Nutzung z. B. Anbau von Pflanzen erlaubt sein, jedoch nicht zur permanenten öffentlichen Nutzung, etwa eine Cafeteria mit Außenbeschallung auf einer Terrasse. Die Überbauung der Dachfläche mit einer Überdachung ist ebenfalls abzulehnen, da dies die Nutzungsanreize für Parties und laute Veranstaltungen stark erhöht. Außerdem wird bei einer zusätzlichen Überdachung die Verschattungsproblematik der angrenzenden Gebiete verschärft durch die zusätzliche Höhe. Diese Aufbauten zählen nicht zu den Stockwerken, haben aber einen zusätzlichen Anteil an der Verschattung.</p> <p>Ich schlage vor, dass die Nutzung der Dachflächen auf private Zwecke beschränkt bleibt, etwa durch abgeschlossene Flächen ohne öffentlichen Zugang oder durch extensive Nutzungen wie den Anbau von Pflanzen. Eine permanente öffentliche Nutzung, beispielsweise durch eine Cafeteria mit Außenbeschallung auf einer Terrasse, sollte vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus lehne ich eine Überbauung der Dachfläche mit einer Überdachung entschieden ab. Solche Strukturen erhöhen das Risiko von lauten Veranstaltungen und Partys, was die Lärmbelastigung weiter verstärken würde. Zudem verschärft</p>	<p>Die Nutzung der Dachflächen ist Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzepts, um unter anderem die städtischen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung zu erfüllen (siehe hierzu Ziffer 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage). Eine öffentliche Nutzung dieser Dachflächen ist nicht vorgesehen, die Gemeinschaftsdachgärten werden ausschließlich den Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes zur Verfügung stehen. Die Dachflächen werden über die jeweiligen Treppenhäuser der Gebäude erreichbar sein (siehe hierzu Ziffer 4.8. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Möglichkeit der Anbringung von Verschattungselementen auf den nutzbaren Dachflächen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert. Zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten und aufgrund der Anordnung der öffentlichen Grünfläche im Norden zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Wohnnutzungen weit überschritten. Das bedeutet, dass auch die Dachgartennutzung in ausreichender Entfernung zu der bestehenden Umgebungsbebauung liegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit für die Umgebung gewahrt. Innerhalb des Planungsgebietes sind die nutzbaren Dachflächen Teil der jeweiligen Gebäudenutzung. Durch die Begrenzung der Dachaufbauten und technischen Anlagen auf dem Dach in ihrer Fläche sowie der Höhe, den Festsetzungen zur transparenten Ausführung der Lärmschutzwände und ausschließlich offenen Geländern als Absturzsicherung sowie dem Zurückversetzen von Dachaufbauten und technischen Anlagen von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses, werden weitere Auswirkungen bezüglich der Verschattung minimiert (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			eine zusätzliche Überdachung die Problematik der Verschattung angrenzender Gebiete, da sie nicht zu den Stockwerken gezählt wird, aber dennoch einen erheblichen Anteil an der Verschattung hat.	
140	1016	Nutzung der Dachflächen / Sicherheit	Die Nutzung von Dächern als öffentliche Flächen könnte die Notwendigkeit zusätzlicher Sicherheits- und Rettungswege mit sich bringen. Dies ist aber so nicht im B-Plan berücksichtigt.	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes sowie der notwendigen Rettungswege ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Es wird auf Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 139 verwiesen.
141	1008, 1007	Öffentliche Erörterung	Keine vom Planungsreferat veranstaltete öffentliche Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Im Bauleitplanverfahren ist vor allem zu bemängeln, dass vorn zuständigen Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst keine öffentliche Erörterung durchgeführt worden ist, wie es ständiger Verwaltungspraxis in München entsprochen hätte. Ein solcher Erörterungstermin ist in derartigen Fällen jahrzehntelange Übung des Planungsreferats. Vom Investor veranlasste Informationsveranstaltungen oder städtische (Video-)Präsentationen im Internet sind kein adäquater Ersatz für den notwendigen ergebnisoffenen Dialog mit Rede und Gegenrede zwischen den Bürger*innen und den Vertretern der für die Bauleitplanung zuständigen Stadtverwaltung. Dasselbe gilt für die Besprechung von Einzelfragen in der Behörde oder - unter entsprechendem Zeitdruck - im Rahmen einer Bürger- oder Einwohnerversammlung. Bei einem Verfahren, das sich bisher schon über einen Zeitraum von ca. fünf Jahren erstreckt hat, vermag der Hinweis auf die Corona-Pandemie diesen Verzicht nicht zu rechtfertigen. Die Notwendigkeit einer in § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehenen öffentlichen Erörterung ergibt sich in diesem Fall insbesondere aus der beabsichtigten völligen Änderung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation mit ihren erheblichen Folgen für die Anwohner in einem bislang kleinteilig bebauten Perlacher Wohnquartier.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 mit 18.10.2021 (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). In diesem Zeitraum waren die Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung im Internet unter www.muenchen.de/auslegung abrufbar und vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b, bei der Bezirksinspektion Ost, Trausnitzstraße 33 und bei der Stadtbibliothek Neuperlach, Charles-de-Gaulle-Straße 2a einsehbar. Zusätzlich 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. Darüber hinaus wurden die häufigsten Anregungen aus den verschiedenen vorausgegangenen Informationsveranstaltungen und die inhaltlichen Stellungnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach nach Themenfeldern geordnet und daraus ein Fragen- und Antwortkatalog „FAQ“ zusammengestellt. Dieser „FAQ“ stand ebenfalls neben den anderen Unterlagen online während des Auslegungszeitraumes zum Abruf zur Verfügung. Äußerungen konnten zur Niederschrift, schriftlich oder per E-Mail eingereicht werden. Auskünfte und Einzelerörterungen konnten telefonisch oder nach vorheriger Terminvereinbarung vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Eine „Erörterung“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB meint nicht zwingend einen formellen Erörterungstermin. Unter Darlegung und Erörterung ist gemeint, dass die Gemeinde ihr Planungsvorhaben darstellt und sich mit Äußerungen der Öffentlichkeit auseinandersetzt.</p> <p>Ein verfahrensrechtlicher Anspruch auf die Durchführung einer gesonderten Erörterungsveranstaltung besteht nicht.</p> <p>Aufgrund der pandemischen Lage wurde vor dem Hintergrund der bereits erfolgten 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 des Bebauungsplanverfahrens hinaus diverse Möglichkeiten zur zusätzlichen Information und Äußerungen von Bedenken und Anregungen gegeben.</p>
142	1006	Ökologische Bauweise / Bauvollzug	<p>Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele ist eine klimaverträgliche Bauweise in dem Planungsgebiet vorzusehen. Es sollten wie bei einigen wenigen Projekten bereits geschehen, von einer Betonbauweise auf Holzbauweise umgeschwenkt werden um eine Absenkung der verbrauchten "grauen Energie" zu erreichen. Bei Betonbauweise ist der Verbrauch von grauer Energie am höchsten. Das sollte im Hinblick auf die Zukunft unserer Kinder geschehen und auch weil sich die in München regierenden Parteien Grüne und SPD der Einhaltung des Klimaziels verpflichtet sehen. Wenn keine Holzvollbauweise möglich ist, soll auf eine Hybridbauweise (Holz + Beton) mindestens umgeschwenkt werden. Permanent wird gefordert den Klimanotstand auszurufen - was hilft das, wenn nicht vom Planungsreferat entsprechende Weichenstellungen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise bzgl. zu verwendender Baumaterialien bzw. -produkte ist im Rahmen des Bebauungsplans gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben nicht möglich. Im Rahmen der gemäß des Klimafahrplans in der Stadtplanung zu erstellenden Nachhaltigkeits-Charta erhält das Thema Klima und Nachhaltigkeit über die Festsetzungen hinaus entsprechendes Gewicht. Die Leitlinien Klimaanpassung, Klimaschutz und Ressourcenschonung liegen beim vorliegenden Planungsgebiet dieser Charta zugrunde. Themen sind hierbei auch die ressourcenschonende Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien (siehe hierzu Ziffer 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). An die Klimavorgaben der Landeshauptstadt München ist der Planungsbezug gebunden, insbesondere der Gestaltleitfaden enthält soweit rechtlich möglich Vorgaben.</p> <p>Die konkrete Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
143	1010	Parkhaus	<p>Wie aus der Sitzungsvorlage 20-26/V 11343 der Stadtverwaltung zu entnehmen ist, sollen die wenigstens 1370 vorhandenen notwendigen Stellplätze nördlich des Otto-Hahn-Rings in ein Parkhaus auf dem Areal des Bebauungsplanes Nr. 57 au</p>	<p>Wie unter Punkt 2.3.3. in der Beschlussvorlage ausgeführt ist für die Unterbringung der Stellplätze in dem Gewerbegebiet westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße und östlich des Siemensareals der Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses erforderlich, welches auch zum Zeitpunkt der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>westlich der Arnold-Sommerfeld-Strasse / südlich verlagert werden. Die Verlagerung und die besondere Eile ist der beabsichtigten Bebauung des Areals nördlich des Otto-Hahn-Rings geschuldet, die seit 2018 von einem Investor und der Stadtverwaltung dort in Erwartung eines immensen Gewinns vorgesehen ist. Mangels einer konkreten Rahmenplanung für den Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings, welche vom Bezirksausschuss 16 schon mehrfach angemahnt wurde, scheint es bei der Stadtverwaltung noch immer kein Konzept zu geben, wie die künftigen Parker zum Parkhaus gelangen sollen. Jedenfalls erscheint die vorgesehene Erschließung für ein Parkhaus sehr unangemessen.</p>	<p>Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt sein muss. Nur durch die rechtzeitige Verlagerung der pflichtigen Stellplätze kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Siemensareals auch durchgängig für deren Mitarbeiter*innen zur Verfügung stehen. Diese Verlagerung wurde bereits in den entsprechenden Gutachten z. B. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung entsprechend bei der verkehrlichen Betrachtung für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 berücksichtigt. Die Baugenehmigung für das Mitarbeiter*innenparkhaus liegt mit einem entsprechenden Vorbehalt vor. Damit ist der erforderliche Nachweis für die zu verlagernden Stellplätze des Siemensparkplatz Nord sichergestellt.</p> <p>Durch die Verlagerung der Stellplätze bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Für die weiteren Flächen des Forschungszentrums der Siemens AG sind derzeit keine Planungen zu einer Umnutzung oder Zuführung einer städtebaulichen Entwicklung bekannt, die nicht innerhalb des bestehenden Planungsrechts möglich ist.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung einer Entwicklung des Siemens-Areals südlich des Planungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>
144	1008, 1007	Planungsalternativen	<p>Wegen der einseitigen Ausrichtung auf die Interessen der Investoren unterblieb darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ für die Gestaltung des Plangebiets (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wie z.B. eine Beschränkung auf weniger (etwa 600) Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Rahmenplan für den in Neuperlach Süd geplanten U-Bahn-Betriebshof zunächst ins Auge gefasst worden waren. Auch die beiden Empfehlungen der Perlaicher Bürgerversammlungen vom 10. Mai 2023 und vom 13. März 2024 zeigen, dass eine darüber hinausgehende weitere Reduzierung der der Bauhöhen (und der Stockwerke der Tiefgaragen) den Interessen der Nachbarn entgegenkäme und von den Bürgern und Bürgerinnen mehrheitlich gewünscht wird.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 80 und 131 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
145	1008, 1007	Planungsalternativen	<p>Fehlende Erwägungen zu Planungsalternativen Spätestens seit der europarechtlich veranlassten Integration der Umweltprüfung in das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne gehören Erwägungen zu in Betracht kommenden „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ (Nr. 2 Buchst. d der Anlage 1 zum BauGB) sowie zu „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“ (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) zu den Abwägungsgegenständen. Derartige Planungsalternativen sind im vorliegenden Fall offensichtlich ausgeblendet bzw. in Nr. 7.5. der Begründung des Bebauungsplans nicht ernsthaft erwogen worden. Im letzten Abschnitt der „Allgemein verständlichen Zusammenfassung“ (Nr. 7.7.) des Umweltberichts heißt es dazu nur: „Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und den geringen geeigneten Flächenreserven in München kann auf die Umnutzung der Fläche nicht verzichtet werden. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und ist auf Grund der Lage für die Wohnbebauung auf Basis des ersten Preises des vorausgegangenen Planungswettbewerbes geeignet.“ Deutlicher kann nicht zum Ausdruck gebracht werden, dass die Verwaltungsorgane der Stadt auf eigenständige Erwägungen zu Planungsalternativen wie die von der Bürgerschaft vorgeschlagene oder die in der Rahmenplanung für den U-Bahn-Betriebshof enthaltene deutliche Verringerung der Anzahl der Wohnungen bzw. der Geschosse - auch der Tiefgaragen - (s.o. Ziff.4 a.E.) verzichtet und sich nur hinter dem Ergebnis des vom Investor ausgelobten Wettbewerbs verschanzt haben. Auf diese Weise kann das „Ergebnis, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen“ (so Seite 18 des Vortrags der Referentin) jedoch nicht gerechtfertigt werden.</p>	<p>Zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze im Planungsgebiet, ohne die Gemeinschaftstiefgaragen in der Fläche weiter ausweiten zu müssen, sind zwei Tiefgaragengeschosse notwendig. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 80 verwiesen.</p>
146	1012	Planungsalternativen	<p>Stattdessen soll auf dem Planungsareal ein Stadtpark für Neuperlach Süd geschaffen werden.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht und sichert sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Die neu geschaffenen privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen ermöglichen den Bürger*innen eine Freizeitnutzung auf der öffentlichen Grünfläche und Durchquerungsmöglichkeiten, die vorher nicht</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>gegeben waren. Dabei wird durch das Planungskonzept mit der zirka 2,7 ha großen öffentlichen Grünfläche, die den gehölzbestandenen Wall am Nordrand des Gebietes einbezieht, dem Wunsch nach einer dauerhaften parkähnlichen Struktur des Planungsgebietes in großen Teilen des Planungsgebietes Rechnung getragen. Das Flächenverhältnis des Wohngebietes (drei Teilwohngebiete) zur öffentlichen Grünfläche beträgt 45 % zu 55 % (ohne Berücksichtigung der Straßenverkehrsflächen). Zusammen mit den zu begründenden Teilen der privaten Freiflächen auf den Teilwohngebieten, nehmen zu begrünende Flächen (Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern usw.) einen großen Teil des Planungsgebietes ein.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 80 verwiesen.</p>
147	1012	Planungsalternativen	<p>Das Interesse des Investors, eine für ihn mit Kosten verbundene Grünfläche gewinnorientiert in Bauland umgewidmet zu bekommen darf nicht stärker gewichtet werden als die Schaffung eines Stadtparks für Neuperlach Süd auf dieser Fläche und die Erhaltung der seit 40 Jahren bestehenden begrünten Übergangszone zwischen dem Reinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet Siemens.</p> <p>Stadt gestalten- Grün erhalten</p>	<p>Im Planungsgebiet entsteht in der Gesamtbetrachtung eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha. Zusammen mit den privaten Freiflächen der Teilwohngebiete ergibt sich eine Fläche von zirka 4,56 ha. Der gehölzbestandene Wall übt im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine positive Wirkung auf die Gesamtfläche aus, bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich.</p> <p>Detaillierte Angaben zur Freiflächenversorgung etc. sind unter den Ziffern 4.15.1. und 8.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage nachzulesen. Insbesondere der Wall stellt mit seinem Bewuchs eine Bereicherung der klimatischen und naturschutzfachlichen Funktionen und des Ortsbildes dar.</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage). Für die einzelnen Schutzgüter wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt und hierbei auch eine Analyse und Bewertung der Bestandes durchgeführt (siehe hierzu u. a. Ziffer 8.2.2.1. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Es wurde eine Eingriffsberechnung auf Basis der einschlägigen rechtlichen Regelungen erstellt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 80 und 146 verwiesen.
148	1001	Politik	Wir möchten gerade bei dieser Gelegenheit auf die nunmehr fast 20-jährige Besetzung der Stadtbaurätin Elisabeth Merk hinweisen, die eine extrem investorenfreundliche Politik vertritt. Wir glauben, dass eine staatliche Institution nicht wie der Papst im Vatikan lebenslang besetzt sein sollte. Damit wollen wir in keiner Weise die Verdienste von Frau Merk schmälern, aber es hat sich nunmehr für die Stadt München daraus eine übertriebene Wachstums-Bau-Politik ergeben, die sichtbar nicht mehr von der Mehrheit der München BürgerInnen gewünscht wird. Zudem verfolgt das Baureferat sichtbar die Interessen des SPD-Partei-Programms. Öffentliche Positionen müssen aber verpflichtend neutral besetzt sein.	Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 GG) verankert und nicht auf Dritte übertragbar. Der Stadtrat als zuständiges Gemeindeorgan beschließt den Bebauungsplan als Satzung und ermöglicht hierdurch die planerischen Zielsetzungen der Stadt umzusetzen. Der Stadtrat hält die Legitimation politischer Entscheidungen, im vorliegenden Fall zum Beschluss von Satzungen, inne. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 138 verwiesen.
149	1001	Politik	Eine Parteiveröffentlichung der SPD unter https://spd-rathaus-muenchen.de/mehr-bezahlbarer-wohnraum-in-muenchen/ preist wörtlich an: So sind in Neuperlach am Otto-Hahn-Ring auf dem früheren Siemens-Mitarbeiterparkplatz 290 Wohneinheiten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau geplant. Insgesamt werden nach den Sobon-Regeln von 2017 725 Wohnungen gebaut. Attraktive Grün- und Erholungsflächen entsiegeln den heute tristen Parkplatz. Auch die zuständige Stadtbaurätin ist SPD-Mitglied und folgt somit der Partei-Agenda. Deshalb bitten wir Sie um Beantwortung dieser Frage ohne die Verwendung der üblichen Textbausteine, die wir bereits sehr gut kennen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nrn. 138 und 148 verwiesen.
150	1001	Schadensersatz	Zusatzhinweis: Bitte stellen Sie sicher, dass die Versicherung des Gutachters und sonstiger Beteiligter mögliche	Der Versicherungsschutz von Gutachtern und Beteiligten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Schadensersatzforderungen abdeckt. Wir gehen davon aus, dass spätestens in 10 Jahren das ein Thema werden wird und weisen Sie hiermit darauf hin.	
151	1016	Schutz bestehende Begrünung	<p>Schutz der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße</p> <p>Den Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße fordere ich nachdrücklich, um das einheitliche Straßenbild vor und nach dem Bebauungsgebiet zu bewahren, da hier immer ein Straßenbegleitgrün den Gebäuden vorgelagert ist. Ein durchgehendes, grünes Straßenbild ist essenziell für die städtebauliche Harmonie und trägt erheblich zur Lebensqualität bei.</p> <p>Ein weiteres starkes Argument für den Erhalt der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße ist der Stadtratsbeschluss, der Baumalleen entlang von Ausfallstraßen vorschreibt. Da das Stadtplanungsreferat städtebaulich häufig auf die Therese-Giese-Straße verweist, sollte die Carl-Wery-Straße eine ähnliche Allee-Bepflanzung erhalten, um den städtebaulichen Charakter beizubehalten und eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.</p> <p>Es ist daher unabdingbar, dass die Gebäude nicht bis an den Fußweg der Carl-Wery-Straße heranreichen, sondern die Kastanienallee und mindestens die erste Baumreihe nach dem Fußweg erhalten und während der Bauphase geschützt werden. Eine Bebauung bis zum Fußweg würde das in der Umgebung vorherrschende Bild der zurückgesetzten Gebäude mit durchgehenden Grünstreifen unterbrechen. In der gesamten Umgebung gibt es keine Bebauung, die so massiv bis an den Fußweg reicht. Selbst in der Sonderzone Siemens gibt es eine zurückgesetzte Bebauung mit vorgelagertem Grünbereich.</p> <p>Darüber hinaus hat die Corona-Pandemie gezeigt, wie wichtig Grünflächen für die Erholung und das Wohlbefinden der Menschen sind. Die Erhaltung der Baumallee trägt zur Luftqualität und zum Stadtklima bei, bietet wertvolle Lebensräume für Tiere und fördert die Biodiversität.</p> <p>Zusammengefasst ist der Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße nicht nur aus ästhetischen und städtebaulichen Gründen, sondern auch aus ökologischen und gesundheitlichen Aspekten unerlässlich.</p>	<p>Um den Ausbauerfordernissen der geltenden Regelwerke zu genügen, werden auch in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen und der freilaufende Rechtsabbieger aufgelassen. Die Straßenverkehrsfläche wird hierfür entlang der gesamten Grundstückslänge aufgeweitet (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Mittelinsel mit dem entsprechenden Baumbestand wird dabei zwar angepasst, bleibt aber erhalten. Im Osten ist kein weiterer Baumgraben vorgesehen. Dies sichert insbesondere die Umsetzung des zugrundeliegenden Planungskonzepts als Ergebnis des durchgeführten stadtplanerischen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und damit den Beitrag zum in München dringend benötigten Wohnraums. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Querschnitts oder der angrenzenden Knotenpunkte ergeben sich hierdurch nicht. Die direkte Übertragung des Querschnitts der Therese-Giese-Allee auf die Carl-Wery-Straße ist in diesem Abschnitt nicht möglich. Im Gegensatz zur Therese-Giese-Allee befindet sich in der Carl-Wery-Straße eine baumbestandene Mittelinsel. Diese wird auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und soll erhalten bleiben. Auf der privaten Grundstücksfläche im Vorgartenbereich entlang der Carl-Wery-Straße ist zudem die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen (siehe hierzu Ziffer 4.15.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept sieht drei hofbildende und differenziert ausgebildete Blöcke vor, um die hohe Baudichte auf dem Grundstück in ablesbare, zwischen den Gebäudeblöcken von außen einsehbare, maßstäbliche Baustrukturen zu untergliedern. Der Straßenraum wird gefasst und zugleich städtebaulich sinnvoll gegliedert. Gleichzeitig werden die Bauräume so angelegt, dass die Großzügigkeit der privaten Freiflächen gesichert wird (siehe hierzu Ziffer 4. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch das Heranrücken der Bebauung an den öffentlichen Straßenraum bleibt im nördlichen Planungsgebiet zudem die Möglichkeit zur Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünfläche. Dennoch werden entlang der Straßenverkehrsflächen auf dem privaten Grundstück Vorgartenbereiche entwickelt, die als private Freiflächen entsprechend zu begrünen sind. Sowohl entlang der Carl-Wery-Straße als auch entlang des Otto-Hahn-Rings ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
152	1006	Schutz bestehende Begrünung / Stadtratsantrag	<p>Schutz der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße: Der Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße wird gefordert, auch wegen des Erhalts eines einheitlichen Straßensbildes vor und nach dem Bebauungsplangebietes. Zweites Argument für den Erhalt der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße ist der Stadtratsbeschluss für Baumalleen entlang von Ausfallstraßen. Da vom Stadtplanungsreferat ja auch immer städtebaulich auf die Therese-Giese-Straße verwiesen wird, muss somit auch der gleiche Alleeaufbau in der Carl-Wery-Straße wie in der Therese-Giese-Allee gesehen werden.</p> <p>Es dürfen somit die Gebäude nicht bis an den Fußweg der Carl-Wery-Straße heranreichen, sondern die Kastanienallee entlang der Straße und mind. die erste Baumreihe nach dem Fußweg muss erhalten bleiben und während der Bauphase entsprechend geschützt werden.</p> <p>Ein Bau der Gebäude bis zum Fußweg würde auch die in der Umgebung vorherrschende rückgestellte Bebauung und durchgängigen Grünstreifen unterbrechen. Wenn man alle Straßen in der Umgebung betrachtet, gibt es keinerlei Bebauung, die so massiv bis an den Fußweg reicht. Selbst in der Sonderzone Siemens gibt es eine rückgestellte Bebauung mit vorgelagertem Grünbereich.</p> <p>Eine qualitätsvolle und nachhaltige Grün- und Freiflächengestaltung für Münchens Neubaugebiete wurde nicht umsonst von den Fraktionen der SPD, Grünen, VOLT und Rosa Liste am 2.2.2021 im Stadtratsantrag 6456966 gefordert. Die Inhalte dieses Antrages sollten auch für dieses Planungsgebiet gelten.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zur Nr. 151 verwiesen.</p> <p>Soweit ersichtlich ist hiermit der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00995 vom 02.02.2021 gemeint. In diesem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, Freiraumkonzepte und insbesondere deren Kern- und Leitideen, soweit möglich in den Bebauungsplänen mit Grünordnung zu regeln sowie in die Gestaltungsleitfäden der jeweiligen Planungen einfließen zu lassen. Dieser Antrag befindet sich aktuell noch in Bearbeitung. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden die Schwerpunkte des Freiraumkonzepts durch Festsetzungen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die gestalterischen Ziele der Freiraumgestaltung in dem Gestaltungsleitfaden festgehalten, der als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird und zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan den Rahmen für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen vorgeben soll.</p>
153	1001	Schutz bestehende Begrünung / Stadtratsbeschluss „Grünflächen erhalten“	<p>Speziell die Bebauung von derzeit vorhandenen Grünflächen steht im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss „Grünflächen erhalten“</p>	<p>Die Fragestellung des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ gemäß dem Beschluss vom 01.03.2023 des Stadtrats bezieht sich auf den Erhalt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen sowie der öffentlichen Grünanlagen entsprechend der gültigen Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München. Im geltenden Flächennutzungsplan ist im Norden innerhalb des Planungsgebiets ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 wird diese Fläche (allgemeine Grünfläche) nach Süden erweitert (siehe Ziffer 2.3.2. der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Begründung der Beschlussvorlage). Diese Fläche ist nicht Gegenstand der Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München.</p> <p>Die Planung steht dem Stadtratsbeschluss vom 01.03.2023 somit nicht entgegen.</p>
154	1012	Schutz bestehende Begründung / Planungsalternativen	<p>Die Wohnungsnot in München darf keine vordergründige Begründung sein für die Zerstörung von wertvollem Grün und der Fällung von über 235 Bäumen, wenn unmittelbar in nächster Nähe auf dem gleichen Areal Flächen vorhanden sind wo sich die beabsichtigte Bebauung völlig problemlos in die vorhandene Baustruktur einfügt, für die Bebauung kein Grün zerstört werden muss und der Bebauungsplan 57 ag sowie der Flächennutzungsplan nicht geändert werden müssen.</p> <p>Es besteht kein Anlass für die Änderung des BPL.Nr.57ag und des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Im Eckdatenbeschluss wurde -im Interesse des Investors- nur die Variante „Bebauung des Siemensparkplatzes“ auf Biegen und Brechen favorisiert, weitere Varianten -wie von der Bürgerinitiative angeregt - wurden dem von der Stadtverwaltung getäuschten Stadtrat gar nicht vorgelegt.</p> <p>Es gibt keinen plausiblen Grund für die beabsichtigte Bebauung.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 14 und 80 verwiesen.</p> <p>Es wurde eine Eingriffsberechnung auf Basis der einschlägigen rechtlichen Regelungen erstellt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe hierzu Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Der Vorwurf der arglistigen Täuschung des Stadtrats und des Erschleichens von Beschlüssen durch verschwiegene, unterlassene und verfälschte Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen kann nicht nachvollzogen werden.</p>
155	1016	Siemens-Gelände	<p>Zukunft des Sonderforschungsgebietes Siemens ungewiss</p> <p>Wie kürzlich in der Presse berichtet wurde, plant Siemens in den nächsten Jahren den Großteil seiner Forschungseinrichtungen vom aktuellen Standort auf dem Siemens-Gelände nach Garching zu verlegen und möglicherweise gibt es schon Pläne das Sonderforschungsgebiet anders zu nutzen. Es wird jetzt bereits deutlich, dass eine umfassende Rahmenplanung für das gesamte Gebiet unerlässlich ist. Ohne eine solche strategische Planung droht ein planungstechnisches Flickwerk, das weder verkehrliche noch infrastrukturelle oder städtebauliche Anforderungen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Um eine nachhaltige und gut durchdachte Entwicklung zu gewährleisten, sollte der Stadtrat von weiteren Beschlüssen für</p>	<p>Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche des Forschungszentrums der Siemens AG und wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Diese Anlage wird verlagert und östlich des Siemensareals neu angesiedelt. Daher bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Für die weiteren Flächen des Forschungszentrums der Siemens AG sind derzeit keine Planungen zu einer Umnutzung oder Zuführung einer städtebaulichen Entwicklung bekannt, die nicht innerhalb des bestehenden Planungsrechts möglich ist.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung einer Entwicklung des Siemens-Areals südlich des Planungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			das Planungsgebiet absehen, bis eine umfassende und integrierte Planung vorliegt.	
156	1013	Solaranlagen / Überschreitung Höhe baulicher Anlagen	<p>Höhenbegrenzungen für Solaranlagen</p> <p>In § 6 Abs. 7 [Anm. d. Verw.: Es wird davon ausgegangen, dass auf § 6 Abs. 7 des Satzungsentwurfs Bezug genommen wird.] dürfen Solaranlagen, die nicht in baulicher Verbindung mit technischen Dachaufbauten oder mit offenem Sonnenschutz stehen, eine Höhe von maximal 1,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.</p> <p>Die Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung erfordert unter den Solarmodulen ca. 2 m Stehhöhe für die vollflächige Pflege des Grüns. Mit einer Höhenbegrenzung auf 1,50 m ist dies unter Berücksichtigung der geneigten Installation der Module und der Höhe der Tragkonstruktion nicht möglich, selbst wenn mit dem Dachdurchstoßpunkt die Oberkante der Substratschicht gemeint ist. Sofern die lichte Höhe unter der PV-Anlage, also der Abstand zwischen Oberkante des Begrünungssubstrats und Unterkante der Module bzw. Modulunterkonstruktion, geringer ist als ca. 1,8 m, kann die Fläche unter der PV-Anlage nicht zur Grünpflege begangen werden. Dann ist nur eine „kriechende“ Pflege der Begrünung unter den Solaranlagen möglich, die aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen ausreichend breite Pflegegänge zwischen den einzelnen Solaranlagenreihen erfordert und die installierbare Modulfläche um mehr als 25 % reduziert.</p> <p>Der „Durchstoßpunkt durch die Dachfläche“ als Bezugsmaß für die Festsetzung der zulässigen Höhe von Solaranlagen hat keinen unmittelbaren Bezug zur Sichtwirkung der Anlagen und ist damit ungeeignet. Je nach Attikahöhe, die entsprechend der tatsächlichen Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhe und der ausgeführten Geschosshöhe variieren kann, variiert auch der Höhe der Solaranlagen und damit ihre Sichtbarkeit der Anlagen hinter der Attika. Eine Begründung für den Eigentums Eingriff durch die Höhenfestsetzung fehlt.</p> <p>Vorschlag: Der Verband schlägt vor, in § 6 Abs. 7 als Höhenbegrenzung eine Höhe von maximal 1,5 m über der Wandhöhe festzusetzen.</p>	<p>Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Regelungen zu technischen Anlagen und Dachaufbauten getroffen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen zur Dachbegrünung sowie zur Nutzung als Dachgärten ab. Gleichzeitig werden die für die Gebäudefunktion notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, Aufzugsüberfahrten etc. ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.7. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Um die tatsächliche Höhe der technischen Aufbauten, inklusive technischer Anlagen zur Solarenergienutzung, zu begrenzen, auch wenn z. B. nicht die vollständige maximale Wandhöhe ausgenutzt wird, wird als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe der technischen Aufbauten auf dem Dach der Durchstoßpunkt durch die Dachfläche festgesetzt. Da ein großer Teil der Dachflächen auch als Dachgarten genutzt wird, ist nicht nur das Stadtbild aus dem Straßenraum, sondern auch aus dem Gesichtspunkt der genutzten Dachflächen relevant, um attraktive Freiräume zu schaffen (siehe hierzu Ziffern 4.1, 4.5, 4.7. und 4.8 der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Außerdem besteht die Möglichkeit auch Dachaufbauten mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung zu überbauen oder einzuhausen, damit kann auch ein Teil des Nachweises für technische Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung erbracht werden.</p> <p>Grundsätzlich besteht auch unter Einhaltung der Festsetzung die Möglichkeit der Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, an der Festsetzung wird daher festgehalten.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
157	1013	Solaranlagen / Abstand zu Dachkante	<p>Einrücken von Solaranlagen vom Dachrand</p> <p>§ 6 Abs. 10 [Anm. d. Verw.: Es wird davon ausgegangen, dass auf § 6 Abs. 10 des Satzungsentwurfs Bezug genommen wird.] schreibt vor, Solaranlagen als technische Anlagen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses, zurückzusetzen.</p> <p>Zur Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und aus stadtegestalterischen Gründen wird in Bebauungsplänen häufig festgesetzt, dass technische Anlagen auf Dächern um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken sind – damit wird ein Sichtwinkel von 45° maßgeblich. Die hier als Bezugsmaß gewählte Außenkante des darunter liegenden Geschosses steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang zur Sichtkante des Gebäudes. Auch hier bleibt die Wirkung einer etwaigen Attika, die die Sichtbarkeit der dahinter installierten Anlagen reduziert, unberücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus ist eine pauschale Mindesteinrückung von 1,50 m nicht gerechtfertigt, da sie sich ebenfalls nicht aus einer Begrenzung der Sichtwirkung auf das direkte Umfeld ableitet, sondern die Installation von Solaranlagen in einem breiten Dachrandbereich kategorisch ausschließt, auch wenn sie nicht in den 45° Sichtwinkel ragen. Dadurch entfallen 25 % der Bruttodachfläche für die Solarenergienutzung ohne ersichtliche Begründung. Diese Einschränkung ist nicht nachvollziehbar, zumal sie es ebenso wie die Höhenbeschränkung erschwert, die festgesetzte Installation von Solaranlagen auf mindestens 36 % der gesamten Bruttodachflächen umzusetzen.</p> <p>Vorschlag: Zumindest für technische Anlagen zur Solarenergienutzung soll die festgesetzte Einrückung in „um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes“ geändert und der Zusatz „mindestens jedoch um 1,5 m“ gestrichen werden.</p>	<p>Neben der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der verschiedenen Dachaufbauten sowie durch das Zurücktreten von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses, mindestens um das Maß ihrer Höhe, vermieden, dass die Dachaufbauten Einfluss auf die Abstandsflächen nehmen und sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Raum negativ auf das Stadtbild wirken (siehe hierzu Ziffer 4.7. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Da die Dachflächen auch durch die Dachgärten auf den abgestaffelten Geschossen einsehbar sein werden, sollen auch technische Anlagen für die aktive Solarenergienutzung entsprechend von der Außenkante der Dachfläche abrücken. Darüber hinaus ergeben sich durch z. B. eine Attika und Kiesstreifen zur Begehung für die Pflege von Begrünung und technischen Anlagen bereits entsprechende Abstände zur Außenkante der Dachfläche.</p>
158	1013	Solaranlagen	<p>Insbesondere in Anbetracht des vom Bundesgesetzgeber in § 2 EEG 2023 definierten „überragenden öffentlichem Interesse“ am Ausbau erneuerbarer Energien ist zu hinterfragen, ob die im B-Plan festgestellten Hemmnisse für die Solarenergienutzung angemessen sind. Wegen fehlender Begründungen ist an vielen Stellen nicht nachvollziehbar, dass die festgesetzten Einschränkungen geeignet, notwendig und verhältnismäßig sind.</p>	<p>Die Landeshauptstadt München räumt aus städtebaulicher Sicht den Belangen des Klima- und Artenschutzes, der Niederschlagswasserrückhaltung, Lufthygiene und der Freiflächenversorgung für die Einwohner*innen gegenüber dem Belang der wirtschaftlichen Ausnutzung der technischen Anlagen für die aktive Solarenergienutzung höheres Gewicht ein. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 8, 32, 156 und 157 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Schwierigkeiten könnten durch die unterbreiteten Vorschläge weitgehend beseitigt werden. Im Sinne einer fehlerfreien Abwägung der Festlegungen des Bebauungsplans bitten wir um Berücksichtigung der hier angeführten Punkte im weiteren Verfahren bzw. vor Beschlussfassung.	
159	1001	Soziale Infrastruktur	Die soziale Infrastruktur wächst im Regelfall weniger als der Zugang. Gibt es hier Hochrechnungen und Auslastungsberechnungen? Berücksichtigen diese auch das Wachstum in der Umgebung? Werden bestehende Einrichtungen mit einer Garantie geg. mit Umzug versehen?	Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und wird entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachgewiesen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden hierzu unter anderem Festsetzungen zu Kindertageseinrichtungen aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Die planungsursächlichen Kosten, auch zur Gewährleistung der sozialen Infrastruktur, werden über die Anwendung der SoBoN im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auch vom Grundstückseigentümer übernommen (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).
160	1001	Soziale Infrastruktur	Bei einer solchen Dimension wäre eine größere Flüchtlingsunterkunft problemlos zu realisieren. Warum tun Sie das nicht, bzw. Warum sorgen Sie nicht für einen business case für die Investoren in dieser Richtung?	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 58 verwiesen.
161	1001	Soziale Infrastruktur	Die Bürger fordern die Errichtung sozialer Infrastruktur wie z. B. Ärztehaus. Die soziale Infrastruktur, speziell die ärztliche Versorgung muss mit dem Wachstum unbedingt Schritt halten. Andernfalls in Gesundheit und Leben der Anwohner und Bürger gefährdet. Inwiefern leistet das Bauvorhaben seinen Beitrag zur Sicherstellung der sozialen Versorgung? Inwiefern wird städtische und staatliche Infrastruktur mit dem Bauvorhaben prozentual mit zugebaut?	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 137 und 159 verwiesen.
162	1006	Soziale Infrastruktur	Schulversorgung nicht sichergestellt Die vorgebrachte Abdeckung des Grundschulbedarfes durch die Sprengelanpassung zur Kafkastraße wird angezweifelt, da die tausenden neuen Einwohner des Piederstorfers Geländes (Alexis-Quartier) sicher noch einen höheren Bedarf haben. Es gibt keine weitere Grundschule in der Nähe, die meines Wissens die noch die zu erwartenden Zahlen an Grundschulern aufnehmen könnte. Die Grundschule Dietzfelbingerplatz ist ca. 1000 Meter entfernt und hat auch schon die Kinder aus dem	Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und ist entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachzuweisen. Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße geplant. Diese wird nach dem geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen die entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung haben. Dieser Ersatzneubau ist eine Maßnahme des vom Stadtrat am 27.11.2019 beschlossenen 3. Schulbauprogrammes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16741) (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Plangebiet 57cl an der Carl-Wery-Straße und weiterer Bauprojekte aus der Umgebung zu verkraften.	
163	1016	Soziale Infrastruktur	<p>In den kommenden Jahren steht München Perlach vor Herausforderungen in der Grundschulversorgung. Angesichts des Bevölkerungswachstums durch zahlreiche neue Quartiere wie z.B. Alexis-Quartier und der steigenden Zahl junger Familien sind zusätzliche Kapazitäten in den Grundschulen notwendig, um eine angemessene Bildungsversorgung sicherzustellen.</p> <p>Insgesamt ist München Perlach dabei, die Anzahl der Schulplätze zu erweitern, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Dennoch gibt es Bedenken, dass die bestehenden und geplanten Kapazitäten möglicherweise nicht ausreichen, um den Bedarf vollständig zu decken. Insbesondere bei Neubaugebieten, wie sie in Perlach geplant sind, ist eine sorgfältige Planung und rechtzeitige Erweiterung der Schulkapazitäten erforderlich, um Engpässe zu vermeiden.</p> <p>Die Stadt München investiert in den Ausbau von Schulen und Kindergärten, um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden. Dennoch bleibt die Frage, ob diese Maßnahmen ausreichen und rechtzeitig umgesetzt werden können, um die Bildungsqualität und die Infrastruktur für die zukünftigen Bewohner von Perlach zu gewährleisten.</p> <p>Eine Abdeckung durch die Erweiterung der Kafka-Grundschule der notwendigen Bedarfe wird stark angezweifelt. Mögliche Schulstandorte wie z.B. im Gefilde für notwendigen Neubau von Grundschulen sind aber weggefallen.</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 162 verwiesen.
164	1006	Spielplatz / Schutz bestehender Begründung	Im Masterplan kann man einen möglichen Kinderspielplatz erkennen, der meiner Auffassung nach bereits das Gehölz in seiner Unversehrtheit berührt. Im grünplanerischen Ziel steht, dass das Gehölz faunistisch wertvoll ist, deswegen sollte ein Mindestabstand von 5 Metern zum bewachsenen Gehölz eingehalten werden. Dies ist notwendig, um bei Baumaßnahmen eines Spielplatzes das Gehölz vor Eingriffen während des Baus und danach zu schützen.	<p>In der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche drei Spielplätze (durch das Symbol eines Eimers) festgesetzt. Diese liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Über den Eingriff für den Durchstich und den Spielhügel hinaus ist kein Eingriff in den gehölzbestandenen Wall vorgesehen.</p> <p>Die konkrete Ausführung der Spielplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Die konkrete Verortung erfolgt im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Grünfläche.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
165	1006, 1016	Spielplätze	<p>Spielplatzversorgung</p> <p>Auf dem Bebauungsplan sind keinerlei offensichtlich erkennbar öffentliche Spielplätze eingezeichnet. Da nachgewiesenermaßen die Spielplatzversorgung in Neuperlach sehr schlecht ist, ist dem hier Sorge zu tragen und mindestens zwei Spielplätze auf dem Planungsgebiet zu errichten (Anzahl Kinder bei 1720 Einwohnern?). Der Durchstich zur Kasperlmühlstraße ist dem Annehmen nach, eh nur dem geschuldet, den vorhandenen Spielplatz im benachbarten reinen Wohngebiet mitzunutzen und damit keinen neuen Spielplatz zu bauen oder nur weniger als gefordert und somit dem Investor möglichst keine Kosten für soziale Infrastruktur aufzulasten. Wie kann es sein, dass für ein Wohngebiet mit 1720 EW kein öffentlicher Spielplatz für Kinder eingeplant wird. Der Spielplatz im nördlichen Wohngebiet ist diesem zugeordnet und es sollte wegen der unter Punkt 3 genannten Gründe kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße vorgenommen werden - höchstens einen Trampelpfad wo sich die Kinder zwischen den Gebieten bewegen können.</p> <p>Um ein Angebot für Jugendliche auf dem Planungsgebiet zu haben, sind für sie entsprechende Angebote einzuplanen z. B. Tischtennisplatten, Basketballplatz, etc. Da das Jugendzentrum an der Carl-Wery-Straße nur sehr begrenzte Öffnungszeiten hat, sollte eine qualitätsvolle Umgebung für den Aufenthalt von Jugendlichen auf dem Planungsgebiet geschaffen werden.</p>	<p>In der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche drei Spielplätze (durch das Symbol eines Eimers) festgesetzt. Darüber hinaus ist vorgesehen im Bereich der geplanten Wegeverbindung (durch den gehölzbestandenen Wall) auf der östlichen Seite des Walls einen Spielhügel anzulegen (siehe hierzu Ziffer 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit der Wegeverbindung, dem Spielhügel sowie den festgesetzten Spielplätzen wird eine Vernetzung bzw. ein räumlicher Zusammenhang zum nördlichen Spielplatz in der Dr.-Walter-von-Miller-Straße/Kasperlmühlstraße hergestellt.</p> <p>Insgesamt sollen in der öffentlichen Grünfläche ein breites Spiel- und Bewegungsangebot errichtet werden. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden sind keine lärmintensiven Jugendspielanlagen wie z.B. Skatebahn und Bolzplatz möglich.</p> <p>Dies ist auch als Teil der Freiraumgestaltung im Gestaltungsleitfaden festgehalten, der als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigefügt ist und zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan den Rahmen für die gestalterische Ausprägung vorgeben soll.</p>
166	1008, 1007	Stadtbild	<p>Fehleinschätzung der städtebaulichen Situation</p> <p>Die Landeshauptstadt München ist bereits die am dichtesten bebaute deutsche Großstadt und sie hat weiterhin ein ungebremstes Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen. Das Stadtgebiet wächst jedoch nicht mit - seit 1942 gab es keine Eingemeindungen mehr und die Regionalplanung hat sich in ihrer derzeitigen Organisationsform in Bayern für eine angemessene Verteilung von Wohnbauflächen für diesen Bevölkerungszuwachs im Umland als zu wenig effektiv erwiesen. Die Kernstadt des Ballungsraums befindet sich quasi im „Würgegriff“ des kragenförmigen Landkreises München und seiner Gemeinden. Auf diese Zwangslage kann und darf die Münchner Stadtentwicklung aber nicht allein durch eine immer stärkere bauliche Verdichtung innerhalb des Stadtgebiets und die damit einhergehende Zerstörung gewachsener Strukturen reagieren.</p>	<p>Neuperlach liegt im Bezirksteil Neuperlach im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach. Unter den Ziffern 2.2.1. und 2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage werden die umgebende Bebauung und die herangezogenen Bezüge zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts erläutert. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen. Dies wird durch das zugrundeliegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept und der geplanten Höhenentwicklung erreicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 127 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Im vorliegenden Fall ist das südlich der Putzbrunner Straße gelegene Plangebiet aufgrund einer Fehleinschätzung der städtebaulichen Situation im Verhältnis zwischen Perlach und Neuperlach durch eine überdimensionierte, zu hohe und zu dichte Bebauung in seiner Struktur bedroht. Die acht- bis zwölfgeschossige Bebauung nach dem Planentwurf fügt sich nicht in die vorhandene kleinteilige Struktur des Stadtquartiers ein. Die Stadtverwaltung verkennt, dass es sich dabei nicht um ein Neuperlacher Quartier, sondern um die Abrundung eines gewachsenen alten Perlacher Wohngebiets handelt. Die Fehleinschätzung manifestiert sich in Formulierungen des Planungsreferats, wonach das Plangebiet „inmitten des Siedlungskörpers von Neuperlach“ liege (s. Antwort vom 16.04.2021 zu Frage 1) bzw. „ein neues Wohngebiet in Neuperlach“ zu entwickeln sei. Damit wird ignoriert, dass das Plangebiet zu den Ortsteilen von Perlach gehört, die sich südlich der Putzbrunner Straße entlang von Perlach bis Waldperlach erstrecken und lediglich im Bereich Therese-Giehse-Allee von Neuperlacher Bebauung gekreuzt werden. In Wirklichkeit ist das Plangebiet ein Bestandteil des von den Straßenzügen Putzbrunner Straße/ Carl-Wery-Straße/ Otto-Hahn-Ring/ Heidestraße umschlossenen Quartiers, bei dem es sich um ein altes Perlacher Wohnsiedlungsgebiet handelt, dessen Entwicklung mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern seit den 1920er-Jahren – also noch vor der 1930 erfolgten Eingemeindung Perlachs nach München - begonnen hat (s. dazu „Die Kinderreichensiedlung an der Blankbauerstraße“ in: Perlach im 20. Jahrhundert - Geschichte und Geschichten (1) 1996, Seite 76). Dieses Gebiet war auch durch die Lorenzstraße, deren östlicher Teil später in Dr.-Walther-von-Miller-Straße umbenannt worden ist, mit Perlach direkt verbunden (a.a.O. Seiten 30/31). Wie die dargestellte städtebauliche Situation zeigt, ist die in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs im Rahmen der städtebaulichen Bestandsanalyse unter 2.2.2 (Seite 95) enthaltene Aussage „Die südlich angrenzende kleinteilige Siedlung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung wirkt nicht auf das Planungsgebiet ein.“ unzutreffend und eine gravierende Fehleinschätzung.</p> <p>Im Übrigen hat der 16. Stadtbezirk mit der Großsiedlung Neuperlach wirklich einen mehr als ausreichenden Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in München geleistet, so dass nicht</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			auch noch ein zu (Alt-)Perlach gehörender Ortsteil im Stil der nördlich angrenzenden Teile von Neuperlach ausgestaltet werden muss. Als Referenzobjekt für eine an die Perlacher Umgebung angepasste Bebauung käme allenfalls das neue Wohngebiet an der Hochäckerstraße in Betracht.	
167	1009	Städtebaulicher Vertrag / SoBoN	<p>Nach dem Eckdatenbeschluss soll der Städtebauliche Vertrag nach der SoBoN erteilt werden. Damit gehen der Stadt nachhaltig bezahlbare Wohnungen verloren.</p> <p>Ich stelle den Antrag um Einsicht in den Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sowie in die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der SoBoN.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 102 verwiesen.</p> <p>Die Inhalte des Städtebaulichen Vertrags, sofern Sie zum Verständnis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 notwendig sind, sind unter Ziffer 6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten in der Beschlussvorlage ausgeführt. Relevante Umweltinformationen sind der Begründung der Beschlussvorlage zu entnehmen. Der Städtebauliche Vertrag sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind nicht Gegenstand der im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen, weswegen eine Einsichtnahme nicht möglich ist.</p>
168	1016	Städtebauliches Konzept / Verkehr	Aus meiner Sicht mangelt es diesem Bebauungsplan an einem umfassenden Gesamtkonzept, das die Besonderheiten der Umgebung und des Verkehrs angemessen einbezieht und das Gebot der Rücksichtnahme respektiert.	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 24 verwiesen. 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 (siehe hierzu Ziffer 2.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage). 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. Dabei leistet die Entwicklung einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet. Dem Gebot der Rücksichtnahme wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung insoweit entsprochen, da gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
169	1001	Stellplätze	<p>Sie kalkulieren in diesem Fall mit 0,8 Stellplätzen mit dem Verweis der Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen, die nicht umgesetzt, nicht zulässig und auch nicht aufgeführt sind. Wann und wo werden die Stellplätze entstehen?</p>	<p>Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Das Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können. Auch die für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) werden zum größten Teil in GTGa und der verbleibende Anteil im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
170	1001	Stellplätze	<p>Sie weisen selbst auf die angespannte Parkplatzsituation hin. Fahren jetzt alle Lastenräder? Car-Sharing hat kaum einen Beitrag.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 169 verwiesen.</p>
171	1004	Stellplätze	<p>Ferner wird die jetzt schon sehr schwierige Parkplatzsituation in unserer Siedlung, insbesondere Dr-W.-v.-Millerstr und Blankbauerstr, nochmals verschlechtern, sodass Besuch gar keine Möglichkeit mehr findet das Auto kurz zu parken. Dies würde sich noch zusätzlich verschlimmern wenn der Fusswegübergang in Höhe Kasperlmühl-Straße wie geplant gemacht würde.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 169 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
172	1006, 1016	Stellplätze	<p>Der Wegfall der Parkplätze soll eigentlich durch ein neu zu bauendes Parkhaus kompensiert werden. Bis jetzt gibt es dazu keinerlei konkreten Planungen wann dies gebaut wird. Wenn diese Parkflächen auf dem Siemensparkplatz wegfallen, bevor das Parkhaus gebaut ist, wird es zu einem massiven Parkplatzdruck auf das nördliche reine Wohngebiet kommen, vor allem wenn wie geplant ein Durchstich bei der Kasperlmühlstraße kommt und damit die Wege kurz von dort zum Siemensgelände sind. Deswegen muss zwingend bevor die Parkplätze am Otto-Hahn-Ring wegfallen das Parkhaus geplant und gebaut sein, damit nicht jahrelang die Anwohner darunter leiden.</p>	<p>Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern. Wie unter Punkt 2.3.3 in der Beschlussvorlage ausgeführt, ist für die Unterbringung der Stellplätze in dem Gewerbegebiet westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße und östlich des Siemensareals der Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses erforderlich, welches auch zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt sein muss. Nur durch die rechtzeitige Verlagerung der pflichtigen Stellplätze kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Siemensareals auch durchgängig für deren Mitarbeiter*innen zur Verfügung stehen. Die Baugenehmigung für das Mitarbeiter*innenparkhaus liegt mit einem entsprechendem Vorbehalt vor. Damit ist der erforderliche Nachweis für die zu verlagernden Stellplätze des Siemensparkplatz Nord sichergestellt.</p>
173	1006	Stellplätze	<p>Ausreichend Stellplätze oberirdisch für tägliche Nahversorgung, E-Fahrzeuge und Taxis, Besucher von Arztpraxen: Es sollten mind. 10 Stellplätze für Liefer-, Paket-, Pflegedienste sowie Postfahrzeuge auf dem Planungsgebiet ebenerdig eingeplant werden, um keine Blockierung des Otto-Hahn-Rings zu bekommen. Der Otto-Hahn-Ring ist ein wichtiger Fahrtweg für Feuerwehr und Rettungsdienste in Richtung Carl-Wery-Straße und sollte deswegen immer durchgehend frei befahrbar sein. Aber nicht nur für die Rettungswege sollte es zu keinen Blockierungen kommen, auch die Ab- und Zufahrt zum Gewerbegebiet und den dann neuen Siemensparkplätzen muss gewährleistet bleiben. Man kann die ständige Blockade von Straßen durch Liefer- und Paketdienste auch in unserem nördlichen Wohngebiet schon heute beobachten, wo hier nur ein Bruchteil an Leuten gegenüber dem geplanten Wohngebiet wohnt. Es wird auch ein Parkverbot für Busse, Wohnmobile und LKWs entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße gefordert, damit die Stellplätze für die Anwohner erhalten bleiben. Derzeit sind LKWs, Busse und Wohnmobile permanente Dauerparker entlang beider Straßenseiten. Diese Parkplätze werden dann mit dem Bau entfallen oder erheblich reduziert werden und es muss dafür eine Alternative gefunden werden. Es sollten darüber hinaus E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge berücksichtigt werden - mind. 40 oberirdische Ladesäulenplätze für die geplante Anzahl von Bewohnern - wenn aufgrund neuer</p>	<p>Auch die für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Stellplätze, wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) werden zum größten Teil in GTGa und der verbleibende Anteil im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen. Etwaige Parkverbote können nicht im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung festgesetzt werden. Zur Vorhaltung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, insbesondere zur Vorrüstung von Stellplätzen, werden in den weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren die gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG)) einzuhalten sein. Diese sind auch Bestandteil von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Der hierfür notwendige Strombedarf wurde bereits im Energiekonzept entsprechend berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 7.2.8. der Begründung der Beschlussvorlage). Für die Vorhaltung von Stellplätzen für E-Scootern auf privaten Flächen besteht keine gesetzliche Grundlage. In der Regel sind die Konzepte zur Nutzung dieser (sog. „free floating“) zudem so ausgelegt, dass ein</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Mobilitätsstrategien die Anzahl von Verbrennerfahrzeugen reduziert werden soll. Es müssen auch ausreichend Stellplätze für E-Scooter vor den Hauseingängen eingeplant werden, da die Anzahl der E-Scooter in der letzten Zeit sprunghaft angestiegen ist und die Bürgersteige blockieren. Siehe auch aktuell in der Presse "https://www.abendzeitungmuenchen.de/muenchen/e-scooter-in-muenchen-es-laeuft-nicht-rund-art-761130". Nicht nur in den Innenbereichen der Stadt ist das Problem mit E-Scooter vorhanden, sondern auch in Neuperlach und speziell im Planungsgebiet, da Siemensmitarbeiter diese auch stark nutzen und beidseitig am Otto-Hahn-Ring abstellen.</p> <p>Es muss meiner Meinung nach ein Taxihalteplatz für mind. 3 Taxis eingeplant werden, da Arztpraxen, Büros und Geschäfte geplant sind und diese nicht in der zweiten Reihe halten und den Verkehr blockieren dürfen (u. a. die Rettungsdienste).</p> <p>Darüber hinaus sind ausreichend Stellplätze für mögliche Arztpraxen im Bürohaus (ausnahmsweise nichtstörende gewerbliche Nutzung) vorzusehen - die Anzahl der Stellplätze muss hier höher sein als bei reiner Büronutzung - da bei Büros immer eine gleiche Anzahl an Nutzer gegeben ist und bei Arztpraxen mit hohem Anteil älterer gehbehinderter oder geheingeschränkter Patient*innen, die mit Auto kommen muss bzw. gebracht werden, zu rechnen ist. Da die Regelung zu Park- und Halteverbote etc. im öffentlichen Straßenraum nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, jedoch abzusehen ist, dass die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze entlang der Straße nicht für die Lieferdienste, Paketzusteller, Taxis, Pflegedienste, etc. ausreicht, müssen meiner Meinung nach ausreichend Stellplätze ebenerdig auf dem Planungsgebiet für diese zur Verfügung stehen.</p> <p>Um nicht zu vergessen, sollten auch Stellplätze für Autos für die beiden Kindertagesstätten auf der Straße und auf dem Gelände Stellplätze für Lastenfahrräder nachgewiesen werden. Wie man am AWO Kindergarten am Otto-Hahn-Ring 25 jeden Tag beobachten kann, bringen und holen eine große Anzahl von Eltern ihre Kinder mit dem Auto ab. Sollten sie diese Plätze nicht einplanen, können sie mit Sicherheit durch die Überschneidung der Zeiten von Abholen der Kinder der drei Kitas und den heimfahrenden Mitarbeiter von Siemens mit Blockaden auf dem Otto-Hahn-Ring rechnen.</p>	<p>Abstellen auf privaten und damit nicht immer für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen nicht vorgesehen ist.</p> <p>Für die Kindertageseinrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten WA (1) und WA (2) ist außerhalb der Bauräume in direkter Zuordnung zum Hauptzugang je Kindertageseinrichtung eine offene nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig, um für das Bringen und Holen der Kinder komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München und § 9 der Satzung der Beschlussvorlage. Je nach Nutzung sind hierzu die vorgegebenen Stellplatzschlüssel anzuwenden. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
174	1016	Stellplätze	<p>Wegfall von Stellplätzen für den Siemens Kindergarten</p> <p>Wenn wie im Bild der rot eingekreiste Bereich überbaut wird, fallen mehr als ein dutzend Parkplätze für die Mitarbeiter und Eltern des Siemens-Kindergartens weg. Für mich stellt sich sogar eine baurechtliche Frage für die Kindertagesstätte, wenn nicht genügend Stellplätze nachgewiesen werden können. Darüber hinaus wird es zu Stellplatzsuchverkehr kommen, der in den nördlich anliegendem Wohngebiet zu Konflikten führen wird.</p> <p><i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde eine Abbildung hinzugefügt, auf der der sog. Siemens-Parkplatz als Luftbild abgebildet ist, außerdem sind die Parkplätze des Kindergartens rot markiert worden. Da der Verwaltung keine Bildrechte vorliegen, konnte die Abbildung nicht eingefügt werden.]</i></p> <p>Bild: Siemens-Parkplatz mit rot markierten Parkplätzen für den Siemens-Kindergarten</p>	<p>Wie mit der Satzung § 8 Abs. 1 festgesetzt sind die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Kindertageseinrichtung in der GTGa im WA (3) unterzubringen.</p> <p>Ansonsten stehen auf dem südlichen Siemens-Areal ausreichend Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr zur Verfügung. Die konkrete Verortung erfolgt auf Bauvollzugsebene und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>
175	1016	Stellplätze	<p>Ausreichend Stellplätze oberirdisch für tägliche Nahversorgung, Laden von E-Fahrzeugen und Taxistellplätze und Parkplätze für Besucher von Arztpraxen:</p> <p>Ich möchte auf die Notwendigkeit ausreichender oberirdischer Stellplätze hinweisen. Diese Stellplätze sind entscheidend für die tägliche Nahversorgung, die Nutzung durch E-Fahrzeuge und Taxis sowie für Besucher von Arztpraxen.</p> <p>1. Tägliche Nahversorgung: Für die Anwohner ist es essenziell, dass ausreichend oberirdische Parkmöglichkeiten vorhanden sind, um den Zugang zu Geschäften des täglichen Bedarfs zu erleichtern. Dies gilt besonders für ältere Menschen und Familien mit kleinen Kindern, die auf eine bequeme und nahegelegene Parkmöglichkeit angewiesen sind.</p> <p>2. E-Fahrzeuge und Taxis: Mit dem zunehmenden Trend zur Elektromobilität und der Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel ist es wichtig, ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge sicherzustellen. Oberirdische Stellplätze mit Ladestationen sind hierfür unverzichtbar. Darüber hinaus sollten auch Taxis ausreichend Platz finden, um einen reibungslosen und schnellen Transport der Anwohner und Besucher zu gewährleisten.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 173 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>3. Besucher von Arztpraxen: Arztpraxen sind oft auf eine hohe Besucherfrequenz angewiesen, wobei viele Patienten auf nahegelegene Parkmöglichkeiten angewiesen sind. Ausreichende oberirdische Stellplätze tragen dazu bei, den Zugang zu medizinischen Dienstleistungen zu erleichtern und den Stress für Patienten und Besucher zu minimieren. Da im Bereich Carl-Wery-Straße geplant ist auch ein Ärztehaus einzurichten, müssen hier ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Zusammengefasst sind ausreichende oberirdische Stellplätze eine wichtige Voraussetzung für die Funktionalität und Lebensqualität im Plangebiet. Ich fordere daher, dass im Bebauungsplan ausreichende Kapazitäten für diese Stellplätze vorgesehen werden, um den Bedarf der Anwohner und Besucher angemessen zu decken.</p>	
176	1016	Stellplätze	<p>Das Parkhaus soll bis zu 4000 Stellplätze haben – aber unklar ob es überhaupt gebaut wird. Da der Verkehr sicher nicht über den Otto-Hahn-Ring vernünftig abgewickelt werden kann, und es auch keine alternativen Routen gibt aufgrund der geplanten Abkoppelung der Arnold-Sommerfeld-Straße, kann man sicher von massiven Verkehrsproblemen ausgehen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 172 verwiesen.</p>
177	1009	Stellplätze / Parkhaus	<p>Nach den Ausführungen der Stadtverwaltung soll zur Verlagerung der nachweispflichtigen Stellplätze ein Parkhaus gebaut werden.</p> <p>Ich stelle den Antrag um Einsicht in die Bauantragsunterlagen für das Parkhaus sowie in den Bebauungsplan 57 au.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 172 verwiesen.</p> <p>Bauakten von laufenden bauaufsichtlichen Verfahren oder abgeschlossene (archivierte) Verfahrensakten können von auskunftsberechtigten Personen eingesehen werden. Auskunftsberechtigt sind in der Regel Grundstückseigentümer.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 57 au kann über das Geoportal (Online-Kartendienst) der Landeshauptstadt München eingesehen und heruntergeladen werden. Ausdrücke von rechtskräftigen Bebauungsplänen können gegen eine Gebühr beim GeodatenService München bezogen werden. Auskünfte zu den Bebauungsplänen können bei den jeweils zuständigen städtebaulichen Begutachtungen der Planungsbezirke Mitte, Ost und West erhalten werden. Unter https://stadt.muenchen.de/service/info/bebauungsplan/1088050/n0/ kann der Online-Kartendienst abgerufen sowie die jeweils zuständige Stelle herausgefunden werden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
178	1011	Stellplätze / Parkhaus	<p>Stellungnahme zur „Ergänzung zum Vortrag der Referentin“</p> <p>Die Formulierung der „Referentin“ im 2. Absatz des Vortrages ist falsch und irreführend. Zitat: „Die Errichtung des Mitarbeiterinnenparkhauses als Ersatz für die nördlich des Otto-Hahn-Rings durch die geplante Wohnbebauung entfallenden Stellplätze ist zum einen für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Siemensareal und künftig durch den Bau des U-Bahn-Betriebshofes erforderlich und wurde zum anderen von einer Bürgerinitiative und dem Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 als unabdingbare Forderung erhoben“.</p> <p>Die Stellplätze nördlich des Otto-Hahn-Rings können nicht entfallen, schon gar nicht durch die beabsichtigte Bebauung. Hier handelt es sich um sogenannte notwendige Stellplätze für das Entwicklungszentrum für Elektrotechnik der Fa. Siemens.</p> <p>Die Stellplätze könnten entfallen, wenn das Entwicklungszentrum abgebrochen würde. Die zweite Möglichkeit, die vorhandene Versiegelung des Bodens zu reduzieren, ist eine Verlagerung der Stellplätze an einen anderen Ort, wobei die Funktion als „notwendige Stellplätze“ für das Entwicklungszentrum zeitlich ohne Unterbrechung aufrechterhalten sein muss. Würden die Stellplätze durch die Bebauung - auf Wunsch der Stadtverwaltung- entfallen, bräuchte man kein Parkhaus und ebenso keinen Stellplatznachweis.</p> <p>Die von der Stadtverwaltung formulierte Rechtfertigung für das Parkhaus ist ebenso falsch wie die Argumentation für die beabsichtigte Bebauung der Fläche nördlich des Otto-Hahn-Rings.</p> <p>Das Parkhaus ist per se „unabdingbar“ und nicht durch die Forderung der Bürgerinitiative und des BA 16. Das Parkhaus zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist nicht – wie von der Stadtverwaltung behauptet- durch den UBH erforderlich!</p> <p>Bis dato ist noch ungeklärt, wie viele Stellplätze das Parkhaus aufnehmen soll. Auf dem Areal nördlich des Otto-Hahn-Rings sind ca. 1370 notwendige Stellplätze vorhanden! Die weiteren Stellplätze für den UBH dürften erst nach der vom BA 16 geforderten Rahmenplanung für den Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings bekannt sein. Die von der Stadtverwaltung</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 172 verwiesen.</p> <p>Die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des U-Bahnbetriebshofs sowie seines Stellplatzbedarfs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			angesprochene Vermengung der beiden Projekte spricht für die Planlosigkeit der Verwaltung.	
179	1008, 1007	U-Bahnbetriebshof	Die für Umwelt und Klima so wichtige Vernetzung dieser beiden Grünzüge ist durch die von den Stadtwerken beabsichtigte Errichtung eines zweiten U-Bahn-Betriebshofes in Neuperlach Süd ohnehin stark gefährdet.	Die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des U-Bahnbetriebshofs sowie seines Stellplatzbedarfs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.
180	1010	U-Bahnbetriebshof / Verkehr	Bis zur konkreten Planung des UBH (in etwa 20 Jahren) soll der Verkehr als sogenannte Interimslösung über den Otto-Hahn-Ring zur Arnold-Sommerfeld-Strasse und auf dieser nach Süden bis zum Parkhaus geführt werden. Hierzu müssen der Otto-Hahn-Ring ab der Tribulaunstrasse bis zur Arnold Sommerfeld Strasse und die Arnold-Sommerfeld-Straße im Bereich der Mercedes AG ausgebaut werden. Um eine Überlastung der Zufahrt Carl-Wery-Strasse in die Arnold-Sommerfeld-Strasse zum Bahnübergang zu verhindern soll die Arnold Sommerfeld Strasse südlich des Parkhauses gesperrt werden. Die künftige, sehr lange und sehr aufwändige Zuwegung von der Carl-Wery-Strasse über den Otto-Hahn-Ring und der Arnold-Sommerfeld-Strasse zum Parkhaus dürfte auf wenig Akzeptanz stoßen und mit Sicherheit zu Ausweichrouten und zu Beeinträchtigungen durch Fremdparker im Reinen Wohngebiet führen. Durch das Parkhaus wird die vorhandene bereits unattraktive Gewerbestruktur noch weiter verschandelt. Es ist beschämend mit welch fadenscheinigen Argumenten die Stadtverwaltung die Bemühungen des BA16 um eine gestalterische Verbesserung durch eine Begrünung und anspruchsvolle Fassaden des Parkhauses ablehnt und den Investor in seiner Planungshoheit verteidigt.	Für den Zeitraum zwischen der Inbetriebnahme des Mitarbeiter*innenparkhauses und der Realisierung des UBH (U-Bahnbetriebshof) mit den finalen Straßenverläufen wurde wie in der Beschlussvorlage unter 2.3.3. beschrieben eine Interimslösung entwickelt. Die hierzu durchgeführte verkehrliche Untersuchung hat gezeigt, dass eine Anfahrt für die Interimszeit, bis zur Realisierung des UBH, über den Knoten an der Arnold-Sommerfeld-Straße / Carl-Wery-Straße nicht möglich ist, da dieser nicht mehr leistungsfähig und verkehrssicher ist (mögliche Überstauung Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Arnold-Sommerfeld-Straße sowie Bahnübergang Arnold-Sommerfeld-Straße). Vor diesem Hintergrund wurde in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR) festgelegt, dass eine Zufahrt zum Mitarbeiter*innenparkhaus - bis zum endgültigen Ausbau der Straßenverläufe im Rahmen des Baus des UBH – zwingend über den Otto-Hahn-Ring erfolgen muss. Um dies sicherzustellen und Schleichverkehre zu unterbinden, ist eine temporäre Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd erforderlich. Die Maßnahme der temporären Abkopplung der Arnold-Sommerfeld-Straße für die Zeit des Interims gewährleistet, dass zum einen die Wohnbebauung ermöglicht wird und zugleich die Mitarbeiter*innenparkplätze der Firma Siemens nachgewiesen sind. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gemäß der eingeholten Fachgutachten bewältigbar. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 172 verwiesen.
181	1001	Umgang mit Stellungnahmen	Bearbeitung Stellungnahmen Die Bearbeitung von Stellungnahmen ist üblicherweise auf die Durchsetzung des Vorhabens angelegt. Wir bitten um Mitteilung einer Quote oder Kennzahl, welche die Wirksamkeit des Auslegungsverfahrens aufzeigt. Wie stellen Sie die objektive Bearbeitung der Anmerkungen gemäß BauGB sicher?	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wurden zusammengefasst und jeweils eine Stellungnahme der Verwaltung beigefügt. Dies ist Teil

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Dieser Punkt wird unter 4.1 sogar dediziert mehrfach kritisiert. Sie antworten mit den gleichen Textblöcken und der gleichen Wortwahl wie bei anderen Auslegungen.</p>	<p>der Beschlussvorlage zum Billigungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343).</p>
182	1001	Umwelt	<p>Begrünung am Boden und an den Gebäuden</p> <p>Die Pläne enthalten nur die direkt änderungsbezogenen Ausschnitte in viel zu grober Fassung. Da die Siedlung recht groß ausfällt und wesentlichen Einfluss auf Flora, Fauna, Klima und Infrastruktur, sowie soziale Wohnverhältnisse haben wird, sind für eine umfangreiche Begutachtung wie allgemein üblich weitere Fassungen der Pläne und Erklärungen u.a. zu folgenden Punkten notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von wertvollen Bäumen und Sträuchern sowie Neupflanzungen • Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für (unvermeidbare) Eingriffe in Natur und Landschaft • Fassaden- und Dachbegrünungen • Vermeidung von Versiegelung • Verwendung heimischer, standortgerechter und klimaangepasster Bäume und Sträucher • Festsetzung von öffentlichen Grün- und Spielflächen • Die Anlage von Baumreihen oder Alleen in Straßenräumen • Durchgrünung und Eingrünung von Parkplatzzflächen • Eingrünung von Ortsrändern • Sport- und Bewegungsflächen • Geh- und Radwege • <p>Diese Punkte konnten wir mit Hilfe Ihrer Unterlagen nicht klären.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgten auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Bei dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 handelt es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Durch die Festsetzungen unter anderem zu den Themen Grünordnung und Dach- und Fassadenbegrünung bilden Vorgaben und einen Rahmen für die weitere Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (s. graue Umrandung) (siehe hierzu auch Ziffern 4.3., 4.8. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). Jeweils konkretere Darstellungen und Erläuterungen zu den einzelnen Fachthemen können über die Begründung der Beschlussvorlage hinaus den Fachgutachten entnommen werden. Die konkrete Umsetzung der Festsetzungen bei der weiteren Planung des Vorhabens ist Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
183	1001	Umweltschutz	<p>Die Planung beruht gemäß ihren Angaben auf dem vom Stadtrat 2021 zu Kenntnis genommenem Stadtentwicklungsplan STEP2040. Unsere Fragen:</p> <p>Ist dem Stadtrat bewusst, dass dieser Stadtentwicklungsplan in weiten Teilen ein Bebauungsplan für München ist und weniger ein Entwicklungsplan?</p>	<p>Beim Stadtentwicklungsplan München 2040 (STEP 2040) handelt es sich zum aktuellen Planungsstand noch um einen Entwurf. Es handelt sich um einen Baustein der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ und soll nicht statisch sein, sondern bei Bedarf an aktuelle Trends und Herausforderungen angepasst werden. Das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ setzt einen Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung, es handelt sich aber nicht um einen Bebauungsplan.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Der STEP 2040 nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Der STEP ist kein Bebauungsplan für München.
184	1006	Umweltschutz	Der veröffentlichte Entwurf ist in großen Teilen abzulehnen und zu überarbeiten, da viele Gründe wie der Umweltschutz (im speziellen Lärmemission, Klima, Gewässerschutz sowie Bodenversiegelung) sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen nicht gegeben sind bzw. gar nicht geschaffen werden können.	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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. Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Rahmen der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung sowie die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche benachbarter Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Verkehrswege geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht und ggf. entsprechende Festsetzungen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 aufgenommen (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Für das Vorhaben sind zweigeschossige Unterbauungen als Tiefgaragen geplant. Die Auswirkungen wurden in der hydrogeologischen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Untersuchung geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 8.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die oberflächige Versiegelung im Planungsgebiet nimmt gegenüber dem Bestand ab (siehe hierzu Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Für die Versorgung der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Angebote vorhanden oder gerade im Bau. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und wird entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachgewiesen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden hierzu unter anderem Festsetzungen zu Kindertageseinrichtungen aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.2. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Das Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
185	1006	Umweltschutz	<p>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. Diesen Paragraphen sehe ich durch die Planung verletzt wie nachfolgend erläutert.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 184 verwiesen.</p>
186	1016	Umweltschutz	<p>Der veröffentlichte Entwurf ist in weiten Teilen abzulehnen und bedarf einer umfassenden Überarbeitung. Insbesondere sind Aspekte des Umweltschutzes, wie Lärmemissionen, Klimawandel, Gewässerschutz und Bodenversiegelung, unzureichend berücksichtigt.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 184 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
187	1016	Umweltschutz	<p>Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne auch zum Klimaschutz beitragen, eine lebenswerte Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen. Meiner Meinung nach wird dieser Grundsatz durch die geplante Bebauung verletzt, wie ich im Folgenden darlegen werde.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 184 verwiesen.</p>
188	1001	Umweltschutz / Klima	<p>Die bestehende Siedlung soll nachverdichtet werden. Im Regelfall bedeutet dies den Ersatz von hochwertigen Bäumen durch minderwertige, kleine Bepflanzung. Echte Grünflächen-Böden werden in Relation zu ökologisch kaum tauglichen Dach- und Fassadenbegrünungen mit green-washing-Mathematik gesetzt. Unsere Fragen:</p> <p>Haben Sie den Verlust ökologischer Masse real errechnet?</p> <p>Wurden bei Ihrer Berechnung neutrale Instanzen, mind. das LfU hinzugezogen?</p> <p>Sie bebauen inzwischen nicht nur AG-Grünflächen, sondern wie dem Plan zu entnehmen ist sogar OEKO-Flächen. Dies wird mindestens 3 Grad Temperaturanstieg im Gebiet und 10%-20% KWS-Eingriffe verursachen. Stimmen Sie dieser Rechnung zu?</p> <p>Welche Maximal-Temperatur für Wohngebiete erachtet die Stadt München noch als lebenswert? Wann würden Sie die Notbremse für Bebauungen ziehen?</p>	<p>Bei den erarbeiteten Gutachten wurden die jeweils einschlägigen Regelwerke und Vorgaben zugrunde gelegt. Hierdurch wird die Bewertung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet. Eine konkrete Einbeziehung des Landesamts für Umwelt hat nicht stattgefunden. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Möglichkeit erhalten Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Flächennutzungsplan erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung „Sondergebiet Forschung“ in Überlagerung mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ sowie einem schmalen Streifen „Allgemeine Grünfläche“ zu einer deutlichen Verbreitung der „Allgemeinen Grünfläche“ im Norden des Planungsgebiets entsprechend der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Süden, überlagert mit drei „örtlichen Grünverbindungen“. Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte „Allgemeine Grünfläche“ wird nicht überbaut, sondern sogar verbreitert. Es wird davon ausgegangen, dass mit OEKO-Fläche Ökologische Vorrangflächen gemeint sind. Diese werden im Flächennutzungsplan innerhalb des Planungsgebiets nicht dargestellt.</p> <p>Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Bzgl. der untersuchten nächtlichen Lufttemperatur kommt es im Großteil des Plangebiets zu Temperaturabnahmen zwischen 1 und bis zu über 4 °C. Diese Abkühlungen der Temperatur während der Nachtsituation sind auf die großflächige Entsiegelung im Zuge der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Nutzungsänderungen, insbesondere in der Mitte des Plangebiets, der zukünftigen Parkfläche, zurückzuführen. Die höchsten Temperaturzunahmen von bis zu über 2 °C sind sehr lokal und kleinfächig und werden in den Übergangsbereich zwischen den neuen Gebäuden und den Straßengebieten erreicht, an den Stellen, wo es kleinfächig zukünftig zu einer Nutzungsänderung von Vegetation zu Versiegelung kommt. Durch die zusätzliche Gebäudemasse wird mehr Wärme gespeichert, welche insbesondere nachts wieder an die Umgebung abgegeben wird. Außerdem wurde zur Bewertung der Wärmebelastung der humanbio-klimatische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) um 14 Uhr untersucht. Im Zentrum des Plangebiets kommt es teilweise zu PET-Abnahmen von bis zu über 10 °C. Dies liegt an der Entstehung von neuen beschatteten Flächen durch die Anpflanzung von Bäumen auf der Parkplatzfläche. Mit dieser Maßnahme geht eine Kühlleistung u.a. durch Verschattung und Verdunstungskühlung einher, welche im Status quo an diesen Stellen nicht gegeben ist. Zudem kommt es im Bereich unmittelbar nördlich der Bebauung und teilweise auch im Bereich der Innenhöfe zur Entsiegelung der heutigen Parkplatzfläche. An diesen Flächen kommt es ebenfalls zu Temperaturabnahmen der PET. Bei Bereichen, bei denen es zu einer PET-Erhöhung kommt, handelt es sich zumeist um Flächen, an denen lokal Vegetation (vom Baumbestand im Norden oder von den auf dem Parkplatz befindlichen Baumreihen) entfernt wird und keine entsprechende Kühlleistung durch Schattenwirkung wie noch im Status Quo erbracht werden kann. Zudem kommt es im Bereich der neuen Bebauung und der damit einhergehenden Strömungsänderungen und teilweise Versiegelungen zu Temperaturzunahmen von bis zu über 10 °C. Der Annahme eines grundsätzlichen Temperaturanstiegs von mindestens 3°C sowie einem KWS Eingriff von 10 - 20 % kann somit nicht gefolgt werden.</p> <p>Eine Festlegung von Werten und Vorgaben für Kriterien einer lebenswerten Stadt in Bezug auf eine Maximal-Temperatur für Wohngebiete für die Landeshauptstadt München ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20 und 147 verwiesen.</p>
189	1001	Umweltschutz / Klima	Ist dem Stadtrat bewusst, dass er bei Befürwortung dieses Planes bei derzeitigen klimatischen Verhältnissen und Versiegelungsquoten potentiell gemäß dem in 02/2024 in Straßburg gefälltem	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 18 und 19 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Urteil zum Thema Klimaschutz und Menschenrechte mit den zugehörigen Zielvorgaben eine Menschenrechtsverletzung begangen hat; dies gilt speziell für den Fall, dass aus klimatischen Verschlechterungen gesundheitliche Folgen resultieren.</p> <p>Ist dem Stadtrat bewusst, dass München heute bereits die Zielvorgaben des EU-Renaturierungsgesetzes bei einer demnächst zu ermittelnden Versiegelungsquote >50 % massiv verfehlt? Sind dem Stadtrat die umwelttechnischen Folgen und die administrativen Folgen bewusst?</p> <p>Gelten die o.a. Fragen auch für die Sachbearbeiter?</p>	
190	1001	Umweltschutz / Nachhaltigkeit	<p>Wir sehen im Baugebiet alten Baumbestand und grüne Flächen. Auf Basis der vorhandenen Unterlagen können wir nicht erkennen wie die Erfordernisse von Klima-, Arten- und Baumschutz berücksichtigt werden. Im Gegenteil erscheint uns das Vorhaben zu einer diesbezüglichen negativen Bilanz zu führen und damit auf Basis bestehender Umweltschutz- und der neuen EU-Vorschriften rechtswidrig zu sein (s. auch oben unsere Kommentare zum FNP). In Ihrer Veröffentlichung verweisen Sie auf hohe Klimastandards und Klimaneutralität. Wir können nichts Nachhaltiges erkennen und halten den Prospekt für inhaltsfrei.</p> <p>Können Sie konkrete Beiträge zur Umweltbilanz mit Bezug zur Baumqualität und mit Angabe Flora, Fauna, Tierwelt ausweisen?</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird in der Begründung der Beschlussvorlage unter der Ziffer 8.2.2. ausgeführt. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 sind u. a. festgesetzt Begrünnungsmaßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, fachgerechter Bodenaufbau auf Tiefgaragen sowie umfangreiche Baumpflanzen in den Grün- und Freiflächen. Zum Arten- und Biotopschutz sind u. a. Maßnahmen zu standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen, Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt (siehe hierzu Ziffern 8.2.2.1. und 8.2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Weitere Maßnahmen zur Beachtung im Bauvollzug haben Eingang in den städtebaulichen Vertrag gefunden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 147 verwiesen.</p>
191	1001	Verkehr	<p>Der Verkehr im Gebiet wird wie in ganz München kollabieren. Mögliche Maßnahmen sind ein „Mobilitätskonzept“ und neutrale Hochrechnungen zum Beispiel vom TÜV oder ADAC. Wie stellen Sie sicher, dass der Verkehr um das Planungsgebiet und den beteiligten Straßen nicht kollabiert. Wir bitten Sie in der Antwort nicht von Lastenfahrräder o. ä. auszugehen, sondern die realen lokalen Quoten und Pendel-Verkehr zu berücksichtigen.</p> <p>Tatsächlich werden im Gutachten 4000 Neufahrten ausgewiesen. Dies in einer Gegend, die speziell an den Kreuzungen bereits nicht mehr aufnahmefähig ist. Wir sehen wieder einmal, dass die ideologische Wachstums-Politik über die</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Bewältigung der Auswirkungen des durch das Planungsgebietes ausgelösten Verkehrs untersucht und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der umgebenden Bebauung und im Planungsgebiet getroffen. Mit der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten auch die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung geprüft. Hierbei lässt sich bezüglich des Straßenverkehrslärm feststellen, dass die Überschreitung der Schwellenwerte während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben ist. Damit ist die Zunahme durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Lebensverhältnisse der Münchner Bürger in einer Weise bestimmt, dass die Einhaltung menschenrechts-würdiger Lebensumstände nicht mehr gegeben sind. Sie argumentieren mit Interimslösungen, Übergangszeiten und Warten auf eintretende Ereignisse.</p> <p>Unsere Fragen: Haben Sie die gesundheitlichen Auswirkungen des Zusatz-Verkehrs bewertet?</p>	<p>Nutzungen als zumutbar zu werten (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
	1001	Verkehr	<p>Haben Sie das zusätzliche Stauaufkommen bewertet?</p> <p>Muss das Verkehrskonzept für das Stadtviertel wieder einmal erst nach dem Kollabieren des Verkehrs eingefordert werden?</p> <p>Auf wie viele Jahre sind Ihre Berechnungen ausgelegt? Welche Generation soll die städtebaulichen Fehler dieser Generation aufräumen?</p>	<p>Wie unter Ziffer 4.9 der Beschlussvorlage beschrieben, umfasst die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planungsgebietes durch den Neuverkehr das umliegende Straßennetz und die für die Beurteilung wesentlichen Knotenpunkte (KP). Diese sind der KP Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn-Ring und der KP Otto-Hahn-Ring/Tribulaunstraße. Hierzu wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt, die neben den konkreten Entwicklungen für das B-Plan-Gebiet sowohl die allgemeinen Verkehrsentwicklungen durch infrastrukturelle Entwicklungen der Stadt München als auch – soweit bekannt – die des Umlandes berücksichtigt.</p> <p>Dabei erfolgte Verteilung des Neuverkehrsaufkommens der geplanten Bebauung analog der Verteilung aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München für benachbarte und vergleichbare Wohnquartiere. Danach fließen max. 20% (800 Kfz/24h im Querschnitt) des prognostizierten Neuverkehrsaufkommens auf der Carl-Wery-Straße in und aus Richtung Süden. Der Anteil des prognostizierten Neuverkehrs an der prognostizierten Gesamtverkehrsbelastung (zirka 19.300 Kfz/24h) auf der Carl-Wery-Straße südlich des Otto-Hahn-Ring liegt dabei mit 4-5% auf einem sehr geringen Niveau und wird damit im weiteren Verlauf der Carl-Wery-Straße in Richtung Süden und der Weiterführung zur St2078 hinsichtlich der Kapazitätsbetrachtungen in den Spitzenstunden kaum relevant.</p> <p>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 Verteilung des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die Verteilungen aus dem Landesverkehrsmodell München für</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>benachbarte Wohngebiete. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist danach gewährleistet.</p> <p>Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim Motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen, sichert (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Damit leistet das Planungsvorhaben im Sinne der „Mobilitätsstrategie 2035“ auch einen Beitrag zur neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München.</p>
192	1001	Verkehr	<p>Sie merken an, dass der zusätzliche Verkehr laut Gutachten gut bewältigt werden kann. Die relevanten Untersuchungen datieren jedoch aus dem Jahr 2020. Seitdem hat es massiven Neubau und Zuzug gegeben. Außerdem führt das Gutachten aus, dass die Werte aus der Corona-Pandemie 15%-20% niedriger sind. Damit sind die Aussagen hinsichtlich des Verkehrs irreführend, falsch und nicht fundiert. Damit nehmen wir nicht Bezug auf den Gutachter, sondern auf die Zeit der Gutachtenerstellung und die Tatsache, dass die meisten Firmen mittlerweile eine Rückkehr vom Homeoffice fordern und damit andere Umstände vorliegen als vor 4 Jahren.</p> <p>Ganz wesentlich ist aber, dass die Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 datiert, also 10 Jahre alt ist. Wir sehen nicht wie auf dieser Basis eine valide Untersuchung zu erstellen ist.</p> <p>Wir fordern eine Neubewertung auf Basis aktueller Erkenntnisse ein.</p>	<p>Für eine aktuelle Datenbasis wurden im Oktober 2020 aktuelle Verkehrserhebungen durchgeführt. Dabei haben die Auswertungen gezeigt, dass der Verkehr, bedingt v. a. durch die Corona-Pandemie in den Haupttrichtungen in den maßgebenden Spitzenstunden ca. 15-20% niedriger liegen als in den Verkehrserhebungen 2015, die im Zuge der Rahmenplanung für den geplanten U-Bahn-Betriebshof durchgeführt wurden. Zusätzlich war v. a. im Bereich der Siemens-Parkplätze aufgrund des hohen Anteils an Home-Office sehr viel weniger Verkehr zu verzeichnen. Deshalb wurde als Basis für die Kapazitätsberechnungen (hinsichtlich Verteilung Verkehrsströme, Spitzenstundenanteile) auf die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen, welche deutlich höhere Zahlen ansetzt, als die Erhebung aus 2020 (im Sinne eines sog. Worst Case Szenarios). Ebenfalls wurde für dieses Gebiet ein Teilausschnitts des Verkehrsmodells der Stadt München zur Verfügung gestellt.</p> <p>Für den Prognosehorizont 2035 wurden die Verkehrsbelastungen entsprechend den zu erwartenden Verkehrsänderungen gemäß dem Verkehrsmodell der Stadt München bis ins Jahr 2035 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden hierbei die allgemeinen Verkehrsentwicklungen im Untersuchungsgebiet durch infrastrukturelle Entwicklungen inklusive des geplanten U-Bahnbetriebshofs (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage). Eine Neuberechnung ist daher nicht erforderlich.</p>
193	1004	Verkehr	<p>Ferner wird sich durch das Bauvorhaben die jetzige Problemverkehrs-lage noch mal massiv verschärfen, insbesondere auf der Carl-Very-Strasse.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 0 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
194	1006	Verkehr	Für mich fehlt ein Gesamtkonzept für diesen Bebauungsplan, der die Umgebung und den Verkehr entsprechend berücksichtigt und das Gebot der Rücksichtnahme nicht missachtet.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 168 verwiesen.
195	1006	Verkehr	Die westlich verlaufende Carl-Wery-Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Für mich stellt sich die Frage, ob eine Tiefgaragenaus- und einfahrt an einer solchen überhaupt einen Sinn macht. Nicht nur dass sie eine Gefahr für die Fahrradfahrer darstellt, die bei einer Straße solchen Typs mit einer höheren Anzahl zu rechnen ist, als beim Otto-Hahn-Ring die als Nebenstraße mit Verbindungscharakter, Verbindungsstrasse, Zufahrtsweg angegeben ist. Durch die Vermeidung des Baus einer TG-Zufahrt in der Carl-Wery-Straße könnte auch der Baumbestand der Einfallstraße ohne Unterbrechung erhalten werden. Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge in den fließenden Verkehr ohne eine Ampel ist aus meiner Sicht eine potenzielle Unfallstelle. Schon heute ist der Verkehr dort durch die Reduzierung auf eine Spur durch permanent parkende LKWs nach der Ampel sehr negativ beeinflusst. Immer wieder kommt es zu kurzzeitigen Aufstauungen während der Hauptverkehrszeiten. Bei zusätzlicher Störung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge in die Tiefgarage sind erhebliche Störungen für den fließenden Verkehr zu erwarten.	Entlang der Carl-Wery-Straße ist für das allgemeine Wohngebiet WA (1) ein Bereich festgesetzt, in dem die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig ist. Darüber hinaus sind entlang der Carl-Wery-Straße keine weiteren Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass es zu keinem verkehrlichen Konflikt mit der südlich gelegenen Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße kommt. Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Der Prognoseplanfall sowie die Berechnung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zeigt auf, dass für die Kreuzung Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring, unter Berücksichtigung der ÖPNV-Sonderphase für Busse eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens ist gewährleistet (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).
196	1006	Verkehr	Da in Perlach seit Jahren vom Bezirksausschuss BA16 immer wieder eine übergreifende Verkehrsplanung für das Planungsgebiet und angrenzende Gebiete gefordert aber nicht geliefert wird, kann das Planungsreferat eigentlich keine vernünftige Aussage zur Erschließung des Gebietes machen. Die Anwohner des heutigen nördlichen WR und des zukünftigen Plangebietes werden die Leidtragenden der fehlenden ausreichenden Erschließung sein.	Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Das Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt. Auf dieser Basis wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neuverkehr auf das umliegende Straßennetz und die für die Beurteilung wesentlichen Knotenpunkte (KP) untersucht. Die Prognose zeigt den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen auf, da verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>sind. Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungsprojekte im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt. Dabei erfolgte Verteilung des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die Verteilungen aus dem Landesverkehrsmodell München für benachbarte Wohngebiete. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist danach gewährleistet.</p> <p>Die Erarbeitung eine übergreifenden Verkehrskonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p>
197	1016	Verkehr	<p>Verkehrsplanung für B-Plan nicht ausreichend</p> <p>Die Carl-Wery-Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Daher stellt sich die Frage, ob eine Tiefgaragenaus- und einfahrt an einer solchen Straße sinnvoll ist. Sie würde eine erhebliche Gefahr für Fahrradfahrer darstellen, die auf dieser stark befahrenen Straße zahlreicher sind als auf dem Otto-Hahn-Ring, welcher als Nebenstraße klassifiziert ist.</p> <p>Ein Verzicht auf die Tiefgaragenzufahrt an der Carl-Wery-Straße würde zudem den Baumbestand der Einfallstraße ununterbrochen erhalten. Ein- und ausfahrende Fahrzeuge in den fließenden Verkehr ohne Ampelregelung stellen potenzielle Unfallstellen dar. Der Verkehr ist bereits heute durch parkende LKWs und die Reduzierung auf eine Spur stark beeinträchtigt, was zu kurzzeitigen Aufstauungen während der Hauptverkehrszeiten führt. Zusätzliche Störungen durch eine Tiefgaragenzufahrt würden den fließenden Verkehr erheblich stören.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 195 verwiesen.</p>
198	1016	Verkehr	<p>Trotz wiederholter Forderungen des Bezirksausschusses BA16 nach einer übergreifenden Verkehrsplanung für das Planungsgebiet und angrenzende Gebiete, wurde bisher keine zufriedenstellende Lösung präsentiert. Ohne eine solche Planung kann das Planungsreferat keine fundierten Aussagen zur Erschließung des Gebiets machen. Die Anwohner des nördlichen Wohngebiets und des zukünftigen Plangebietes wären die Leidtragenden dieser unzureichenden Erschließung.</p> <p>Da bei einem Bau des U-Bahnbetriebshofes die Arnold-Sommerfeld-Straße von der Carl-Wery-Straße voraussichtlich abgekoppelt wird, muss der ganze Verkehr zum geplanten Parkhaus</p>	<p>Wie unter Ziffer 2.3.3. der Beschlussvorlage beschrieben wurde in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR) festgelegt, dass eine Zufahrt zum Mitarbeiter*innenparkhaus - bis zum endgültigen Ausbau der Straßenverläufe im Rahmen des U-Bahn-Betriebshofs – zwingend über den Otto-Hahn-Ring erfolgen muss. Um dies sicherzustellen und Schleichverkehre zu unterbinden, ist dies nur mit einer temporären Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd möglich und umsetzbar. Die Maßnahme der temporären Abkopplung der Arnold-Sommerfeld-Straße für die Zeit des Interims gewährleistet, dass die Wohnbebauung ermöglicht wird und zugleich die Mitarbeiter*innenparkplätze der Firma Siemens nachgewiesen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			in der Arnold-Sommerfeld-Straße über den Otto-Hahn-Ring abgewickelt werden.	sind. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gemäß der eingeholten Fachgutachten bewältigbar. Die Erarbeitung eine übergreifenden Verkehrskonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 196 verwiesen.
199	1001	Verkehr / Lärm	Die Stadt München rechnet Neubaugebiete und verdichtete Gebiete üblicherweise mit 0,5-0,7 Autos pro WE. Diese Quote hat sich angesichts realer Zahlen als völlig haltlos erwiesen. Hier ist zu klären, wie das bestehende Verkehrsaufkommen noch zu einer für Anwohner erträglichen Situation führen soll. Wir weisen hier ausdrücklich auch auf die allgemein Menschenrechtslage und auf die Normen für WR-Gebiete hin. Die Bebauung hat massiv negative Auswirkung auf die umliegenden Gebiete.	Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 8 Abs. (1) der Beschlussvorlage (Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa)), Zu- und Abfahrten die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen. Dabei können maximal 0,8 der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit real hergestellt werden. Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt. Auf dieser Basis wurde für den Prognoseplanfall zusätzlich neben dem zu erwartenden Neuverkehr der geplanten Baumaßnahme, die dadurch notwendige Verlagerung der derzeit im Planungsgebiet vorhandenen Stellplätze in eine Parkpalette auf dem Siemensparkplatz Ost berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Hieraus wurden die Eingangswerte für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen als Auswirkungen der Planung ermittelt. Es wurde ein Vergleich der Immissionen für den Prognosenullfall (ohne geplante Bebauung) und den Prognoseplanfall (mit geplanter Bebauung) durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft sind in Anlehnung an die 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen. Gleichzeitig werden einige Gebäude nördlich des Bebauungsplangebiets nach Realisierung des Bebauungsplans besser vor dem aus süd- und westlicher Richtung eindringenden Verkehrslärm geschützt, als dies bisher unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung der Fall war. Eine Überschreitung der o. a. Schwellenwerte (70/60 dB(A) tags/nachts) ist während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben. Da es sich bei dem betreffenden Gebäude um eine Kindertageseinrichtung handelt, ist davon auszugehen, dass hier nachts keine Nutzung vorliegt und somit die o. a. punktuelle Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) nachts ohne Bedeutung ist. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist die Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten (siehe hierzu Ziffer 4.19.1. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
200	1001	Verkehr / ÖPNV	<p>Es stellt sich die Frage nach leistungsstarkem ÖPNV. Es fehlt ein Verkehrs- und Entwicklungskonzept. Eine Bebauung ohne ein solches Konzept wird zum klimatischen und sonstigen Kollaps führen. Es sind nur kaum leistungsfähige Bus-Verbindungen vorhanden und ein seit fast einem halben Jahrhundert kaum ausgebauter ÖPNV. Die Staus und die Zugänglichkeit des ÖPNV zeigen schon jetzt eine vorhandene Überlastung. Sehen Sie diese Überlastung nicht als gegeben an? Wie reagiert die Stadt München?</p>	<p>Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt. Auf dieser Basis wurde der Prognoseplanfall ermittelt (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage)</p> <p>Das Planungsgebiet weist eine gute Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - Erschließungsqualität auf. In einer Entfernung von zirka 400 bis 500 m 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 (Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien zum Bahnhofspatz Glonn mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuganges von Siemens befindet. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lagegunst sowohl durch den ÖPNV mit U-Bahn, Bus und S-Bahn als auch für den Individualverkehr gut erschlossen (siehe hierzu Ziffer 2.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen in Mittellage des Otto-Hahn-Rings an der baulich getrennten Busspur. Trotz der geplanten Veränderungen im Straßenquerschnitt zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist es möglich, unter Ausnutzung der gesamten Straßenraumfläche eine Busspur mit einer teilweisen Führung im Mischverkehr im Otto-Hahn-Ring beizubehalten. Dadurch können die derzeit in der Mitte des Otto-Hahn-Ring liegenden Bushaltestellen zur besseren Erreichbarkeit durch die ÖPNV-Nutzer*innen jeweils an den Fahrbahnrand verlegt werden. Dies ermöglicht zudem die Einrichtung einer Mittelinsel im Bereich der Haltestelle Otto-Hahn-Ring zum einen als sichere Querungshilfe für Fußgänger*innen, zum anderen zur Vermeidung von Überholvorgängen bei haltenden Bussen durch Pkws. An den Knotenpunkten verfügt der ÖPNV weiterhin über partielle Sonderfahrstreifen, so dass er bevorzugt mittels eigener Sonderphase den Knoten passieren kann.</p> <p>Um die Attraktivität der Erschließung des Neubaugebiets zu erhöhen, soll in der Carl-Wery-Straße für die Buslinie 199 mit direktem Zugang zum Neubaugebiet zusätzlich ein beidseitiges Haltestellenpaar eingeplant werden (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Der weitere Ausbau des ÖPNV, über die im Bebauungsplan untersuchten Bereiche hinausgehend, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.
201	1001	Verkehr / ÖPNV	Gibt es hier valide, angepasste Hochrechnungen, sowie in haltbarer Zeit geplanten Ausbau ÖPNV.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 200 verwiesen.
202	1006	Verkehr / ÖPNV	Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr nicht ausreichend Die Entfernung der U-Bahn bzw. S-Bahn ist nicht wie im verteilten Schreiben des Planungsreferates nur 400 bis 500 m zum Bahnhof, sondern vom nördlichen Ende des Planungsgebietes 500 m und vom östlichen Ende sogar 600 m Entfernung. D.h. die Bereitschaft zu Fuß zur U-Bahn/ S-Bahn zu laufen sinkt doch erheblich mit dieser Entfernung und stellt das Konzept des totalen Verzichtes des MIV in Frage. Außerdem ist nachts kein U- und S-Bahnbetrieb. Die beiden erwähnten Buslinien sind nur sehr zeitlich begrenzt verfügbar. Die Buslinie 195 von Montag bis Freitag verkehrt nur im 20-Minutentakt bis max. 21 Uhr fährt und am Wochenende überhaupt nicht. Die Buslinie 411 verkehrt fünfmal am Tag am Otto-Hahn-Ring. Mit dieser verkehrlichen Erschließung kann man nicht auf ein Auto zu verzichten. Auch ist die angemerkte Nähe der Haltestelle zum Haupteingang Siemens dann irrelevant, da die meisten Mitarbeiter sicher nicht auf eine Buslinie ausweichen, die im 20-Minuten-Takt verkehrt. Die Bewertung gute ÖPNV Versorgung stimmt so weit nicht und es muss ein Konzept entwickelt werden, dass auch eine MIV Nutzung im Planungsgebiet zulässt. Das Planungsgebiet befindet sich zudem am Stadtrand und muss anders behandelt werden als Innenstadtlagen bzw. innerhalb des mittleren Ringes. Viele ältere Menschen aber auch Familien können hier nicht ihre täglichen Besorgungen ohne ein Fahrzeug erledigen. Lebensmittelläden sind nicht in unmittelbarer Nähe - der nächste erreichbare Supermarkt ist ca. 1100 m entfernt (Therese-Giese-Allee 70, Edeka).	Das Planungsgebiet soll als attraktives, oberirdisch nahezu autofreies Wohnquartier mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen entwickelt werden. Ein vollständiger Verzicht auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist somit nicht vorgesehen. Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1) bis WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Zusätzlich soll ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden. Hierzu stehen zahlreiche Angebotsformate von Mobilitätsanbietern aus den Bereichen ÖPNV, Car- und Bike-Sharing und Dienstleister für Mitfahrgelegenheiten zur Verfügung. Ziel ist es, die geplante Bebauung optimal in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren und die neuen Mobilitätsangebote möglichst öffentlich zugänglich zu machen, um sie auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung stellen zu können. Ein Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 200 verwiesen.
203	1016	Verkehr / ÖPNV	ÖPNV ist nicht ausreichend Einerseits wird immer von der guten Infrastruktur in der Umgebung des Planungsgebietes gesprochen, jedoch ist die	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 200 und 202 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Entfernung der U-Bahn bzw. S-Bahn rund 600 Meter. D.h. für viele alte und behinderte Menschen im Planungsgebiet, das sie dies zu Fuß zur U-Bahn / S-Bahn laufen müssten. Hier wird das Konzept des totalen Verzichtes des MIV in Frage gestellt. Da auch nachts unter der Woche kein U- und S-Bahnbetrieb nach 24 Uhr ist, kann man in den Randlagen von München nicht so einfach auf ein Auto verzichten.</p> <p>Die beiden Buslinien am Planungsgebiet sind nur sehr zeitlich begrenzt verfügbar. Die Buslinie 195 von Montag bis Freitag verkehrt nur im 20-Minutentakt bis max. 21 Uhr fährt und am Wochenende überhaupt nicht. Die Buslinie 411 verkehrt fünfmal am Tag am Otto-Hahn-Ring.</p> <p>Die Ausfälle und Verspätungen in der U- und S-Bahn sind rapide gestiegen und auch die Ausdünnung der Fahrpläne von Bus und Bahn (mangels Fahrpersonal) stehen gegen die weitere übermäßige Nachverdichtung im Planungsgebiet.</p>	
204	1010	Versiegelung	<p>Gespannt kann man sein wie die Stadtverwaltung die durch das Parkhaus verursachte Bodenverdichtung von wenigstens 8000 m² im Grünabgleich für Neuperlach Süd versteckt.</p>	<p>Das Grundstück für die Parkpalette liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57au. Um eine Baugenehmigung zu erhalten sind die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, auch zum Thema Versiegelung (GRZ 0,8), einzuhalten.</p>
205	1006	Versiegelung / Grundwasser	<p>Die massive Bodenversiegelung hat auch Auswirkung auf das Grundwasser, siehe Artikel in der SZ vom 31.August 2021 "Es wird langsam eng im Untergrund" in der die Auswirkungen der massiven Bodenversiegelung in München aufgezeigt wird. Um die Auswirkungen auf die Umgebung und die Grundwasserversorgung auch im Hinblick auf das nahe gelegene Trinkwasserschutzgebiet im Truderinger Wald zu untersuchen, sollten entsprechende hydrogeologische Messungen vorgenommen werden, bevor die Planung startet und davon entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden. Bei Bauprojekten dieser Größe müssen diese Untersuchungen als verpflichtend angesehen werden.</p> <p>Nachdem bereits im südlich gelegenen Planungsgebiet Carl-Wery-Straße "Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl" eine Forderung der Begrenzung der Untergeschoße auf zwei steht, kann man annehmen das für das in Grundwasserfließrichtung liegende Planungsgebiet ebenfalls eine Begrenzung der Stockwerke notwendig ist.</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden als Teil des Schutzguts Wasser sowohl bzgl. der Versiegelung als auch der vorgesehen Tiefgarage geprüft.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 20, 85 und 135 verwiesen.</p> <p>Soweit ersichtlich, ist der Stadtratsantrag 20-26 / A 00456 vom 25.09.2020 gemeint. Dieser bezieht sich insbesondere auf Straßenumbau- und Neubaumaßnahmen und wurde mit Antwort vom 12.11.2021 abschließend behandelt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Eine Entsiegelung wird auch im Stadtratsantrag "Baustellen Positiv nutzen - Mehr Grün in umgebauten Straßen" vom 25.09.2020 von SPD, Grünen, Volt gefordert. Lassen Sie sich an ihren eigenen Anträgen messen und verhindern sie Tiefgaragen unter den Grünbereichen, da diese sonst nicht mehr zur Wasserversickerung beitragen können.</p> <p>Im Artikel der SZ "München ist die am stärksten versiegelte Stadt Deutschlands" (siehe https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-bodenversiegelung-klimaschutzl.5416605) werden genau die Argumente auch aufgeführt, dass durch die Versiegelung durch Tiefgaragen das Baumwachstum gestört und der natürliche Wasserabfluss nicht gewährleistet ist. Da das Gehölz auf dem Lärmschutzwall auf Grundwasser angewiesen ist, müssen die Flächen vor dem Gehölz von Tiefgaragen bewahrt werden und dürfen nur auf die bebauten Flächen beschränkt bleiben. Ansonsten wird München nie die Anforderungen einer Schwammstadt erfüllen können.</p>	
206	1016	Versiegelung / Grundwasser	<p>Hiermit möchte ich meine Bedenken bezüglich des aktuellen Bauleitplanverfahrens äußern, insbesondere in Bezug auf die dichte Bebauung und die damit verbundene starke Versiegelung durch Tiefgaragen und andere bauliche Maßnahmen.</p> <p>Eine der wesentlichen Herausforderungen bei der geplanten Bebauung ist die intensive Flächenversiegelung. Tiefgaragen, gepflasterte Wege und große Gebäudeflächen tragen erheblich zur Versiegelung bei, was schwerwiegende ökologische Folgen haben kann.</p> <p>Diese Maßnahmen beeinträchtigen nicht nur die natürlichen Wasserwege und die Grundwasserneubildung im Bebauungsplanangebot, sondern erhöhen auch das Risiko von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen für das nördlich angrenzende reine Wohngebiet aufgrund der Aufstauung des Grundwassers.</p>	<p>Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind drei zweigeschossige Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Darauf basierend wurde zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen (siehe hierzu Ziffer 4.18. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Um den langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume und eine anteilige Speicherung von Regenwasser auf Tiefgaragen zu sichern, wurde ein fachgerechter Bodenaufbau mit entsprechender Höhe festgesetzt. Hiernach ist u. a. bei der Pflanzung von großen Bäumen auf der Gemeinschaftstiefgarage pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Bäumen mindestens 0,80 m. Auf kleineren Teilflächen innerhalb der Teilwohngebiete z. B. in den Vorgärten entlang der Straßen, können Bäume auch auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden und die gesamte öffentliche Grünfläche ist, bis auf die Wege, weder unterbaut noch überbaut und somit gut geeignet für Baumstandorte.</p> <p>Die oberflächige Versiegelung im Planungsgebiet nimmt gegenüber dem Bestand ab (siehe hierzu Ziffer 8.3. der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.</p>
207	1006	Wertstoffcontainer	<p>Fehlende ausreichende Infrastruktur für Wertstoffcontainer Schon heute sind die wenigen Wertstoffcontainer in der Umgebung sehr häufig überfüllt. Z.B. die Wertstoffcontainer für das nördliche Wohngebiet an der Putzbrunnerstraße sind häufig überfüllt. Eine Forderung muss sein, dass das Planungsgebiet eine eigene Abstellfläche für mindestens 2 Wertstoffcontainerinseln vorsieht, damit die Umweltbelange gesichert sind. Diese sollten in Unterflurausführung geplant werden, um eine "qualitätsvolle" Umgebung zu gewährleisten. Dies wurde auch vom Bezirksausschuss bereits gefordert. Dann hätten die Bürger wenigstens einen Vorteil von dem neuen Planungsgebiet. Eine ortsnahe Wertstoffinsel wird auch die Bereitschaft zum Mülltrennen bei den Bürgern erhöhen.</p> <p>Laut CSU Stadtratsantrag Nr. 6579648 soll eigentlich pro 1000 Einwohner ein Depotcontainer-Standort bereitstehen. D.h. demzufolge sollten auf dem Planungsgebiet eigentlich 2 Standorte für Wertstoffcontainer eingeplant werden. Die Begründung, u.a. ein enorm gestiegenes Glasaufkommen, können sie dem Stadtratsantrag entnehmen.</p>	<p>Es ist nicht abschließend ersichtlich, welcher Stadtratsantrag gemeint ist, wahrscheinlich wird aber auf den Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01357 vom 26.04.2021 Bezug genommen. Im Antwortschreiben wird unter anderem darauf verwiesen, dass das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen eine Standplatzdichte von einem Standplatz pro 1.000 bis 2.000 Einwohner empfiehlt. Von diesem Richtwert kann in hochverdichteten Räumen wegen Standplatzmangel und in stark zersiedelten Gebieten wegen Weitläufigkeit abgewichen werden. Für die Aufstellung von Wertstoffcontainern ist nicht der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), sondern private Anbieter zuständig. Wird hierfür ein Bedarf gesehen, wird die Aufstellung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren im Planungsgebiet zu regeln und durchzuführen sein.</p> <p>Die Müllräume werden in die Gebäude und Gemeinschaftstiefgarage integriert. Die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit dieser zur Abholung des Mülls wurde mit der AWM abgestimmt. Die notwendigen Flächen im Planungsgebiet werden durch Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert.</p>
208	1007	Wertverlust	<p>Wir machen daher ebenfalls geltend durch die von der Landeshauptstadt München beabsichtigte Bauleitplanung „Otto-Hahn-Ring“ und die damit angestrebte völlige Änderung der baurechtlichen Situation in absehbarer Zeit und vor allem auch durch den Wertverlust der Grundstücke in unserem Eigentumsrecht verletzt zu werden.</p>	<p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplans mit Grünordnung auf den Verkehrswert gehören, soweit sie das überplante Grundstück (im Geltungsbereich) selbst betreffen, zum Abwägungsmaterial. Nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung auftreten würden, sind nicht dem Abwägungsmaterial hinzuzufügen. In die Abwägung sind nach der ständigen Rechtsprechung somit nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				nur die Auswirkungen, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen.
209	1008, 1007	Wertverlust	Wir machen geltend, durch die von der Landeshauptstadt München beabsichtigte Bauleitplanung „Otto-Hahn-Ring“ und die damit angestrebte völlige Änderung der baurechtlichen Situation in absehbarer Zeit vor allem auch durch den Wertverlust der Grundstücke in unserem Eigentumsrecht verletzt zu werden.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 208 verwiesen.
210	1014	Wertverlust	wir sind (Mit-)Eigentümerinnen der bebauten Grundstücke [Anmerkung der Verwaltung: Adresse aus Datenschutzgründen gestrichen] Wir machen geltend, durch die von der Landeshauptstadt München beabsichtigte Bauleitplanung „Otto-Hahn-Ring“ und die damit angestrebte völlige Veränderung der baurechtlichen Situation in absehbarer Zeit vor allem auch durch den Wertverlust der Grundstücke in unserem Eigentumsrecht verletzt zu werden.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 208 verwiesen.
211	1016	Wertverlust	Eine Zerstörung dieses Streifens würde die Attraktivität des Wohngebiets mindern und möglicherweise den Wert der Immobilien negativ beeinflussen.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 208 verwiesen.
212	1006	Windlast	Gefahr durch Windlasten aufgrund hoher Bebauung Eine andere Gefahr durch die hohe Bebauung ist auch durch die verstärkten Windlasten für das Gebiet nördlich des Planungsgebiets. Es wird durch die massive Bebauung am Otto-Hahn-Ring, gelegen zwischen der Putzbrunnerstraße (diese ist 6 bis 8 Stockwerke hoch bebaut) und Otto-Hahn-Ring (mit einer Traufhöhe von 20m) ein massiver Widerstand in den Strömungsverlauf für die Volumenströmung (Westwinde) eingebaut. Man kann sich hier noch gut an den Windorkan Niklas am 1. April 2015 erinnern, bei dem in unserem Wohngebiet zahlreiche Bäume entwurzelt worden sind. Mit dieser massiven Bebauung werden sich sicherlich die Windstärken bei Stürmen dramatisch erhöhen. Gerade in Zeiten des Klimawandels kann man nicht mehr davon ausgehen, dass dies Jahrhundertereignisse	Die im Zuge des Klimawandels ggf. auftretenden Extremwetterereignisse wie Orkane können im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans weder in Zeitpunkt noch Ausmaß vorausgesagt werden. Eine konkrete Prüfung und die Festsetzung von Maßnahmen für solche Einzelfälle ist daher nicht möglich. Für das normale Stadtklima (nicht die außergewöhnlichen Ereignisse wie Orkane) wurden anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte die Auswirkungen durch die Überplanung auch auf die Durchlüftungssituation anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Im Planungsgebiet kommt es insgesamt zu einer erheblichen Zunahme an Baumasse, wodurch es insbesondere am Südwestrand (Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring) zu einem verengten Querschnitt kommt. Die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bleiben. Die Lage und Höhe der Bebauung müssen auch vor diesem Hintergrund geprüft werden, um die Bürger vor möglichen Katastrophen und ihrer Auswirkungen zu schützen. Wir persönlich waren auch bereits davon betroffen und hatten erhebliche Schäden im Garten. Es sollte nicht dazukommen, dass uns bei Sturm das Dach davonfliegt.</p>	<p>geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Insbesondere im zentralen Bereich kommt es zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwestrand kommt es zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 8.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
213	1016	Windlast	<p>Gefahr durch Windlasten aufgrund hoher Bebauung Hohe Gebäude (bis zu 60 Meter) wie im B-Plan Nr. 2145 geplant, können erhebliche Windlasten erzeugen, die sowohl die Struktur der Gebäude selbst als auch die Sicherheit der umliegenden Bereiche beeinträchtigen können. Starke Windströmungen, die durch hohe Bauwerke entstehen, können zu gefährlichen Turbulenzen führen, die für Fußgänger und Verkehrsteilnehmer eine erhebliche Gefahr darstellen. Darüber hinaus können diese Windlasten auch angrenzende Gebäude beeinflussen, indem sie zu erhöhtem Verschleiß und potenziellen strukturellen Schäden führen.</p> <p>Ein besonderes Problem ergibt sich, wenn ein Wohngebiet mit niedriger Bebauung zwischen zwei Gebieten mit Hochhäusern liegt. In solchen Fällen kann es zu einem sogenannten „Kamineffekt“ kommen, bei dem die Windgeschwindigkeit in dem niedrigeren Gebiet erheblich zunimmt. Dies kann nicht nur die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigen, sondern auch zu erhöhten Sicherheitsrisiken führen, beispielsweise durch herabfallende Gegenstände oder Schwierigkeiten beim Gehen und Radfahren.</p> <p>Es ist von größter Wichtigkeit, dass der Bebauungsplan diese Aspekte sorgfältig berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der Windlasten implementiert werden. Dies kann durch architektonische Anpassungen, die Verwendung von Windbarrieren oder andere technische Lösungen erreicht werden, die dazu beitragen, die Sicherheit und Lebensqualität der Anwohner zu gewährleisten.</p> <p>Ich fordere daher eine gründliche Überprüfung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Windlastproblematik und die Einbeziehung von Expertenmeinungen, um sicherzustellen,</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 212 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>dass diese Gefahren angemessen adressiert werden. Vor allem die Bewohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes wären von dieser Thematik betroffen.</p>	
214	1012	§ 34 BauGB	<p>Im Antrag der Referentin setzt die Stadtverwaltung schon zum Zeitpunkt des Antrags voraus, dass die beantragten Änderungen des Fl.NPl. und des BPL 57ag bereits vollzogen sind und demnach zur Beurteilung des Umfeldes der § 34 BauGB heranzuziehen sei. Das heißt, das vorhandene Umfeld ist ausschließlich maßgebend für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Unter 2.2 des Eckdatenbeschlusses beschreibt die Stadtverwaltung die örtliche Situation wie folgt: „Kräftige Grünstrukturen entlang der breiten Verkehrsachsen gliedern die baulichen Strukturen im Umfeld und schaffen Abstand der Quartiere zueinander.“</p> <p>s. beiliegende Anlage 5 zum Eckdatenbeschluss. Der sogenannte Siemensparkplatz befindet sich nördlich des Otto-Hahn-Rings im „Quartier Kleinsiedlungsgebiet (WR)“, welches sich bis zur Putzbrunner Straße erstreckt.</p> <p>Das nähere Umfeld des Siemensparkplatzes ist nach § 34 BauGB wie folgt zu beschreiben. Westlich der Carl-Wery-Straße - bereits außerhalb des „Stadtquartiers Kleinsiedlungsgebiet“ befindet sich die viergeschossige Wohnbebauung entlang der Helmut - Kätner - Straße. Die Entfernung zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 90 m.</p> <p>Zwischen dieser Bebauung und der Carl-Wery-Straße befinden sich die zweigeschossigen Gebäude des Jugendtreffs und der KiTa.- eingebettet in das östliche Straßenbegleitgrün der Carl-Wery-Straße, welche die östliche Grenze des „Wohnquartiers Therese-Giehse-Allee“ bildet.</p> <p>Im Norden des Planungsareals befindet sich unmittelbar angrenzend das seit 70 Jahren bestehende Kleinsiedlungsgebiet (WR) mit vorwiegend nach Süden orientierten</p>	<p>Der § 34 BauGB regelt allein die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn diese nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben, folglich kann § 34 BauGB keine Anwendung finden. Ungeachtet dessen reagiert der städtebauliche Entwurf durch die Höhenstaffelung sowie durch die als Puffer zwischen der kleinteiligen Bestandsbebauung im Norden und der neuen Bebauung.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Firsthöhe beträgt ca 10 bis 11 m, die für die Ermittlung der giebelseitigen Abstandsflächen maßgebende Höhe beträgt ca 8m. Diese Bebauung ist charakteristisch für das gesamte Quartier nördlich des Otto-Hahn-Ringes bis zur Putzbrunnerstraße. Der Otto-Hahn-Ring bildet mit seinem südlichen Begleitgrün die südliche Trennlinie zum „Quartier Gewerbegebiet Siemens“.</p> <p>Im Osten schließt sich die zweigeschossige Siemens KiTa an. Südlich des Otto-Hahnringes liegt das außergewöhnlich dicht bebaute Quartier des Sondergebiets des Entwicklungszentrums für Elektrotechnik, mit einer völlig eigenständigen Ortsteilcharakteristik, klar getrennt vom Planungsgebiet durch den Otto-Hahn-Ring mit seinem südlichen Straßenbegleitgrün.</p> <p>Der Siemensparksplatz Nord“ selbst ist identisch mit dem nördlichen Straßenbegleitgrün des Otto-Hahn-Rings, er befindet sich im Stadtquartier Kleinsiedlungsgebiet.</p> <p>Das „Reine Wohngebiet“ ist nach § 34 BauGB der einzige im Zusammenhang bebaute Ortsteil innerhalb des Stadtquartiers nördlich des Otto-Hahn-Rings, welches nach seinem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität aufweist.</p> <p>Das Reine Wohngebiet ist demnach bei einer Bebauung des Siemensparksplatzes allein maßgebend für eine Beurteilung gem. § 34 BauGB.</p> <p>Aus dem vorbeschriebenen Bestand im Umfeld des Planungsgebietes ist folgendes Fazit zu ziehen:</p> <p>Unter Würdigung des Umfeldes gem. § 34 wäre unter der hypothetischen Annahme einer Bebauung demnach auf dem Planungsgebiet eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig.</p> <p>Dass diese Konsequenz unserem OB keineswegs ins Konzept passt, kommt in seinem Schreiben an die Bürgerinitiative zum Ausdruck. „Unbestritten ist es eine schwierige Aufgabe, dem Wohnungsbedarf einerseits und den Interessen der Anwohnerschaft gleichermaßen gerecht zu werden.“</p> <p>Anmerkung: Der vermeintliche Interessenskonflikt unseres OB liegt weder im Wohnungsbedarf noch in den Interessen der Anlieger, sondern in dem Problem Wohnungen so zu gestalten und dort zu schaffen wo sie mit dem Bestand in Einklang zu bringen sind.</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Unsere Stadtbaurätin steht offensichtlich vor dem gleichen Problem.</p> <p>Unter „2.2.2 Stadtbild und Höhenprofil des Eckdatenbeschlusses kommt Frau Merk zu folgendem Statement: „Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur mit Einfamilien -und Reihenhausbebauung wird durch einen breiten Grüngürtel, ein gehölzbestandener Wall, vom Planungsgebiet abtrennt.“</p> <p>Das „Planungsgebiet“ reicht vom Otto-Hahn-Ring bis zur Grundstücksgrenze der kleinteiligen Siedlungsstruktur. Der zitierte „gehölzbestandene Wall“ ist der nach dem Bebauungsplan anzulegende Lärmschutzwall gegen die PKW Stellplätze der Fa. Siemens, welcher vom Eigentümer parkähnlich zu bepflanzen und zu erhalten ist. Er ist ebenso Bestandteil der Schutzzone zwischen dem Reinen Wohngebiet und des Entwicklungszentrums für Elektrotechnik wie die Stellplatzanlage.</p> <p>Es muss also heißen: Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur wird durch die parkähnlich mit Bäumen und Büschen zu beplantzende Gemeinschaftsstellplatzanlage vor dem Gewerbegebiet Siemens geschützt.</p> <p>Was Sorge macht, ist die aggressive Art und Weise mit der Frau Merk die für ihr Vorhaben unbequeme Einfamilien - und Reihenhausbebauung unrechtmäßig „abtrennt“ und dem Stadtrat suggeriert, damit das Kleinsiedlungsgebiet bei der Beurteilung des Umfeldes außer Acht lassen und frei walten zu können. Diese Handlungsweise ist rechtlich nicht zulässig.</p> <p>Die folgenden Ausführungen der Stadtverwaltung verstoßen grob gegen das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.</p> <p>Um das Bauvolumen nach dem Wunsch des Investors entsprechend zu maximieren erweitert die Stadtverwaltung bei ihrer vermeintlichen „Einschätzung nach § 34“ in unzulässiger Weise das „nähere Umfeld“ und zitiert die „Bezugsobjekte“ nach Belieben wie folgt:</p> <p>Unter 2.2.2 des Eckdatenbeschlusses kommt Frau Merk zu folgendem Statement: „Das vier- bis sechsgeschossig hohe Bauprofil an der Therese Giehse Allee wirkt mit seinen Rückseiten auf das Areal ein.“</p> <p>Wie kann das Bauprofil aus ca 100 m mit seinem Rücken genau auf den Siemensparkplatz einwirken? Warum nicht auf einen Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings?</p> <p>„An den ÖPNV Haltepunkten sind deutliche Hochpunkte erkennbar- wie auch am S-Bahn-Haltepunkt Neuperlach Süd. Das</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Planungsgebiet am Otto-Hahn-Ring „Parkplatz Nord“ liegt parallel zu dieser Achse im Osten an der Carl-Wery-Straße“.</p> <p>Weder die Therese-Giehse-Allee noch die Haltepunkte der U-Bahn am Bahnhof Neuperlach Süd oder Perlach Zentrum liegen im bestehenden unmittelbarem Umfeld des Planungsgebietes. Beide Beispiele sind für die Beurteilung des Umfeldes nach § 34 unzulässig.</p> <p>Zu 2.2.2 Stadtbild und Höhenprofil des Eckdatenbeschlusses formuliert Frau Merk wie folgt: „Der Stadtteil Neuperlach weist im Bestand durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp. Die stadträumliche Orientierung und Sichtbezüge im Stadtteil fehlen jedoch.“</p> <p>Der Stadtteil Neuperlach liegt nördlich der Putzbrunnerstraße, dieser Bereich ist ohne Einfluss auf das Planungsgebiet. Dass es dort Wohnhochhäuser gibt ist hinlänglich bekannt Im Umfeld des Planungsgebietes gib es jedenfalls kein Hochhaus. Das Beispiel ist unzulässig.</p> <p>Ebenfalls unter 2.2.2. des EdE finden wir folgenden Satz: „Wesentlich beeinflusst wird das Planungsgebiet aber durch die südlich des Otto-Hahn-Rings gesetzte kräftige Bebauung des Siemens Areals, die das Umfeld dominiert.“</p> <p>Diese Tatsache ist seit den 70er Jahren bekannt. Siehe hierzu Kap 1</p> <p>Mangels geeigneter Bezugsbeispiele wird hier ernsthaft vorgeschlagen, die parkähnlich zu bepflanzende Schutzzone südlich des Reinen Wohngebiete in Höhe und Dichte noch dichter zu bebauen als das Gewerbegebiet, vor dem das Wohngebiet durch die Schutzzone geschützt wurde.</p> <p>Das Beispiel ist unzulässig.</p> <p>Im folgenden werden die Bemühungen der Stadverwaltung zur Rechtfertigung der angestrebten Baumasse immer kurioser:</p> <p>„Es ist festzuhalten dass eine Anordnung von maßvollen, gut gegliederten Hochpunkten mit Höhen unter 60 m unter Berücksichtigung von Proportion und Ausrichtung- insbesondere zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur neuen Entwicklung am Hanns Seide/platz an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken kann und insgesamt im Stadtteil Neuperlach nicht in Konkurrenz tritt mit den gewachsenen Strukturen“.</p> <p>Diese Zeilen lassen für die künftige Entwicklung Münchens das schlimmste befürchten. Die Entwicklung hat mit dem</p>	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Boardinghaus bereits begonnen. Dieses hässliche Hochhaus „stärkt“ bereits zur Genüge den Stadtteil Neuperlach-Süd zum Bürgerhaus am Hanns Seidel Platz</p> <p>„Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierten Bebauung im Untersuchungsbereich am Otto-Hahn-Ring werden selbst von Aussichtspunkten wie dem untersuchten Standort der Kirche Alter Peter in der Innenstadt auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das neue Profil fügt sich gut in das Profil von Neuperlach ein“,</p> <p>Anmerkung : Aber nicht in das Profil von Neuperlach Süd und nicht in Konkurrenz mit dem Wahrzeichen von Neuperlach Süd, der Siemens Legostadt!</p> <p>Fazit zum Einfügungsgebot nach § 34: Die Beispiele der Stadtverwaltung nach § 34 sind ungeeignet, willkürlich gewählt und rechtswidrig. Die vorgeschlagene Baumaßnahme fügt sich nicht in die vorhandene Baustruktur nördlich des Otto-Hahn-Rings ein und kann in der vorgeschlagenen Form auch nicht nach dem § 34 gerechtfertigt werden.</p>	

WOHNQUARTIER NEUPERLACH NACHHALTIGKEITS- CHARTA



AS+P

Otto-Hahn-Ring
30 oberirdische Stellplätze

WOHNEN STATT PARKEN

EINFÜHRUNG

Auf dem heute als Parkplatz genutzten Areal im 16. Planungsbezirk Ramersdorf-Perlach in München soll ein belebtes Wohnquartier mit rund 720 Wohnungen für etwa 1.700 Einwohner, zwei Kindertagesstätten, sozialen Einrichtungen (z. B. Nachbarschafts- oder Seniorentreffs), Einzelhandel, Gewerbe sowie Läden und Restaurants entstehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ging der Entwurf von Biedermann Architekten und Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA als Siegerentwurf hervor. Dieser liegt dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 zugrunde.

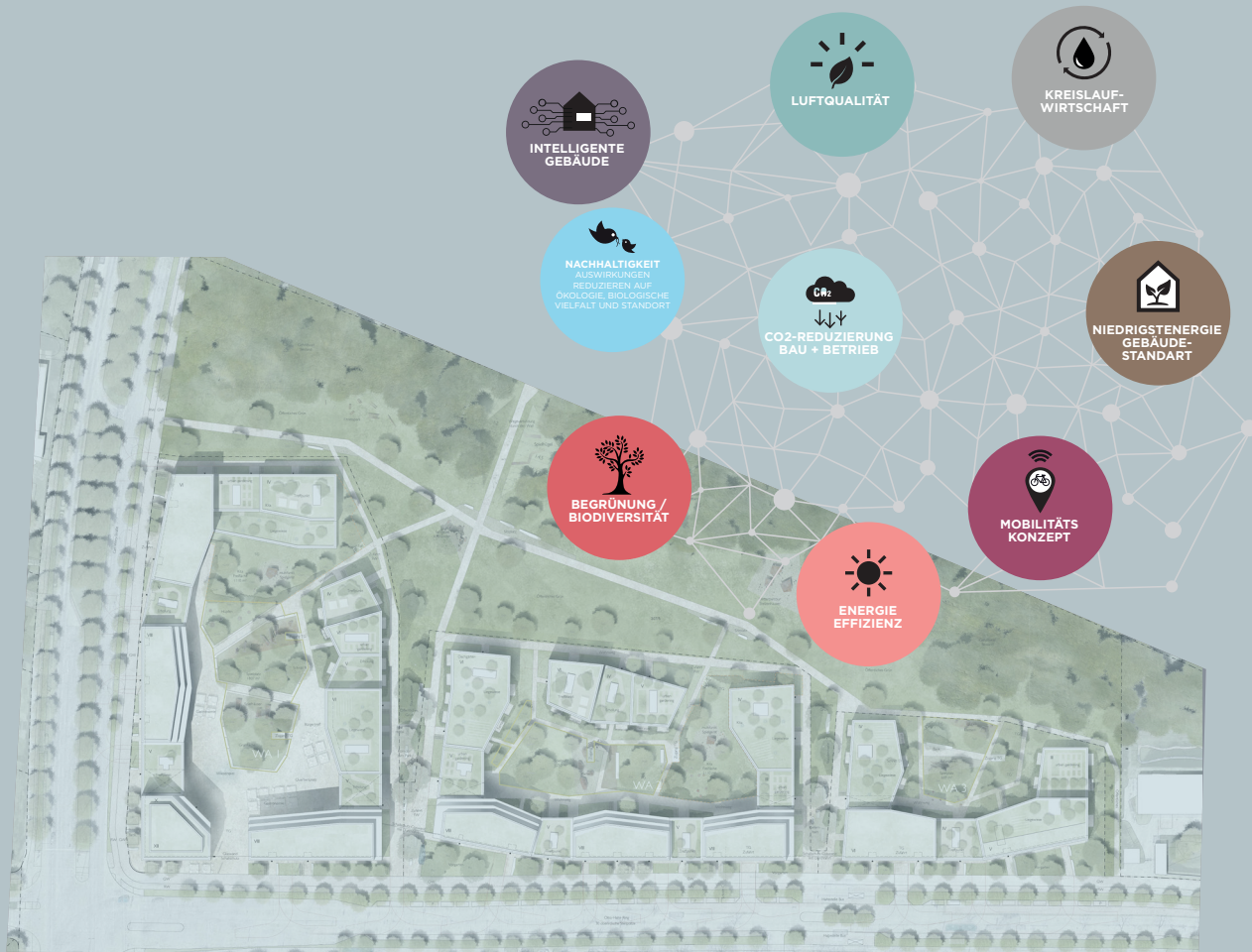
Der Fokus der Entwicklung liegt hierbei auf der Schaffung des in München dringend benötigten Wohnraums in einem qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Dachgärten. Unterschiedliche Wohnformen und -typologien für verschiedene Bevölkerungs- und Einkommensgruppen sind vorgesehen.

Ziel ist zudem ein entsprechend an den Klimawandel angepasstes Quartier zu schaffen, das gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Um diese Ziele zu erreichen, sind jedoch über die bloße bauliche Umsetzung des im Bebauungsplan festgeschriebenen Konzepts hinaus weitere Anstrengungen und Maßnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen dieser Charta für die Quartierentwicklung, gegliedert nach den Themenfeldern Anpassung an den Klimawandel, Ressourcenschonung, Mobilität und Sharing Economy, zusammengefasst.

Dabei haben einige Maßnahmen Effekte auf mehrere Themenfelder. Viele dieser Maßnahmen und Anstrengungen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Andere sind solchen Sicherungen nicht zugänglich, werden jedoch durch die Planungsbegünstigte im Sinne des Gesamterfolgs der Quartiersentwicklung freiwillig umgesetzt.

Diese Leitlinien für die Quartiersentwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.



ANLASS

Die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2022 wurde der sogenannte Klimafahrplan in der Stadtplanung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) eingeführt. Damit wurde eine politische Entscheidung getroffen, wie die Klimaziele in der Bauleitplanung umgesetzt werden sollen.

Die Bauleitplanung ist ein wichtiges Planungsinstrument, um die Anpassung an den Klimawandel zu steuern.

Der Klimafahrplan ist als Prozess-Instrument zu verstehen, welches das reguläre Bebauungsverfahren flankiert und ergänzt. Mit dem Klimafahrplan sollen allgemeingültige Verfahrensgrundlagen geschaffen werden, um das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität zu unterstützen. Dabei ist die Charta ein Prozess-Element des Klimafahrplanes.

Das Projekt Wohnquartier Neuperlach unterstützt das Ziel der Stadt München, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Die im städtebaulichen Wettbewerb und in den ergänzenden Gutachten und Konzepten erarbeiteten Lösungen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden in der Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufgegriffen.

Die Ergebnisse der Planungen, Konzepte und Fachbeiträge (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Klimakonzept) sind in der Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufgenommen und sollen von dem Planungsbegünstigten umgesetzt werden.

Die Integration der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte in dem geplanten Wohnquartier sind in der Charta für die Bürger verständlich dargestellt. Darüber hinaus kann die Charta auch verkaufsseitige Argumente unterstützen.

WOHNQUARTIER NEUPERLACH

LEITLINIEN

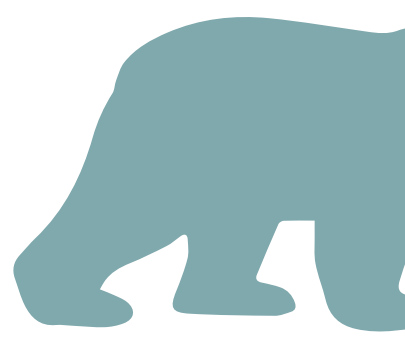


01 /	ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	06
02 /	RESSOURCENSCHONUNG	12
03 /	MOBILITÄT UND SHARING ECONOMY	16



01

ANPASSUNG
AN DEN
KLIMAWANDEL



> DIE FOLGEN UND AUSWIRKUNGEN DES KLIMAWANDELS SIND DURCH EINE STEIGENDE OBERFLÄCHENTEMPERATUR UND EXTREME UND KONTRASTREICHE WETTERLAGEN SPÜRBAR.

KLIMAWANDEL IST IN EINEM GEWISSEN AUSMASS UNAUFHALTSAM. DAHER WURDEN FÜR DAS WOHNQUARTIER NEUPERLACH PASSENDE LÖSUNGSVORSCHLÄGE UND ADAPTIONSMASSNAHMEN ENTWICKELT, UM MÖGLICHE BELASTUNGEN ZU VERMEIDEN UND GLEICHZEITIG DEM KLIMASCHUTZ ZU DIENEN SOWIE DIE KLIMANEUTRALITÄT ANZUSTREBEN.

Kleinklima

Das Kleinklima wird wesentlich durch die städtebauliche Grundstruktur, aber auch durch die Grünausstattung sowie die Verdunstung und Versickerung im Gebiet beeinflusst.

- > Durch die großflächige Entsiegelung der Parkplatzfläche werden die nächtlichen Temperaturen um ca. 4 °C im nördlichen Bereich des Planungsgebietes gesenkt und damit die thermischen Verhältnisse der undurchlässigen Parkplatzflächen in der Nacht verbessert.
- > Mit der Anordnung der öffentlichen Grünfläche unter Einbindung des baumbewachsenen Walls im Norden des Planungsgebietes und der Begrenzung der Größe der Teilbaugebiete WA (1) - WA (3) auf ein Minimum wird die Versiegelung des Planungsgebietes wesentlich reduziert.
- > Die Entsiegelung führt zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses, ermöglicht eine wesentliche Intensivierung der Grünausstattung im Planungsgebiet und fördert damit eine gute Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Planungsgebiet.

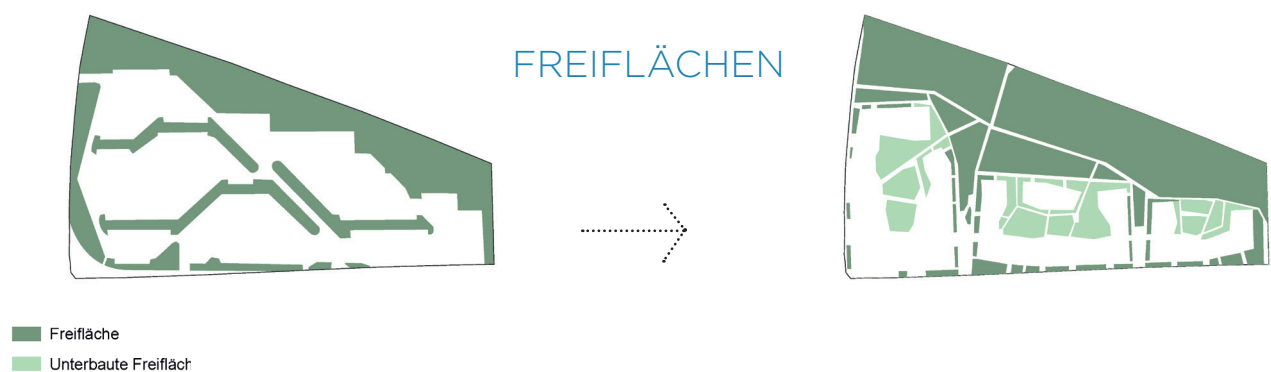
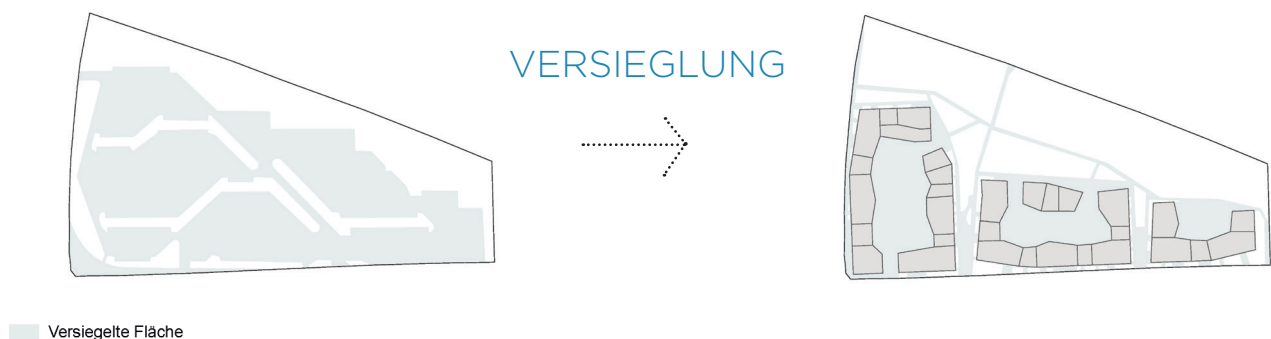
- > Die neuen unversiegelten Freiflächen übernehmen für die nahegelegenen Gebäude eine wichtige Funktion hinsichtlich der nächtlichen Kühlwirkung und schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherte Wärme ab.
- > Durch die Einbindung des bestehenden Gehölzbestandes im Norden in das Freiraumkonzept entsteht ein klimatisch wirksamer Ausgleichsraum (planerische Festsetzung: „öffentliche Grünfläche“). Die Wohnquartiere WA (1) - WA (3) profitieren durch ihre Lage direkt an der großflächigen öffentlichen Grünfläche besonders von der klimaregulierenden Funktion.
- > Eine ausreichende und intensive Durchgrünung des Planungsgebietes wird über den Erhalt von Bestandsbäumen und die Festsetzung zur Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen sichergestellt (§ 16 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplans Nr. 2145). Dadurch kann bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen eine mikroklimatische Vielfalt und eine abwechslungsreiche Anordnung von verschatteten und besonnten Bereichen mit guten Aufenthaltsqualitäten erzielt werden.



01 / ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- > Baumpflanzungen entlang der Straßen (Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Str.) und im Quartier leisten u. a. aufgrund der Kühlleistung, der Verschattungseffekte und der CO₂-Bindung einen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung, Staubbindung und dem Klimaschutz, außerdem sind wichtig für ein angemessenes Kleinklima. Entsprechende Rahmenbedingungen (unterbaufreie Bereiche, ausreichender Bodenaufbau auf Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen) sind per Festsetzung sichergestellt.
- > Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Aufenthaltskomforts wird eine Fassadenbegrünung für flächig beschränkte Fassadenanteile festgesetzt (§ 16 Abs. 4).

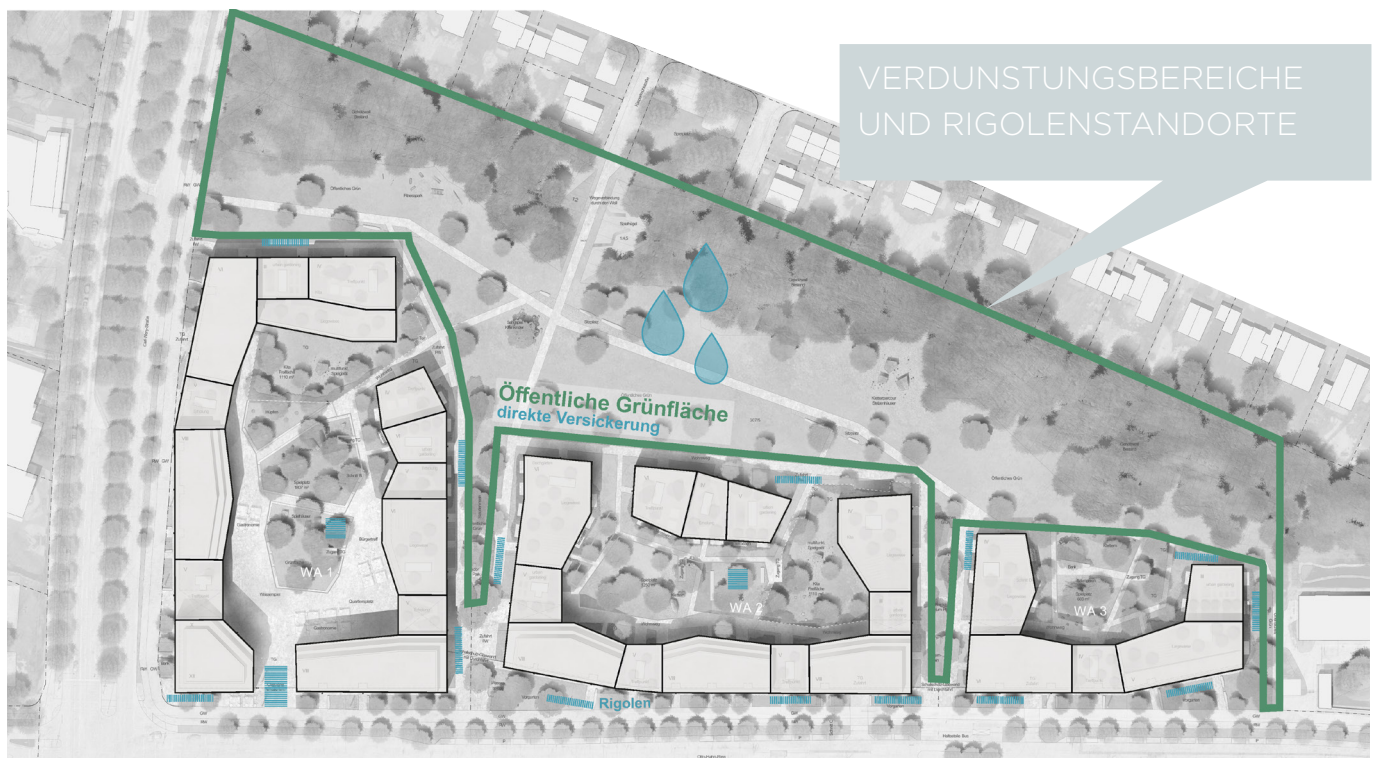
> Gegenüberstellung Bestand - Planung



Regenwassermanagement

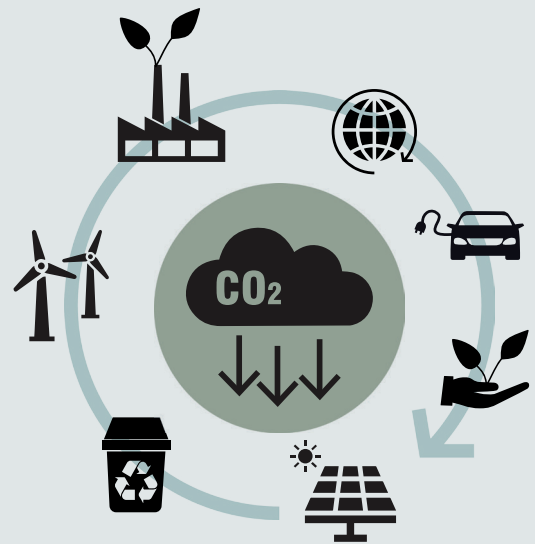
Grundlage des Umgangs mit Niederschlagswassers ist die Reduzierung und Drosselung des Oberflächenabflusses.

- > In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen der Baugrundstücke, wird durch die Minimierung der Flächen für die Baugebiete sowie durch eine kompakte Bauweise eine möglichst geringe Versiegelung erreicht. Im Bebauungsplan ist dies durch die in der Planzeichnung festgelegte Größe der einzelnen Teilgebiete des WAs sichergestellt.
- > Die befestigten Flächen werden, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig hergestellt (§ 15 Abs. 6). Somit entsteht hier ein geringerer Oberflächenabfluss.
- > Den Ergebnissen des Entwässerungskonzepts folgend wird in den Baugebieten Niederschlagswasser über Rigolen versickert.
- > In der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Versickerung voraussichtlich direkt über die belebte Oberbodenschicht. Die Entscheidung über die Art der genauen Ausführung obliegt dem Baureferat.



01 / ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- > Um eine Dachbegrünung, die Nutzbarkeit der Dachflächen als Freibereiche sowie die Anlage von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° festgesetzt (§ 6 Abs. 1).
- > Auf mindestens 36 % der Gesamtdachfläche werden technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung errichtet. (§ 6 Abs. 4) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit Dachbegrünung zu kombinieren.
- > Begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke dienen auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit der Verbesserung des Mikroklimas (§ 7 Abs. 2).
- > Eine Begrünung von Flachdächern mit extensiver bis intensiver Dachbegrünung wird festgesetzt (§ 7 Abs. 2).





**SCHAFFUNG VON
AUFENTHALTSQUALITÄT**



**PERGOLEN MIT AKTIVER
SONNENERGIE NUTZUNG**

AS+P



»»» 02

RESSOURCEN
SCHONUNG

> RESSORTÜBERGREIFENDE SINNVOLLE UND EFFIZIENTE NUTZUNG DER NATÜRLICHEN RESSOURCEN, EINE REDUKTION DES ENERGIEBEDARFS UND DES CO₂ AUSSTOSSES SOWIE EINE ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ IM RAHMEN DER ENTWICKLUNG DES WOHNQUARTIERS NEUPERLACH SOLL ZUM KLIMASCHUTZ BEITRAGEN.

Energie und Nachhaltigkeit

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Energie und Nachhaltigkeit zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein dem Bebauungsplan zugrunde liegendes Energiekonzept.

Wärmeversorgungskonzept

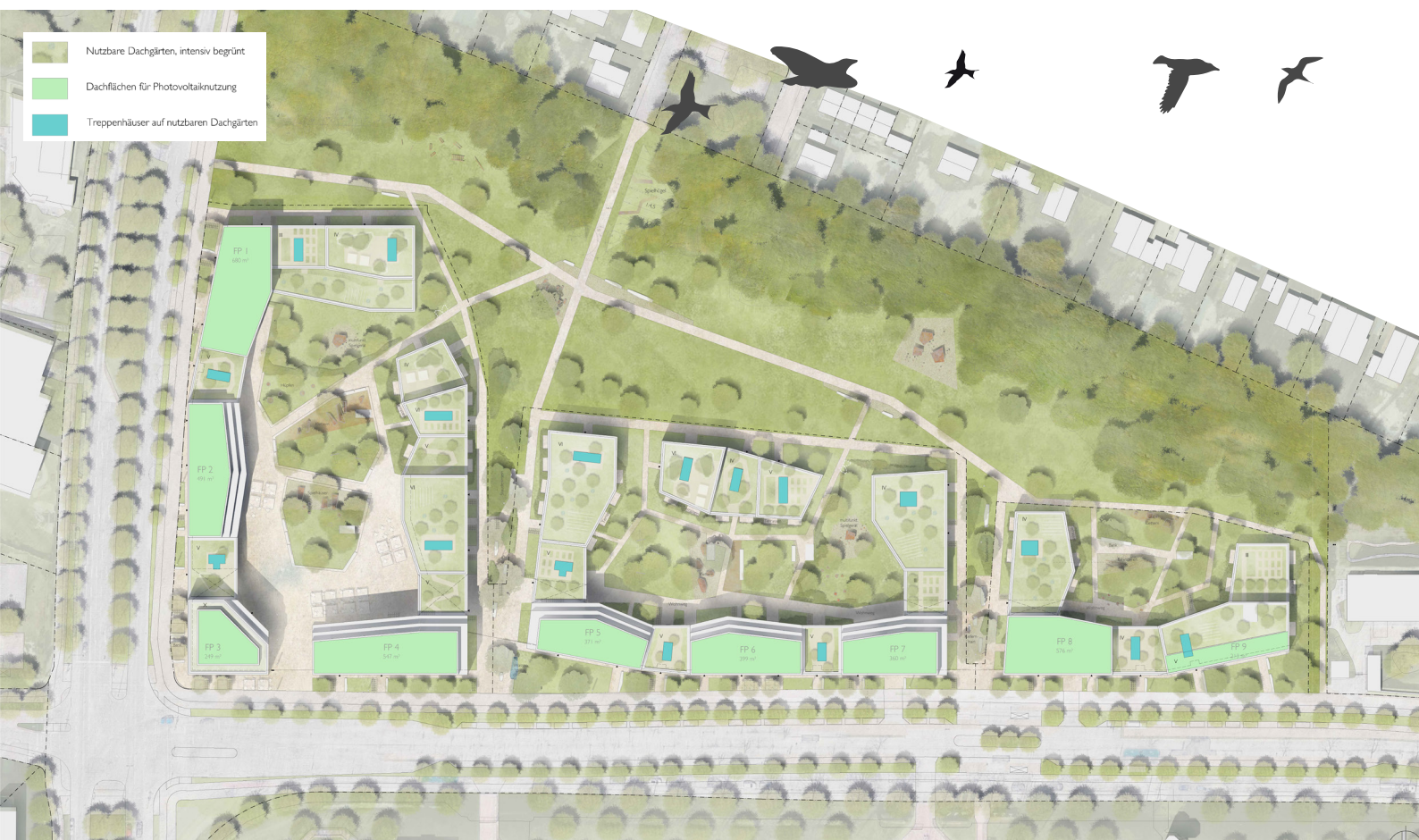
- > Von den untersuchten Wärmeversorgungsoptionen haben sich zwei lokale, für das Gelände spezifische und interessante Wärmequellen herauskristallisiert, die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser. Eine abschließende Entscheidung darüber welche Option für das Quartier in Frage kommt kann jedoch erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.
- > Im Otto-Hahn-Ring besteht eine Fernwärme-Infrastruktur. Aktuell ist die Anschlussstelle stillgelegt, sie könnte wieder erneuert werden, um das Gebiet des Stadtquartiers zu versorgen.
- > Für den Standort werden Grundwasserbrunnen als gut geeignet erachtet. Prinzipiell wird die Nutzung des Grundwassers zum Heizen das Erdreich und das Grundwasser etwas abkühlen. Nutzer in der Nachbarschaft, die Kälte benötigen, können dadurch von niedrigeren Vorlauftemperaturen profitieren (Potenzial des „Freien Kühlens“ / Verzicht auf Kältemaschinen).
- > Vor dem Hintergrund des Klimawandels kann das erhöhte Kühlpotenzial des Erdreichs auch für das Quartier interessant werden, wenn Wohnungen gekühlt werden sollen.
- > Es wird angestrebt, überschüssige Energie in Pufferspeicher einzuleiten.



02 / RESSOURCENSCHONUNG

Photovoltaik

- > Aufgrund der hohen Dichte und Anzahl der Wohneinheiten werden Teile der Dächer zu Erholungszwecken als Gemeinschaftsdachgärten genutzt. Auf Dachflächen werden, soweit diese nicht durch Freiflächen für Dachgärten in Anspruch genommen werden oder durch höhere Gebäudeteile verschattet sind, vollumfänglich in Kombination mit Dachbegrünung Photovoltaikanlagen vorgesehen. Dabei können, soweit dies technisch möglich ist auch die Flächen der Dachaufbauten in Anspruch genommen werden (§ 6 Abs. 7). Der Betrieb dieser Anlagen ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- > Um das Potenzial der Photovoltaik zu erweitern, strebt die Planungsbegünstigte an, Pergolen oder andere Verschattungselemente im Bereich von Dachgärten oder Dachterrassen, soweit dies in Abwägung mit deren Funktion möglich ist, ebenfalls mit Photovoltaikmodulen auszuführen (§ 6 Abs 8).
- > Auch im Bereich der Fassaden sowie der im Plan festgesetzten Lärmschutzwände wird im Rahmen der konkreten Hochbauplanung geprüft, ob hier Photovoltaikmodule in Abwägung mit den übrigen Rahmenbedingungen wie Fassadengestaltung, Verschattung und Fassadenbegrünung sinnvoll integriert werden können (§ 6 Abs 8).



Energetischer Gebäudestandard

Auf Basis der Energiebedarfe wurden für das Allgemeine Wohngebiet auf den einzelnen Baugebieten verschiedene Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO₂-Sparsamkeit entwickelt.

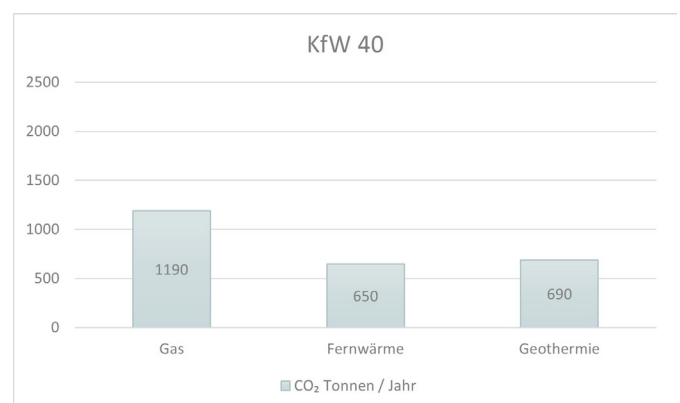
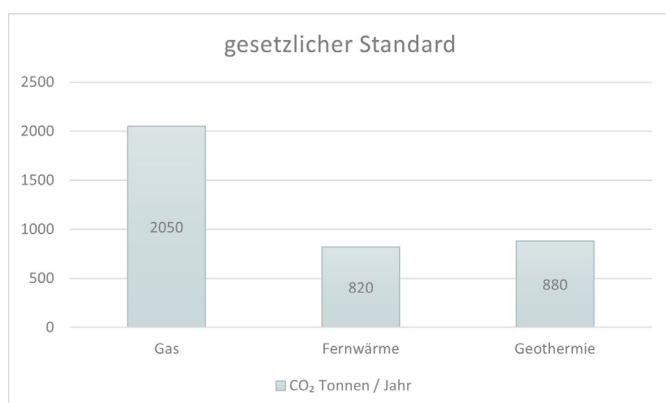
- > Die Planungsbegünstigte strebt an, Wohngebäude in Anlehnung an den Energiestandard EH40 (KfW 40) oder besser zu errichten. Da es sich hier um einen ambitionierten Standard handelt, kann eine endgültige Entscheidung erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.
- > Im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann durch EH40 (KfW 40) Standard oder besser der Primärenergiebedarf um bis zu 60 % reduziert werden. Ferner liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Im Vergleich zum gesetzlichen Gebäudestandard ist eine Reduzierung des Wärmebedarf um 50 % bis 66 % möglich.
- > Eine erhöhte Tageslichtautonomie (Verminderung des künstlichen Beleuchtungsbedarf) wird durch eine tageslichttechnische Optimierung der Grundrisse oder Raumhöhen erreicht, die durch eine großzügige Festsetzung der Wandhöhen im Bebauungsplan, für hohe und gut belichtbare Räume ermöglicht wird.



Nachhaltige Bauweise

- > Die zukünftigen Gebäude sollen auch über ihren energetischen Standard hinaus hohen ökologischen Ansprüchen genügen.
- > Im weiteren Planungsprozess werden alle Möglichkeiten zum Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe untersucht.
- > Auf eine ressourcenschonende, umweltfreundliche und gesundheitsverträgliche Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien soll besonderer Wert gelegt werden.

ENERGIEUMWANDLUNG UND UMWELTAUSWIRKUNG (CO₂ AUSWIRKUNGEN GEBÄUDE IM PLANGEBIET)





03

MOBILITÄT
& SHARING
ECONOMY

> KLIMASCHUTZ DURCH REDUZIERUNG DER EMISSIONSTRÄCHTIGEN KFZ-FAHRTEN.

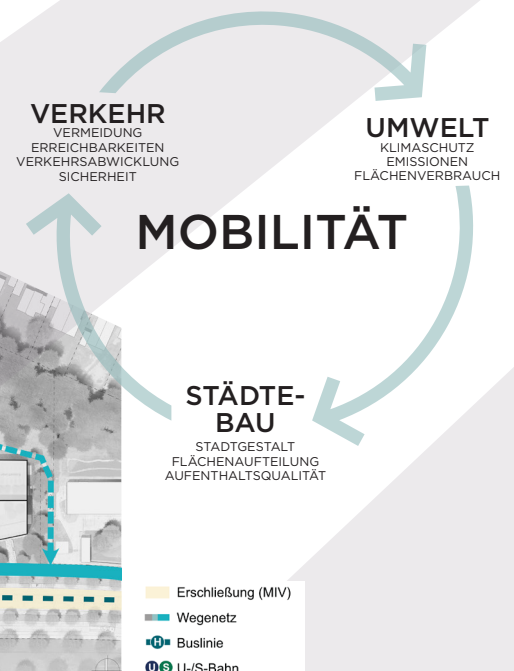
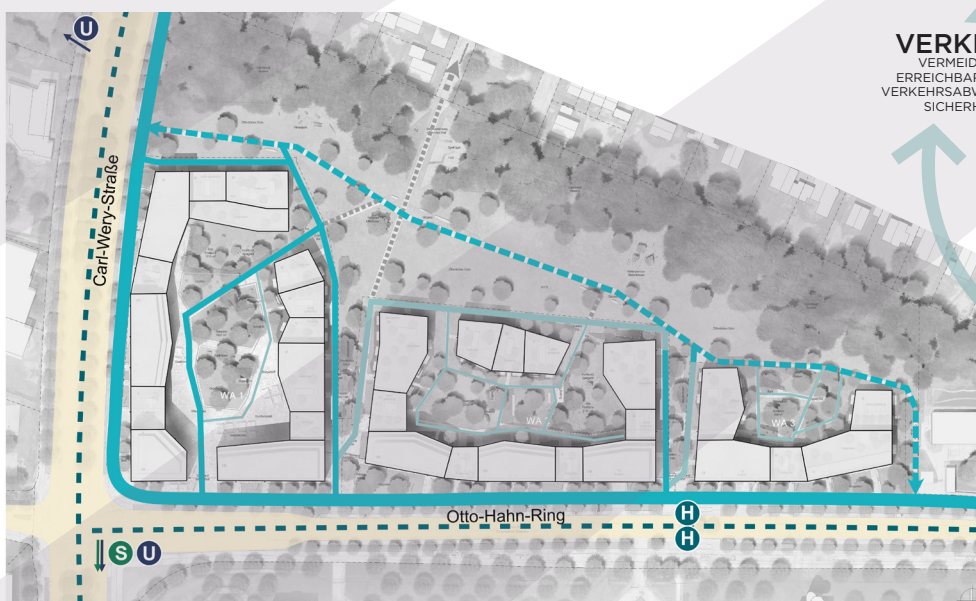
80 % ALLER WEGE BEGINNEN ODER ENDEN ZU HAUSE. DIE GESTALTUNG DES WOHNUNGSNAHEN UMFELDES UND DIE MÖGLICHKEIT DES DIREKTEN ZUGANGS ZU KLIMAVERTRÄGLICHEN VERKEHRSMITTELN BEEINFLUSST ALSO GANZ DIREKT DIE VERKEHRSMITTELWAHL.

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Mobilität zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitetes und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierendes Mobilitätskonzept. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- > Durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss und vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss in dem im WA (1) vorgesehenen Hochpunkt, wird die Etablierung dezentraler Versorgungsangebote am Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring im Anschluss an den geplanten Quartiersplatz (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, etc.) im Wohnquartier gefördert (§ 2 Abs. 3). Über die festgesetzten Durchgänge in den Wohnhöfen des Quartiers ist im Sinne der Stadt der kurzen Wege eine gute Erreichbarkeit gegeben.
- > In Verbindung mit weiteren Nichtwohnnutzungen wie Gastronomie, Quartierszentrale etc. sowie der im Quartier vorgesehenen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen) führen diese Nutzungen auch zu einer Belebung des Quartiers.

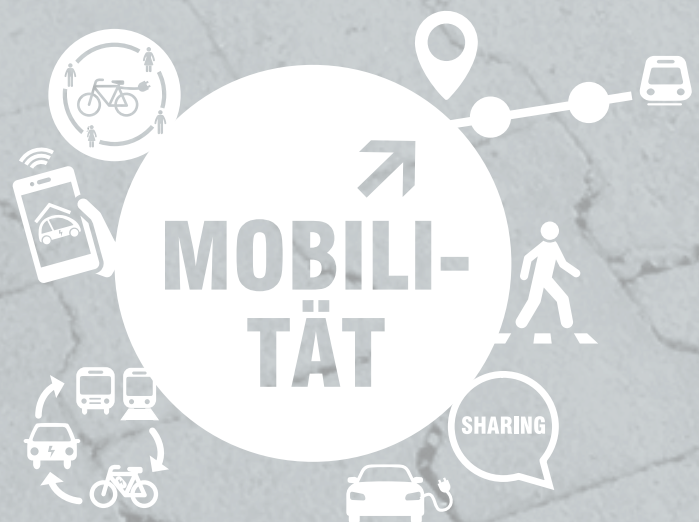
> Vom Otto-Hahn-Ring aus führt eine Wegeverbindung durch die Öffnung auf den im Hof des WA (1) gelegenen Quartiersplatzes. Diese Wegeverbindung wird über den Quartiersplatz hinweg zwischen den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen (§ 11) bis zur öffentlichen Grünfläche geführt und an das Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeschlossen. In Verbindung mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsteht ein attraktives Wegenetz durch das neue Quartier und eine Anbindung an die Umgebung (Nahversorger im Norden und U-/S-Bahn im Westen).

> Die Infrastruktur für den Umweltverbund im Umfeld des Planungsgebiets und die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen werden durch die Verlagerung der Bushaltestellen im Otto-Hahn-Ring, von der Straßenmitte an den Straßenrand, verbessert. Auch in Höhe der bestehenden Öffnung des Mittelteilers in der Carl-Wery-Straße ist zudem eine gesicherte Querung für den Fuß- und Radverkehr geplant. Diese wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages gesichert.



03 / MOBILITÄT UND SHARING ECONOMY

- > Die Infrastruktur für den Umweltverbund im Umfeld des Planungsgebiets und die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen werden verbessert. In Höhe der derzeit bestehenden Bushaltestelle (heute Fußgängerüberweg) Otto-Hahn-Ring ist wieder eine gesicherte Querung für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen. Diese wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.
- > Eine attraktive Fuß- und Radwegeerschließung und damit einhergehende verbesserte Anbindung an die umliegenden ÖV-Haltestellen ist eine Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Mobilitätskonzept und die Erreichung der Klimaziele. Dementsprechend werden die Rad- und Gehwege entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung des Radentscheides und der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) ausgebaut.
- > Fahrradabstellplätze werden innerhalb der Gebäude im Erdgeschoss und den Gemeinschaftstiefgaragen realisiert (§ 9 Abs 1 und 3). Dabei wird darauf geachtet, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrern ist dabei Rechnung zu tragen.
- > Es werden dezentrale, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für Anwohner, Kunden/Besucher und Beschäftigte mit guter Erreichbarkeit erstellt.
- > Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept und Schaffung von Angeboten alternativer Mobilitätsformen und Sharing-Angeboten als Alternative zur Nutzung des eigenen Pkws (Carpooling und -sharing, Lastenrädern, E-Rollern, E-Scootern) wurde erarbeitet und wird im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.
- > Ein digitales Mobilitätsportal zur Bündelung aller zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote (neue und bestehende) soll entwickelt werden.
- > Zentrale Mobilitätsstationen (Lastenräder, Fahrradanhänger, E-Bikes, E-Scooter) sollen im Wohnquartier Neuperlach geschaffen werden.
- > Es werden zentrale Paketstationen für Sammellieferungen („Quartiers Drop-off“) zur Vermeidung von Lieferverkehr vorgesehen.





AUFTRAGGEBER

BSC München
Grundstücks GmbH & Co. KG.
Ulmenstrasse 18
60325 Frankfurt am Main

Vertreten durch die:
RFR Development GmbH

ABBILDUNGEN

Fotos/Abbildungen:
S. 03+14: Mathias Wolf
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
S. 11: AS+P / Irene Zluwa
S. 13/15: AS+P
S. 18/19: AS+P
S. 21: Prof. Biedermann /
Dipl.-Ing R. Biedermann Architekten,
Thomas Mederer

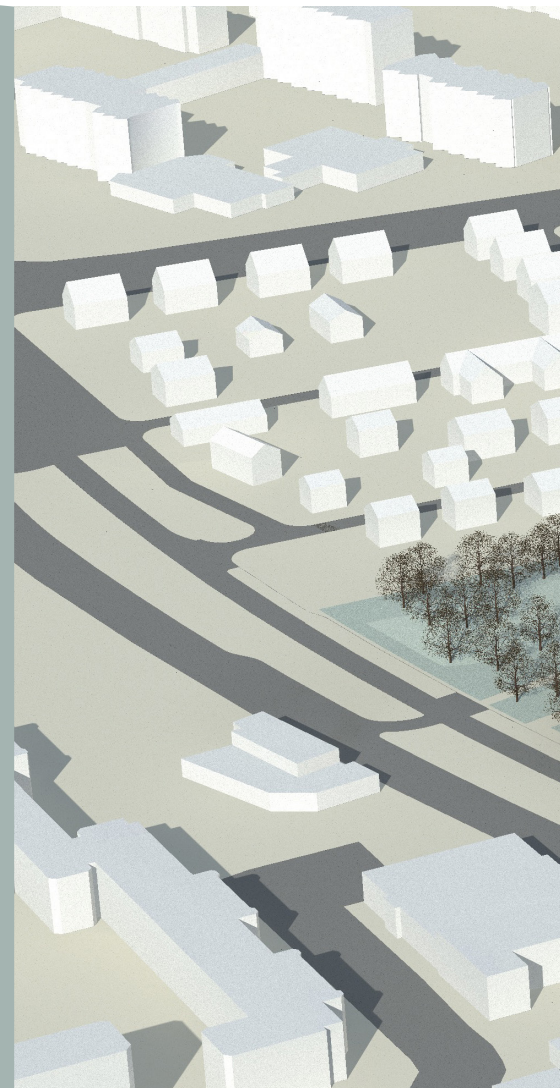
Illustrationen:
AS+P

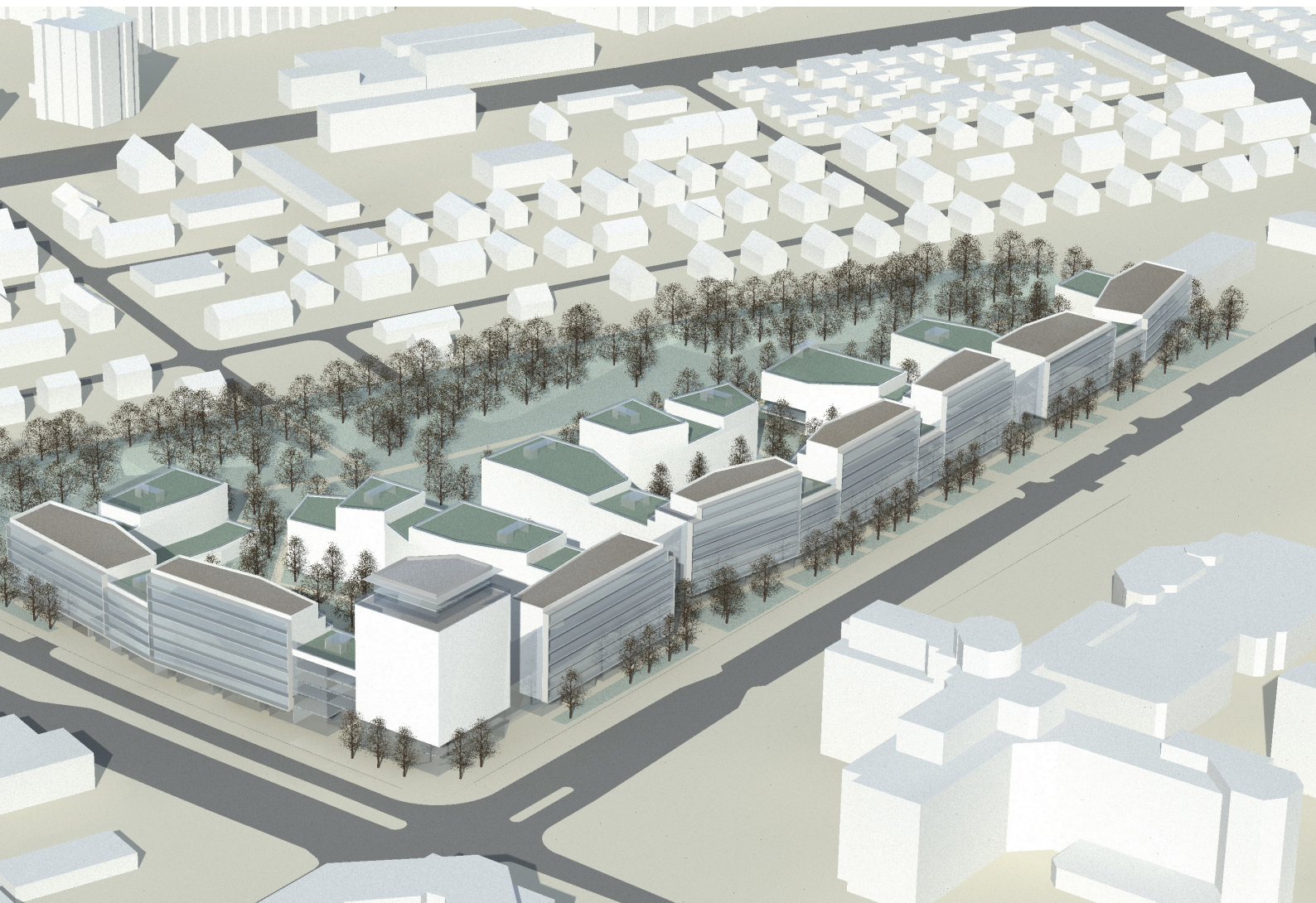
AUFTRAGNEHMER

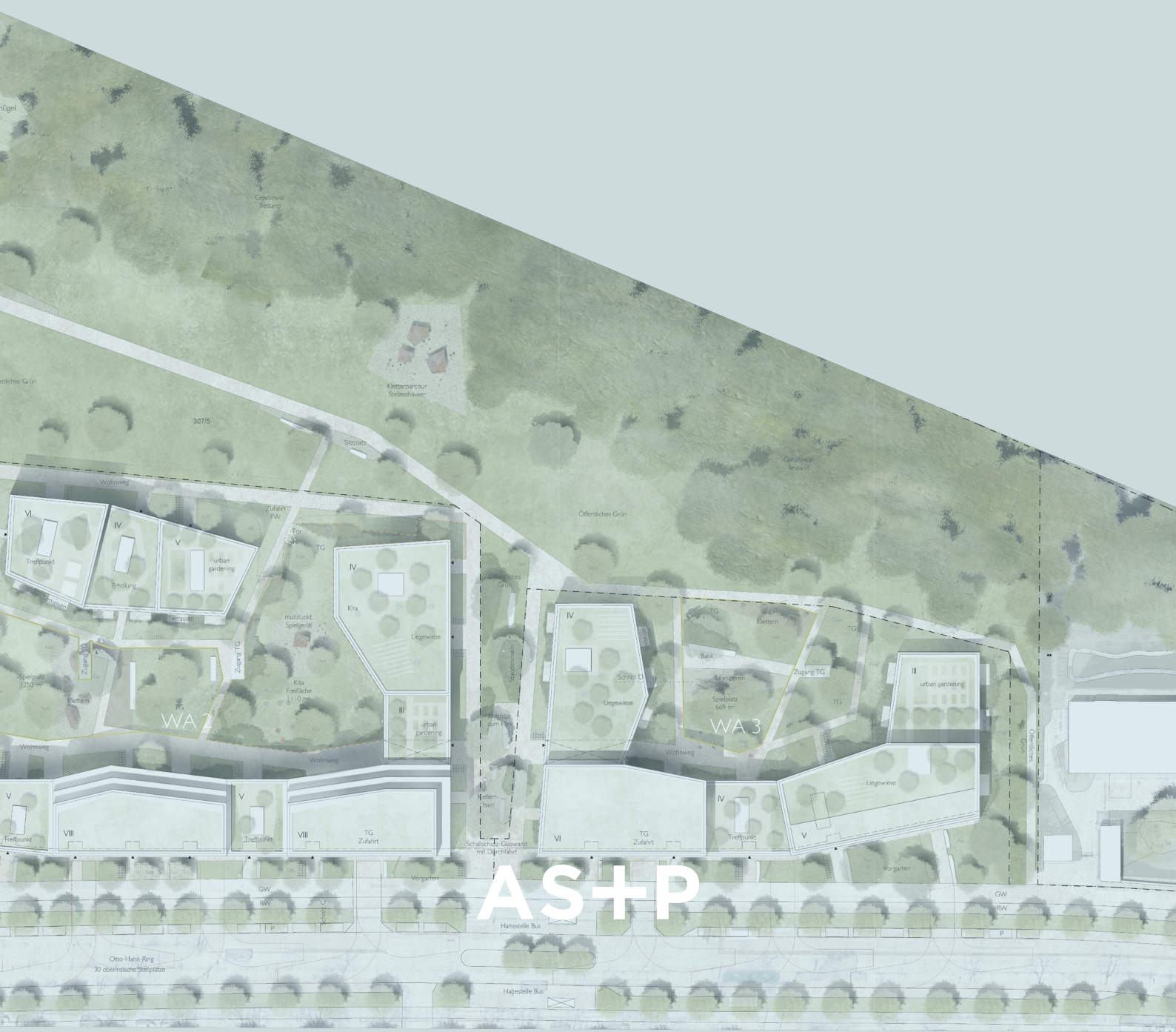
AS+P
Albert Speer + Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main
mail@as-p.de
Telefon +49.69.605011.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

© AS+P Albert Speer + Partner GmbH,
Juli 2023







AS+P

