

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

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

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

Endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14793

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

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Das Planungsgebiet befindet sich im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach und wird derzeit als Parkplatz für das Sondergebiet Forschung südlich des Otto-Hahn-Rings genutzt. Gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) ist Ziel der Flächennutzungsplanänderung die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktur. Des Weiteren ist eine Verbesserung der Ausstattung mit qualitativ hochwertigen wohnortnahen Grün- und Freiflächen sowie eine Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung zu gewährleisten. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) gebilligt.
Inhalt	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
Entscheidungsvorschlag	1. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen in Ziffer 4 berücksichtigt werden.

	<ol style="list-style-type: none">2. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächennutzungsplan, Otto-Hahn-Ring, Carl-Wery-Straße
Ortsangabe	Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

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

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

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

Endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14793

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
 2. Lageplan
 3. Abwägungstabelle

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

I. Vortrag der Referentin

1. Zuständigkeit

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

2. Erläuterung der Planänderung

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

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

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 durchgeführt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) gebilligt. Mit diesem Beschluss wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich bereits unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) endgültig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 12/2024 vom 30.04.2024 in der Zeit vom 10.05.2024 mit 11.06.2024 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht. Bei dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.12.2023 handelt es sich daher lediglich um einen Billigungsbeschluss und die Angelegenheit ist der Vollversammlung des Stadtrats zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen gingen Anregungen ein. Soweit diese Anregungen die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) betreffen, wird in beiliegender Abwägungstabelle (Anlage 3) dazu Stellung genommen. Die eingereichten Äußerungen wurden thematisch aufgegliedert und dementsprechend sortiert. Jeder eingegangenen Gesamtstellungnahme wurde eine ID zugewiesen. Die einzelnen Textteile sind in der Tabelle jeweils mit dieser ID versehen. Anregungen und Forderungen, die auf der Ebene der Bebauungsplanung einschlägig sind, werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 15004) behandelt.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 16

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört und seine Stellungnahme im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur FNP-Änderung vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11504) behandelt. Dem Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach wurde eine Zweitschrift dieses Billigungsbeschlusses zur Flächennutzungsplan-Änderung übermittelt. Da sich die Grundzüge der Planung seit o. g. Billigungsbeschluss nicht geändert haben, ist eine erneute BA-Beteiligung nicht erforderlich. Der Stadtbezirk

16 Ramersdorf–Perlach erhält einen Abdruck der aktuellen Sitzungsvorlage zum endgültigen Beschluss über die FNP-Änderung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich).

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) kann endgültig beschlossen werden.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen in Ziffer 4 berücksichtigt werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2023 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über 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 – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

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

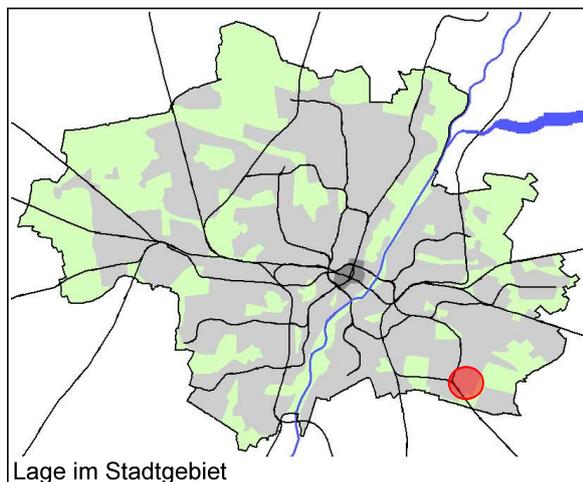
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3



Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

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



Lage im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

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

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

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

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

Ausgangslage und Anlass der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Versorgung der künftigen Bewohner*innen und der angrenzenden Gebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Nahversorgungsangebote vorhanden oder gerade im Bau. Diese befinden sich am U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee in zirka 350m Entfernung, am U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd in zirka 550m Entfernung, an der Maximilian-Kolbe-Allee in zirka 700m Entfernung (ca. 400m vom U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd entfernt), in zirka 900m Entfernung im Stadtteilzentrum Perlach (U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Zentrum) sowie im PEP Einkaufszentrum Neuperlach und am Hanns-Seidel-Platz in der sogenannten Perlach Plaza mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten. Das Stadtteilzentrum Perlach hat zudem noch ein sehr gutes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe etc.). Auf einen großflächigen Einzelhandel wird bewusst verzichtet, um den vielseitigen Angeboten in der Umgebung und möglichen Angeboten im Planungsgebiet (bis zu 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1200 m² Geschossfläche) keine zu große Konkurrenz zu machen. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit sozialer Infrastruktur war aufgrund der dort vorhandenen Parkplatznutzung bis jetzt nicht erforder-

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

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

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

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

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

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

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

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

Zur Umsetzung dieser Ziele sollen die überwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Innerhalb der neu zu entwickelnden Bereichen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in untergeordnetem Umfang für die Nahversorgung möglich, also kleinflächige Läden (bis zu 800m² Verkaufsfläche) und auch kleinteilige Angebote wie beispielsweise Bäckereien oder Metzgereien sind innerhalb dieser Gebietskategorie zulässig. Damit sind die Voraussetzungen zur Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege mit die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen gegeben.

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

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

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

Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energiekonzept

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

tegriert werden. Dadurch sollen die unterschiedlichen Mobilitätsformen besser miteinander verknüpft, der motorisierte Individualverkehr reduziert und die Nahmobilität gestärkt werden. Dies führt in der Folge zu einer Reduzierung des durch die Neuplanung ausgelösten Ausstoßes von Luftschadstoffen und Kohlenstoffdioxid (CO₂) und trägt so zu einer besseren Luftqualität im Planungsgebiet und der Erreichung der Klimaschutzziele bei.

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

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

Schutzgut Mensch – Erholung

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

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

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

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

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

Schutzgut Mensch - Lärm

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

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

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

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

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

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

Schutzgut Mensch - Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

der öffentlichen und privaten Grünflächen langfristig ausgeglichen werden.

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

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

Schutzgut Boden, Fläche

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

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

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

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

Schutzgut Wasser

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

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

festgelegt werden.

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

Schutzgut Luft

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

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

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

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

Schutzgut Klima

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

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

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

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

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

und Verschattungswirkung positive Effekte aus.

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

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

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

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

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

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

Gewerbeflächen im Süden darstellt.

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

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

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

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

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

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

Für das Planungsgebiet wurde ein Gutachten zur Energiekonzeption und quantitative Analysen erstellt. Als Optionen für die Wärmeversorgung wurde Gas als Referenzfall und die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser als Energieversorgungsvarianten untersucht, deren Machbarkeit behandelt und bezüglich ihrer Klimaauswirkungen bewertet. Die geothermische Grundwassersituation wird hierbei vor Ort als exzellent eingestuft. Erste Untersuchungen ergeben, dass Erdsonden auf dem Areal möglich, aber relativ aufwändig sind. Für den Standort werden daher Grundwasserbrunnen als besser geeignet erachtet. Südlich des Gebiets liegt ein Produktions- und Verwaltungsstandort von Siemens mit einer großen Brunnenanlage, die zum Kühlen verwendet wird. Durch die Auslagerung der Chipproduktion aus dem Betriebsgelände wurden Kapazitäten frei und es ist die Möglichkeit der geothermischen Nutzung des Grundwassers auf dem jetzigen Parkplatzgelände grundsätzlich möglich. Bei der Geothermie handelt es sich um eine klimaschonende und umweltfreundliche Art der Wärmeversorgung, da bei der Energiegewinnung keine Lärmemissionen entstehen, keine Schadstoffe und kein CO₂ freigesetzt werden.

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

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

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

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

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

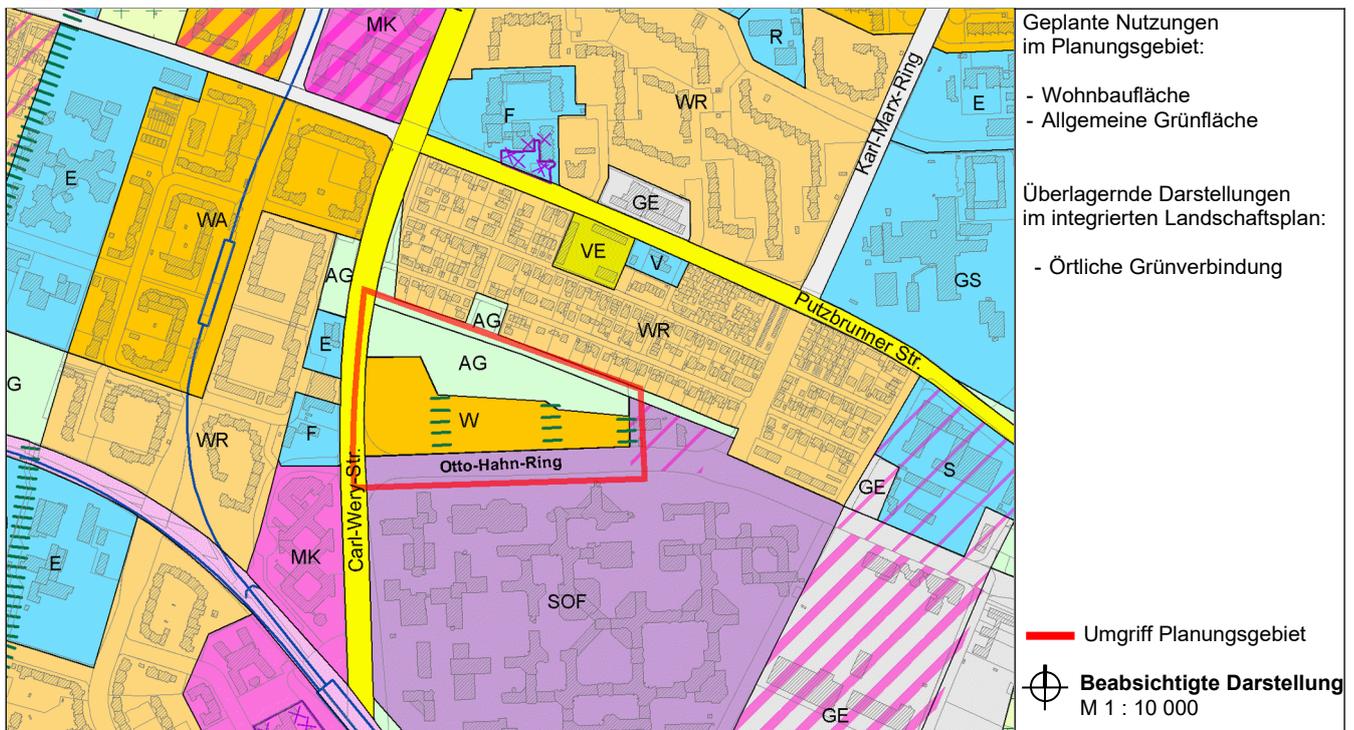
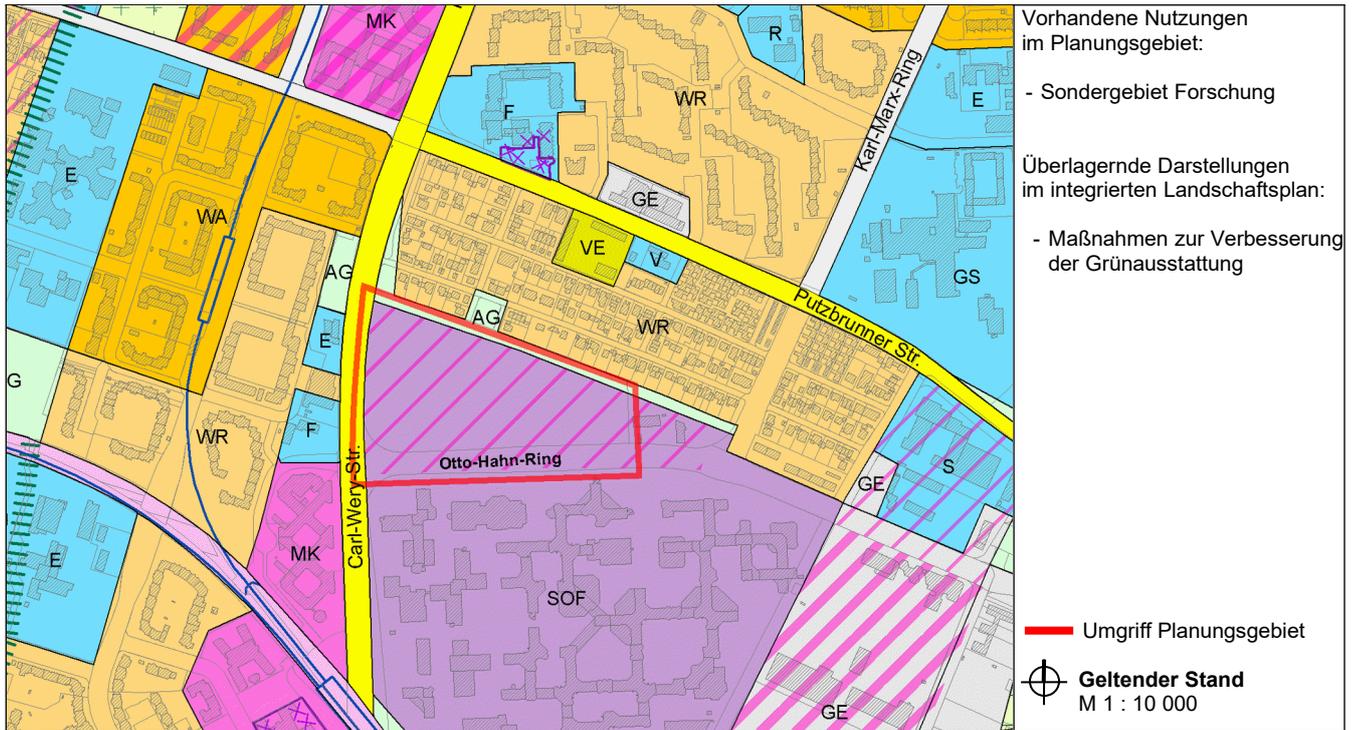
Sowohl durch die geplante gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr als auch durch ein Vorhandensein wesentlicher Nutzungen wie Einkaufen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen vor Ort kann der Energieverbrauch minimiert werden.

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

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

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

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



Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/39

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

Legende

-  Wohnbauflächen
-  Kleinsiedlungsgebiete
-  Reine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Besondere Wohngebiete
-  Gemischte Bauflächen
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Kerngebiete
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gewerbegebiete
-  Industriegebiete

-  Sondergebiete
- SOGE SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ SO Einzelhandel
- SOFM SO Fachmarkt
- SOGH SO Großhandel
- SOM SO Messe
- SOH SO Hochschule
- SOLV SO Landesverteidigung
- SOF SO Forschung
- SOBV SO Brauereiverlagerung

- oder nach Beschriftung im Plan
-  Gemeinbedarfsflächen
- E GB Erziehung
- F GB Fürsorge
- GS GB Gesundheit
- K GB Kultur
- R GB Religion
- SP GB Sport
- S GB Sicherheit
- V GB Verwaltung
- WISS GB Wissenschaft

-  Ver- und Entsorgungsflächen
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen

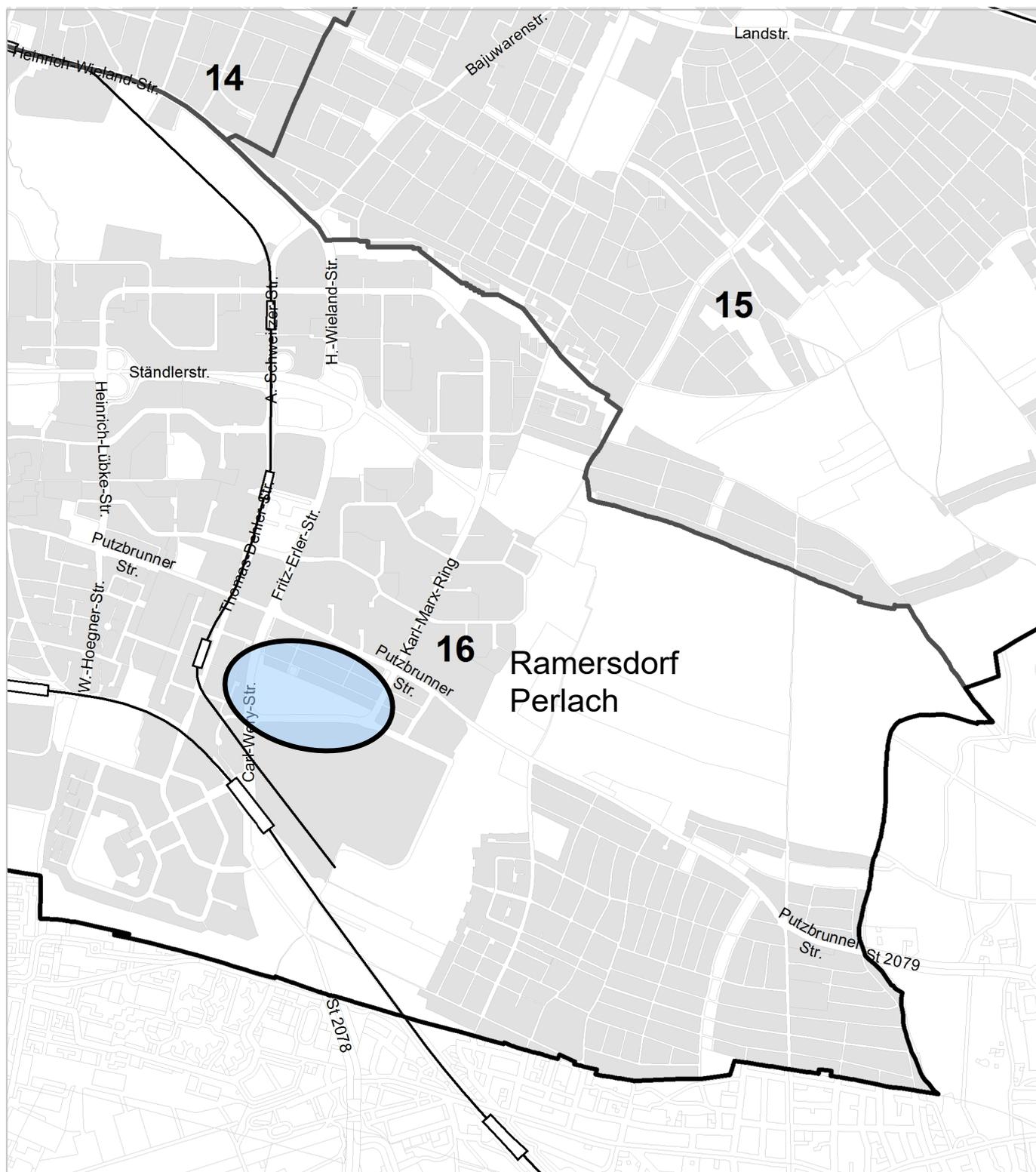
-  Öffentliche Parkplätze
-  Fußgängerbereiche (begrünt)
-  Bahnanlagen
-  Allgemeine Grünflächen
-  Sportanlagen
-  Friedhöfe
-  Kleingärten
-  Campingplätze
-  Sondergrünflächen
-  Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

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

-  Übergeordnete Grünbeziehung
-  Örtliche Grünverbindung

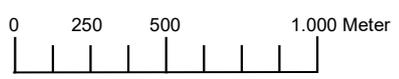
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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

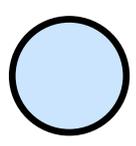


**Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich VI/39**
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)

Lageplan



M 1 : 25.000



Planungsgebiet

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

Anlage 3

**Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - Tabelle
Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich VI/39
Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)**

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
1	M1009	Allgemeines zur Beteiligung / Präsentation	<p>Beteiligung der Bürger*innen</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 BA16 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</p>	<p>Im Zuge der Bauleitplanung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage des Billigungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) 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 Stellung genommen. Die gestellten Anträge wurden im Originaltext dem Beschluss als Anlagen beigefügt.</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</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Schreibens vom 23.11.2018 erkennen ließen und demnach keine weiterführenden Fragen zur beabsichtigten 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! 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</p>	<p>Informationsveranstaltungen durchgeführt: Bezirksausschuss 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 auf Ebene des Bebauungsplans 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 der Bauleitplanverfahren 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>Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die Stellplatzanlage überwiegend als „Sondergebiet Forschung“ (SOF) dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Norden des Areals ist derzeit nur ein schmaler Streifen als „Allgemeine Grünfläche“ (AG) dargestellt. Mit der geplanten Änderung soll der nördliche Teil des Areals als „Allgemeine Grünfläche“ (AG), die südliche Hälfte als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Zwischen Otto-Hahn-Ring und Allgemeiner Grünfläche wird die Wohnbaufläche dann von drei „örtlichen Grünverbindungen“ (AG) durchzogen. Mit der geplanten neuen Darstellung wird das ursprüngliche</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Übergangszonen 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 umgegangen wurde, die Anliegerbeteiligung zur lächerlichen Farce. Trotz intensiver Bemühungen der Bürgerinitiative blieb der Entwurf des Eckdatenbeschlusses bis zur Auslobung des Architektenwettbewerbes völlig unverändert. Die Verträge der Stadtverwaltung, die Anwohner hätten im Bebauungsverfahren noch genügend Zeit Einwände einzubringen, waren wenig zielführend und wenig hilfreich und entpuppten sich lediglich als schnöde Hinhaltenstrategie. Anlässlich der Bürgerinformation im Hotel Leonardo hat die Bürgerinitiative dem Investor als letzter Versuch eine Auflistung ihrer Einwände übergeben, die laut Zusage des Investors dem Auslobungstext beigelegt werden sollte.</p> <p>Mit der Durchführung des Architektenwettbewerbes erreichte die Inszenierung des Investors seinen Höhepunkt. 45 Architektenteams durften mit riesigem Aufwand streng nach den unveränderten Vorgaben des Eckdatenbeschlusses ihre Vorstellungen zu Papier bringen. Wie den Wettbewerbsarbeiten unerschwer 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 Wettbewerbes, 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.</p>	<p>landschaftsplanerische Ziel der Verbesserung der Grünausstattung auf Ebene der Flächennutzungsplanung umgesetzt.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 34 BauGB • Inhalten von Bebauungsplänen • Maß der Nutzung • Höhenentwicklung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
2	1001	Allgemeines zur Beteiligung / Präsentation	<p>Die Anliegen der Bürger wurden wiederum in keiner Weise berücksichtigt.</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. 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>Wie bereits vor der Einführung der Veröffentlichung im Internet, wurden die Unterlagen 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. Somit waren die Unterlagen auch ohne jegliche Nutzung digitaler Anwendungen zugänglich.</p> <p>Die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen sowie sämtliche Möglichkeiten zur Auskunft und Abgabe von Stellungnahmen, neben der Internetveröffentlichung, wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 30.04.2024 sowie in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur vom 02.05.2024 bekanntgemacht.</p>
3	M1003	Erörterungsveranstaltung	<p>Keine vom Planungsreferat veranstaltete öffentliche Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Im Bauleitplanverfahren ist vor allem zu bemängeln, dass vom zuständigen Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst keine</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 mit 18.10.2021. In diesem Zeitraum waren die Unterlagen zum Planungsvorhaben im Internet unter www.muenchen.de/auslegungabrufbar und vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b, bei der</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 Bürgern und Bürgerinnen 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine „Erörterung“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfordert nicht zwingend einen formellen Erörterungstermin. Unter Darlegung und Erörterung ist vielmehr zu verstehen, 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. Aufgrund der pandemischen Lage wurde vor dem Hintergrund der bereits erfolgten umfangreichen Informations- und Gesprächsangebote und den im</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB neuerlich angebotenen Informations- und Erörterungsmöglichkeiten auf eine weitere öffentliche Erörterungsveranstaltung mit dem Einverständnis des Vorsitzenden des Bezirksausschusses 16 verzichtet. Der Öffentlichkeit wurden somit über die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus diverse Möglichkeiten zur zusätzlichen Information und Äußerungen von Bedenken und Anregungen gegeben.</p>
4	M1008	Allgemeine Grünflächen	<p>Eine qualitätsvolle und nachhaltige Grün- und Freiflächengestaltung für Münchens</p> <p>Neubauquartiere 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>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.</p> <p>Das Planungsgebiet ist im derzeit geltenden FNP fast vollständig als Sondergebiet Forschung (SOF) dargestellt, überlagert von der landschaftsplanerischen Schraffur „Bereiche mit zu verbessernder Grünausstattung“. Im nördlichen Teilbereich wird mit der geplanten Änderung eine großflächige zusammenhängende Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die über örtliche Grünverbindungen mit der Umgebung vernetzt wird. Damit wird die Grundlage für eine zukünftige nachhaltige Grün- und Freiflächengestaltung an dieser Stelle geschaffen, die auf Ebene der Bebauungsplanung durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.</p>
5	1001	Art der Nutzung	<p>Projektierung Baugrund trotz Krise:</p> <p>Die Bundesregierung und auch die Stadt München weisen auf den derzeit hohen Bedarf an Baugrundstücken wegen der Flüchtlingskrise hin. Hat man versucht im Rahmen der Verhandlungen bei den sichtbar großen Gewinnen der Beteiligten eine Fläche für eine</p>	<p>Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen (W) ermöglicht es, auf dem Planungsareal zukünftig Wohngebäude zu errichten. Welche Wohnformen im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gewählt werden, obliegt den privaten Eigentümer*innen. Grundsätzlich wären auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Flüchtlingsunterkunft auszuweisen? Warum ist diese nicht sichtbar?</p>	<p>auch Wohnformen für Geflüchtete zulässig. Flüchtlingsunterkünfte werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.</p>
6	1001	Bearbeitung der Stellungnahmen	<p>Bearbeitung Stellungnahmen:</p> <p>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? Dieser Punkt wird unter 4.1 sogar dediziert mehrfach kritisiert. Sie antworten mit den gleichen Textblöcken und der gleichen Wortwahl wie bei anderen Auslegungen. Eine Parteiveröffentlichung der SPD unter https://spd-rathausmuenchen.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.</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren wird auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des FNP 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 im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) zusammengefasst und es wurde ihnen jeweils eine Stellungnahme der Verwaltung beigelegt.</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 übertragbar. Der Stadtrat als zuständiges Gemeindeorgan beschließt den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als planerische Zielsetzung der Stadt. Der Stadtrat hält die Legitimation politischer Entscheidungen. Auf der Homepage der SPD/Volt-Fraktion, auf die in der Stellungnahme verwiesen wird, handelt es sich um eine Darstellung der zu dem Zeitpunkt gefassten Beschlüsse des Münchner Stadtrats zu verschiedenen Bebauungsplänen und den damit verbundenen geplanten Wohnungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.</p>
7	M1006	Eigentum	<p>Wir sind ebenfalls (Mit-)Eigentümer eines kleineren Wohnhausgrundstücks im alten Perlacher Baugebiet südlich der Putzbrunnen Straße und östlich der Carl-Wery-Str.</p> <p>Wir verweisen auf die beiliegende Stellungnahme, Anträge und Begründung unter M1003 und machen uns diese zu eigen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt ein gesamträumliches Entwicklungskonzept für das jeweilige Gemeindegebiet dar und enthält Darstellungen zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die geplante Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich des Sondergebiets Forschung stellt keine Verletzung des Rechts auf Eigentum benachbarter Grundstücke dar.</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<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>Flächennutzungspläne stellen eine verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art dar und haben keine Rechtsnormqualität. Sie stellen lediglich eine verwaltungsinterne Vorbereitungshandlung dar und dienen der Vorbereitung des Erlasses von Bebauungsplänen. Aufgrund dessen stellt der Erlass bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich keinen Eingriff in durch das Grundgesetz geschützte Rechte, wie z. B. das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 GG, dar.</p>
8	M1003	Eigentum	<p>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.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt ein gesamtträumliches Entwicklungskonzept für das jeweilige Gemeindegebiet dar und enthält Darstellungen zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die geplante Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich des Sondergebiets Forschung stellt keine Verletzung des Rechts auf Eigentum benachbarter Grundstücke dar. Flächennutzungspläne stellen eine verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art dar und haben keine Rechtsnormqualität. Sie stellen lediglich eine verwaltungsinterne Vorbereitungshandlung dar und dienen der Vorbereitung des Erlasses von Bebauungsplänen. Aufgrund dessen stellt der Erlass bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich keinen Eingriff in durch das Grundgesetz geschützte Rechte, wie z. B. das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 GG, dar.</p>
9	M1003	Einbindung in Umgebung	<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</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt im Bezirksteil Neuperlach im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach. Im Rahmen der Bauleitplanung wird es selbstverständlich im Kontext der Umgebung betrachtet. Wie bereits im Billigungsbeschluss erläutert, wurde zur Gewährleistung eines qualitätsvollen Gesamtkonzeptes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen, wie auch der Umgebung des Planungsgebiets, auf Basis des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger gekürte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage weiterer Planungen, so auch der geplanten Änderung des FNP.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>darf die Münchner Stadtentwicklung aber nicht allein durch eine immer stärkere bauliche Verdichtung innerhalb des Stadtgebiets und die damit einhergehende Zerstörung gewachsener Strukturen reagieren. 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 erkennt, 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</p>	<p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichte • Höhenentwicklung und Geschossigkeit geplanter Bebauung • Baustruktur und Bautypologie <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>(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 Reihenhausbebauung wirkt nicht auf das Planungsgebiet ein.“ unzutreffend und eine gravierende Fehleinschätzung. 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 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.</p>	
10	M1009 FNP-Darstellung	<p>Derzeitig geltendes Baurecht</p> <p>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. Das Planungsgebiet ist damit gleichzusetzen mit einer öffentlichen Grünfläche, verbunden mit der Option einer Stellplatzanlage des Grundstückseigentümers Weiterhin ist nach § 3 des 57 ag zwischen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und dem Reinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall anzulegen, welcher wie in §2 geschildert zu</p>	<p>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 Areal 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 durchgezogen wird. Mit der geplanten neuen Darstellung wird das ursprüngliche landschaftsplanerische Ziel der Verbesserung der Grünausstattung auf Ebene der Flächennutzungsplanung umgesetzt.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gestalten und zu erhalten ist.</p> <p>Das Planungsgebiet ist damit gleichzusetzen mit einer öffentlichen Grünfläche, verbunden mit der Option einer Stellplatzanlage des Grundstückseigentümers 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>• Festsetzungen in Bebauungsplänen</p> <p>• Gestaltung und Bepflanzung von Frei- und Grünflächen</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
11	1001	<p>Formale Aspekte</p> <p>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.</p> <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. Auf der Projektseite finden wir Angaben von 750 Wohnungen; in der Auslegung 725:</p> <p>Gutachten - Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung Verkehrsuntersuchung PDF - 5 MB Mobilitätskonzept PDF - 627 KB Immissionstechnische Untersuchung PDF - 4 MB Besonnungsstudie PDF - 4 MB</p> <p>Gutachten - Schutzgut Tiere und Pflanzen Artenschutzbeitrag (ASB)PDF - 1 MB</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 3 Abs. 2 Satz. 4 BauGB geprüft. Anregungen, die die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung betreffen, werden in der Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p> <p>Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt die geplante Art der Nutzung flächenhaft dar und enthält keine Aussagen zum Maß der Nutzung. Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche ermöglicht zukünftig eine Bebauung des Areals mit Wohnbebauung, wobei die Anzahl der Wohneinheiten sich aus der zukünftig geplanten Typologie der Bebauung ergibt. Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festsetzungen im zeitgleich aufzustellenden Bebauungsplan näher definiert. Daher wird eine exakte Zahl an Wohneinheiten auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung nicht definiert und ist für die gegenständliche Öffentlichkeitsbeteiligung irrelevant. Im Verkehrsgutachten, welches für beide Bauleitplanverfahren herangezogen wird, wurden unter Berücksichtigung der konkreteren Planungen im Bebauungsplanverfahren im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ 750 Wohneinheiten den Berechnungen zugrunde gelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter diesen Voraussetzungen die Verkehre grundsätzlich abwickelbar sind.</p> <p>Bei den aufgeführten Gutachten handelt es sich um die Gutachten, die</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Gutachten - Schutzgut Boden Historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel PDF - 4 MB</p> <p>Gutachten - Schutzgut Wasser Hydrogeologische Untersuchung PDF - 7 MB Entwässerungskonzept PDF - 5 MB</p> <p>Gutachten - Schutzgüter Luft und Klima Klimaökologisches Fachgutachten PDF - 6 MB Luftschadstoffbelastung, Lufthygiene PDF - 2 MB</p> <p>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</p> <p>Umweltbelang Klimaschutz, Energie Energiekonzeption und quantitative Analysen PDF - 4 MB</p> <p>Diese Unstimmigkeit stellt jetzt für uns nicht klar, welche Dokumente relevant sind. Die Eindeutigkeit der Auslegung fehlt, so dass wir die Auslegung formal als ungültig erachten. Unter diesen und weiteren Aspekten nehmen Sie bitte unsere Anmerkungen zur Kenntnis:</p>	<p>während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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)“ der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden.</p> <p>Darüber hinaus sind diese Gutachten auch noch bis zu einem Jahr nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter folgendem Link abrufbar:</p> <p>https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html</p> <p>Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurde mit Begründung entsprechend dem Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023) gemäß den gesetzlichen Regelungen während des Beteiligungszeitraums (10.05.2024 – 11.06.2024) einschließlich der Zweitschrift des Billigungsbeschlusses im Internet veröffentlicht. Es liegen keine Gründe für eine formale Ungültigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung vor.</p>
12	M1008	Handlungsraum	<p>Planung ohne Bezug zum integrierten Handlungsraumkonzept</p> <p>Da das Planungsgebiet im Handlungsraum 6 der Untersuchungsgebietes für das "Integrierten Handlungsraumkonzept" gelegen ist, halte ich auch eine Betrachtung der Planung hier für notwendig.</p>	<p>Die Planungen widersprechen nicht den im am 19.01.2022 durch die Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04389), integrierten Handlungsraumkonzept formulierten Zielen und Zukunftsbildern der jeweiligen Strategiefelder. Im Maßnahmenplan ist für das Planungsgebiet Wohnbauentwicklung als Ziel für</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 ja laut Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05024 des Referates Stadtplanung ja folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierte Freiraumentwicklung in einer sich verdichtenden Stadt • Verbesserung der Spiel- und Grünflächenversorgung • Förderung der Nahmobilität • Lärmschutz <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>Ich fordere hiermit das Planungsreferat auf, die von mir genannten Gründe zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>den Nördlichen Siemens-Parkplatz formuliert. Dieses Ziel wird mit der geplanten Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Planungsgebiet wird gemäß dem zugrundeliegenden Freiraumkonzept eine großzügige Allgemeine Grünfläche dargestellt, die von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann. Den gewünschten Verbindungen innerhalb des Quartiers sowie zu umgebenden Quartieren wird mit den örtlichen Grünverbindungen nachgekommen.</p>
13	M1003 Investoren- freundlichkeit / Förderungen	<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</p>	<p>Wie bereits im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023) auf Seite 5 dargelegt, erfolgt die Umstrukturierung des Gebiets in Abstimmung mit den Investor*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend in privatem Eigentum befindet. Durch die geplante FNP-Änderung von Sondergebiet Forschung zu Wohnbauflächen, die in einem geregelten Verfahren durchgeführt wird, wird eine</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>die beiden Empfehlungen der Perlacher Bürgerversammlungen vorn 10. Mai 2023 und vorn 13. März 2024 zeigen, dass eine darüber hinausgehende weitere Reduzierung der der Bauhöhen (und der Stockwerke der Tiefgaragen) den Interessen der Nachbarn entgegen käme und von den Bürgern und Bürgerinnen mehrheitlich gewünscht wird.</p>	<p>andere Art der Nutzung ermöglicht. Die Landeshauptstadt München hat jedoch bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen auf ihrem Gebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Sinne einer vorausschauenden und sinnvollen Stadtentwicklung vor. Die Entwicklung dringend benötigten Wohnraums liegt auch im öffentlichen Interesse und erfolgt nicht aufgrund einer einseitigen Ausrichtung auf die Interessen der Investor*innen.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung mit Umweltbericht wird auf das Thema alternativer Planungsmöglichkeiten auf Ebene des FNP eingegangen. An dieser Stelle kann durch eine Umwidmung der Bauflächen für Forschung, für die an dieser Stelle kein Bedarf mehr besteht, zu Wohnbauflächen dem prognostizierten anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Durch diese umstrukturierende Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lagegunst sowohl durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit U-Bahn, Bus und S-Bahn als auch für den Individualverkehr gut erschlossen. Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulichen Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche, kommen angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereichs für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der Wohneinheiten

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<ul style="list-style-type: none"> • Bauhöhen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).
14	1001	Investoren-freundlichkeit / Förderungen	<p>Investoren-freundliche Darstellung / Menschenrechte:</p> <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 den SoBon-Förderung stellen und sehr positiv darstellen, dass teilt die Münchner Stadtregierung offensichtlich nicht die Position der Bundesregierung. Können Sie aufklären ob die Kommunikation vom Investor kommt oder aus Ihren Referaten?</p> <p>Förderung chinesischer Staatsgelder: Ist dem Stadtrat bewusst, dass er der Vergabe von Förder-Geld an einen chinesischen Staatskonzern und zustimmt?</p> <p>Förderung -Geschäftspartner: Ist dem Stadtrat bewusst, dass er Fördergeld an einen -Geschäftspartner gibt? Sind die finanziellen und sonstigen Risiken abgesichert?</p>	<p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den Investor*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgt keine Vergabe von Fördermitteln. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird mit den Investor*innen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dabei unterliegt jede städtebauliche Entwicklung, durch die eine Bodenwertsteigerung erzielt wird, den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Durch die Anwendung der SoBoN beteiligt sich die Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten, wodurch sichergestellt wird, dass die öffentliche Hand primär die Kosten trägt, zu welchen sie von Gesetz wegen verpflichtet ist. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche sind geeignete Sicherheiten durch die Grundeigentümerin / Investor*in gegenüber der Landeshauptstadt München zu erbringen. Nähere Ausführungen zu den Themen SoBoN und städtebaulicher Vertrag werden im Rahmen der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004) getätigt.</p>
15	1001	Investoren-freundlichkeit / Förderungen	<p>Compliance / Konformität der Bebauung: Für gewöhnlich wird der Münchner Immobilienmarkt von wenigen großen Firmen und Investoren beherrscht. Wir regen wie auch in den letzten großen Bauvorhaben und Flächennutzungsplanänderungen eine Untersuchung möglicher Bevorzugungen, Verbindungen und Förderungen</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Änderung wurden keine Fördermittel und keine Aufträge an Investor*innen vergeben.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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>	
16	M1007	Lärm - Lärm-schutz	<p>Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:</p> <p>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 Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel, in den durch Lärmimmissionen stark belasteten Erdgeschosswohnungen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße geschaffen werden.</p> <p>Dennoch weisen wir darauf hin, dass zukünftig keine immissionschutzrechtlichen Konflikte mit der südlich und westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten. Vor allem der Umstand, dass Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Mischgebiete oder gar Gewerbegebiete sind begründen dies. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.</p> <p>Auch die Entwicklung eines eigenen Konzeptes, um dem wachsenden Bedarf an Mobilität Rechnung zu tragen, wird ebenfalls begrüßt.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind weder gegen die</p>	<p>Die Äußerungen zu den Themen zur Schaffung von Wohnraum und möglichen gewerblichen Nutzflächen innerhalb der Wohnbauflächen sowie zum Thema Mobilität werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Anlagen zusammensetzt.</p> <p>Es werden daher zum Schutz vor Anlagenlärm im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Änderung des Flächennutzungsplans VI/39 noch gegen den Bebauungsplan Nr. 2145 vorzubringen.</p>	
17	M1006	mangelhafte Abwägung	<p>Wir rügen ebenfalls insbesondere die Verletzung des Gebots der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) 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 und von dem geplanten Durchstich des bewaldeten Lärmschutzwalls abgesehen wird. Für die Begründung verweisen wir auf die Ausführungen unter M1003.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig ermittelt und korrekt gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alle für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange erforderlichen Gutachten eingeholt. Die Auswirkungen der dargestellten Nutzungen auf die Umgebung oder die Nachbarschaft außerhalb des Planungsumgriffs, z.B. durch Emissionen, werden ebenfalls betrachtet und sind bei der vorliegenden Planung auf ein zumutbares Maß beschränkt. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) erfolgt entsprechend der durch das BauGB vorgegebenen Verfahren.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • unangemessener baulicher Verdichtung • Bauhöhen • Reduzierung von Tiefgaragen-Stockwerken • Durchstich durch den Lärmschutzwall <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p> <p>Der Bezug zur Stellungnahme M1003 wird zur Kenntnis genommen.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Diese wird geprüft und die Antworten direkt den Passagen von M1003 gegenübergestellt.
18	M1009	mangelhafte Abwägung	<p>Gebot der gerechten Abwägung</p> <p>Welche gesellschaftliche Bedeutung dieses Gebot für alle Bürger hat, bringt folgender Satz des §1 BauGB zum Ausdruck:</p> <p>„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>Beispiel 1:</p> <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. 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. 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>Die Aufstellung des Bauleitplans 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.</p> <p>Umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch in der Umgebung des Planungsgebiets gesichert. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Wie auch in der Begründung zur FNP-Änderung dargestellt, ist die Wohnungsnot in der Landeshauptstadt München ein begründeter Anlass für die geplante Umstrukturierung des Sondergebiets. Die Landeshauptstadt München entwickelt sich weiterhin dynamisch: Die Bevölkerung wuchs von Ende 2012 bis Ende 2022 um 152.000 Personen auf 1,62 Millionen Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Nach aktuellen Prognosen der Landeshauptstadt München werden bis 2040 voraussichtlich 1,81 Millionen Menschen in München wohnen. Davon werden etwa 54,9 Prozent in Einpersonenhaushalten leben, was den Wohnungsbedarf zusätzlich erhöht.</p> <p>Im Rahmen der „Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie)“ werden zur Abfederung des mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum einhergehenden Wohnraumbedarfs seitens der Landeshauptstadt München kontinuierlich Potenziale und Flächen für den Wohnungsbau unter Anwendung der Strategien</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Beispiel 2</p> <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. Es besteht keine Veranlassung für die hohe Anzahl von Wohnungen und der Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Wohnquartier in dem vorgesehenen Umfang</p> <p>Beispiel 3 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>Beispiel 4</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> • qualifiziertes Verdichten, • verträgliches Umstrukturieren, • Erweitern im Einklang mit der Landschaft am Stadtrand <p>identifiziert.</p> <p>Die geplante Umstrukturierung des Sondergebietes Forschung am Otto-Hahn-Ring ist somit Teil einer gesamtstädtisch abgewogenen Entwicklung, deren Dringlichkeit sich aus dem hohen prognostizierten Bevölkerungswachstum für die Landeshauptstadt München ableitet. 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. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen in Form anderer Nutzungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche kommen angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereichs für die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebiets kommen nicht in Betracht. Das Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen berücksichtigt als Projekt der Innenentwicklung auch die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat daher unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Potenzialuntersuchungen und des dringlichen Wohnbedarfs bei der Abwägung der Planungsziele im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) den Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum mit entsprechenden Grün- und Freiflächen beschlossen.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<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>Eine gerechte Abwägung der Interessen nach §1(7) BauGB hat nicht stattgefunden,</p>	<p>Der Vorwurf der Täuschung des Stadtrats und des Erschleichens von Beschlüssen durch verschwiegene, unterlassene und verfälschte Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen kann nicht nachvollzogen werden.</p>
19	M1003	mangelhafte Abwägung	<p>Wir rügen insbesondere die Verletzung des Gebots der gerechten Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB)</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig ermittelt und korrekt gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alle für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange erforderlichen Gutachten eingeholt. Die Auswirkungen der dargestellten Nutzungen auf die Umgebung oder die Nachbarschaft außerhalb des Planungsumgriffs, z.B. durch Emissionen, werden ebenfalls betrachtet und sind bei der vorliegenden Planung auf ein zumutbares Maß beschränkt. FNP erfolgt entsprechend der durch das BauGB vorgegebenen Verfahren.</p>
20	M1003	mangelhafte 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:</p>	<p>Ein Anspruch auf Fortbestand des bei einem Grundstückserwerb geltenden Bauleitplans besteht nicht. Planungsbedingte Veränderungen des Wohnumfelds als solche stellen keinen eigenständigen Belang dar, der im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müsste. Abwägungserhebliches Gewicht kann vielmehr nur den konkreten Auswirkungen zukommen, die von den durch die Planungsänderung ermöglichten Vorhaben ausgehen.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>„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 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</p>	<p>integrierter Landschaftsplanung (FNP) erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Dabei waren 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.</p> <p>Umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Wie dem Umweltbericht zur FNP-Änderung zu entnehmen ist, bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung des Planungsgebiets gesichert.</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.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzbedarfen • Festsetzungen von Bebauungsplänen • Maß der Nutzung, Baumasse, überdimensionierte, zu hohe Bebauung) • Gestaltung von Freiflächen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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. 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 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 Werkgeländes der Fa. Siemens und des nördlich anschließenden Reinen Wohngebiets nicht zulässig. 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. Ferner wird „die Annahme einer über das Baugebiet hinaus reichenden</p>	<p>mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>unmittelbar drittschützenden Wirkung der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung dann naheliegend, 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. 57 ag 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>	
21	M1003	mangelhafte Abwägung	<p>Begründung: 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. 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>Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig ermittelt und korrekt gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alle für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange erforderlichen Gutachten eingeholt. Die Auswirkungen der dargestellten Nutzungen auf die Umgebung oder die Nachbarschaft außerhalb des Planungsumgriffs, z.B. durch Emissionen, werden ebenfalls betrachtet und sind bei der vorliegenden Planung auf ein zumutbares Maß beschränkt. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) erfolgt entsprechend der durch das BauGB vorgegebenen Verfahren.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl von Wohneinheiten • Hochpunkten und Maß der Nutzung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).
22	M1003 mangelhafte Abwägung	<p>In materieller Hinsicht sind sowohl Abwägungsausfall als auch erhebliche Abwägungsdefizite zu bemängeln.</p> <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 CoInvestor 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. I 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 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</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Wie bereits im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung auf Seite 5 dargestellt, erfolgt die Umstrukturierung des Gebiets in Abstimmung mit den Investor*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend in privatem Eigentum befindet. Durch die geplante FNP-Änderung von Sondergebiet Forschung zu Wohnbauflächen, die in einem geregelten Verfahren durchgeführt wird, wird eine andere Art der Nutzung ermöglicht. Die Landeshauptstadt München hat jedoch bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Sinne einer vorausschauenden und sinnvollen Stadtentwicklung vor. Die Entwicklung dringend benötigten Wohnraums liegt auch im öffentlichen Interesse und erfolgt nicht aufgrund einer einseitigen Ausrichtung auf die Interessen der Investor*innen. Wechselnde Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</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 Stellung genommen. 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</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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, das 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“. In den Sitzungsvorlagen für den Stadtrat wird auch</p>	<p>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. Zusätzlich wurden weitere formelle und informelle Informationsveranstaltungen durchgeführt, wie z. B. eine Informationsveranstaltung zum Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss am 22.10.2019, die Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse vom 15.06. bis 20.06.2020 und eine Informationsveranstaltung vor Ort zu dem Wettbewerbsergebnis am 25.06.2020. Ergänzend wurden seitens der Investor*innen sogenannte „Bürgersprechstunden“ durchgeführt. Alle eingegangenen Äußerungen wurden geprüft und sind in die Planungen und Abwägung eingeflossen.</p> <p>Die erwähnten bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern, was jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens zur Änderung des FNP ist. Die Verlagerung ist mit dem Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses auf dem Siemens-Parkplatz Ost vorgesehen, was bereits in den entsprechenden Gutachten z. B. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung berücksichtigt worden ist. Das Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Verlagerung der Stellplätze erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen in Bebauungsplänen • Bepflanzung von Freiflächen • Stellplätzen und deren Sicherung, Herstellung und Verlagerung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>geflissentlich 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.</p>	<p>BauGB und werden, sofern auf dieser Ebene einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
23	M1009	Neutralität der Verwaltung	<p>Die Rolle der Stadtverwaltung</p> <p>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:</p> <p>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 nur südlich des Otto-Hahn-Rings ausgewiesen. Das heißt das anteilige Bauvolumen der Teilfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings mit ca</p>	<p>In den Beschlussvorlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 (insbesondere Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928 und Billigungsbeschluss vom 06.12.2023, 20-26 / V 11343) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) (insbesondere Billigungsbeschluss vom 20.12.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) waren die zum jeweiligen Zeitpunkt der Verwaltung zur Kenntnis vorliegenden Informationen enthalten. Der Vorwurf der Unterschlagung relevanter Unterlagen kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen in Bebauungsplänen • Siedlungsstruktur • Maß der Nutzung, Baumasse, Grundflächen, Geschossflächen, Anzahl von Wohneinheiten etc. • Höhenentwicklung, Hochpunkten • Abstandsflächen • Grad der Versiegelung

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>7,2 ha x 7m³/ m² = 504000 m³ umbauter Raum oder ca. 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:</p> <p>Durch diese Verknüpfung kann der Bebauungsplan 57ag nicht geändert werden, ohne dass auch der Bebauungsplan 1457 südlich des Otto-Hahn-Rings geändert werden müsste.</p> <p>Die erforderliche Änderung des BPl. 1457 wurde im Antrag der Referentin nicht beantragt! Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes 57 ag war demnach zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 2.10.2019 nicht realisierbar.</p> <p>Der Eckdatenbeschluss ist demnach unseres Erachtens nichtig.</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsflächen • Stellplätzen und Stellplatznachweisen • Einfügegebot gemäß § 34 BauGB • Straßenbegleitgrün <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hintertür automatisch weiteres Baurecht im Umfang von ca 100800 m2 baulich zu realisieren. Diese doppelte Wertsteigerung ist nur auf dem Siemensparkplatz möglich.</p> <p>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 Bebauungsplangentwurf durch den Stadtrat als Satzung beschlossen wird.</p> <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:</p> <p>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.</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es besteht keine Veranlassung ausgerechnet den Siemensparkplatz zu bebauen.</p> <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:</p> <p>„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.</p> <p>(s. hierzu die als „Lageplan“ bezeichnete Anlage 5 zum Eckdatenbeschluss) Aus ihrer vor zitierten Beschreibung folgert die Stadtverwaltung die folgende irreführende und verharmlosende Falschinformation: „Es wird „lediglich ein Parkplatz bebaut“</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Anmerkung: Es gibt hier keinen Parkplatz, der einfach so bebaut werden kann. Hier handelt es sich ausschließlich um eine (be-grünte) Gemeinschaftsstellplatzanlage für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Grundstückeigentümers zur Erfüllung der Stellplatzpflicht. Diese können nicht entfallen. Nördlich des Otto-Hahn-Rings befinden sich ca.1370 notwendige Stellplätze.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze der Gemeinschaftsanlage können allenfalls verlagert werden, müssen aber - vor der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes - andernorts neu geschaffen und nachgewiesen sein.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Eckdatenbeschlusses war die Verlagerung der ca 1370 Stellplätze noch nicht gesichert und mögliche Auswirkungen auf die Wohnbebauung noch nicht geklärt.</p> <p>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“ „Das Planungsareal weist eine Versiegelung von ca 60 % auf“.</p> <p>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</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Stadtverwaltung dafür, die zitierte Unterversorgung mit Grünflächen in Neuperlach Süd ausgerechnet durch die beabsichtigte Bebauung des Investors zu beseitigen:</p> <p>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>Anmerkung: 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.</p> <p>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!</p> <p>Nach der Verlagerung der Stellplätze bleibt auf dem Gelände nur noch die vorhandene Bepflanzung übrig. 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</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zu würdigen.</p> <p>Diese naheliegende Variante wurde dem Stadtrat nicht zur Abstimmung vorgelegt</p> <p>Kap. 4 Einfügungsgebot nach §34 BauGB</p> <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:</p> <p>„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>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Das nähere Umfeld des Siemensparkplatzes ist nach §34 BauGB wie folgt zu beschreiben.</p> <p>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. 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 zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Firsthöhe beträgt ca 10 bis 11m, 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.</p> <p>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 Siemensparkplatz Nord“ selbst ist identisch mit dem</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 Siemensparkplatzes allein maßgebend für eine Beurteilung gem. §34 BauGB. 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 2geschossige Bebauung zulässig.</p> <p>Dass diese Konsequenz unserem OB keineswegs in's Konzept paßt, kommt in seinem Schreiben an die Bürgerinitiative zum Ausdruck.</p> <p>„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> <p>Unsere Stadtbaurätin steht offensichtlich vor dem gleichen Problem.</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Unter „2.2.2 Stadtbild und Höhenprofil2 des Eckdatenbeschlusses kommt Frau Merk zu folgendem Statement:</p> <p>„Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur mit Einfamilien -und Reihenhausbebauung wird durch einen breiten Grüngürtel, ein gehölzbestandener Wall, vom Planungsgebiet abgetrennt.“</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:</p> <p>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.</p> <p>Diese Handlungsweise ist rechtlich nicht zulässig. Die folgenden</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 unzulässigerweise 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.11</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 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.</p> <p>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</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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</p> <p>„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. 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 Seidelplatz an diesem Ort das Quartier</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 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“, 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:</p> <p>Die Beispiele der Stadtverwaltung nach §34 sind ungeeignet, willkürlich gewählt und rechtswidrig.</p> <p>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>	
24	M1009 Neutralität der Verwaltung	<p>Kapitel 7 Fazit zum Eckdatenbeschluss.</p> <p>Der Eckdatenbeschluss wurde auf der Basis verschwiegener bzw.</p>	<p>Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Vorwurf der Täuschung des Stadtrats und des</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 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 wegsperrt.</p>	<p>Erschleichens von Beschlüssen durch verschwiegene, unterlassene und verfälschte Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen kann nicht nachvollzogen werden. Der Vorwurf des Amtsmissbrauchs wird zurückgewiesen.</p> <p>Die geplante Umstrukturierung des Sondergebiets Forschung am Otto-Hahn-Ring ist Teil einer gesamtstädtisch abgewogenen Entwicklung, deren Dringlichkeit sich aus dem hohen prognostizierten Bevölkerungswachstum für die Landeshauptstadt München ableitet. Diese Ausgangslage ist in der Begründung zur FNP-Änderung ausführlicher dargestellt. Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat daher unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Potenzialuntersuchungen und des dringlichen Wohnraumbedarfs im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) den Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum mit entsprechenden Grün- und Freiflächen beschlossen.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfügegebot nach §34 BauGB • Inhalten von Bebauungsplänen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<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>	
25	1001 Neutralität der Verwaltung	<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.“ Auch auf SPD-Seiten wird für das Projekt mit 290 Wohneinheiten geworben: https://spd-rathausmuenchen.de/mehr-bezahlbarer-wohnraum-in-muenchen/ Uns will sich nicht erschließen wie sich hieraus städtische Neutralität ergeben soll. Ihre Veröffentlichung liest sich partiell wie der Bauprospert 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. Wir sehen hier eine Verletzung § 33 des BeamStG und § 60 des BBG. Wir bitten darum das Verfahren auf Neutralität zu prüfen. Wir glauben nicht daran, dass Baugesuche großer Investoren mit 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</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Die Veröffentlichung des Billigungsbeschlusses zur FNP-Änderung, in welchem die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (17.09.2021 mit 18.10.2021) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Äußerungen der Bürger*innen zusammengefasst wiedergegeben und behandelt wurden, erfolgte, wie veröffentlicht, unter anderem gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter https://bauleitplanung.muenchen.de und www.muenchen.de/auslegung Die Erarbeitung dieser Unterlagen und deren Auslegung erfolgte gemäß der gesetzlichen Bestimmungen und unabhängig von Veröffentlichungen von politischen Fraktionen. Die Neutralität der Verwaltung bestand zu jeder Zeit des Verfahrens. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den Investor*innen, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet. Die Landeshauptstadt München hat jedoch 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 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung. Der Stadtrat wird gemäß Art. 17 i. V. m. Art. 30 GO von den Gemeindegänger*innen gewählt und hält somit die Legitimation politischer Entscheidungen inne.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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>	
26	M1003 Planungsalternativen	<p>Fehlende Erwägungen zu Planungsalternativen</p> <p>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 verschanz haben. Auf diese Weise kann das „ Ergebnis, dass</p>	<p>In der Begründung zur FNP-Änderung mit Umweltbericht wird auf das Thema alternativer Planungsmöglichkeiten auf Ebene des FNP eingegangen. An dieser Stelle kann durch eine Umwidmung der Bauflächen für Forschung, für die an dieser Stelle kein Bedarf mehr besteht, zu Wohnbauflächen dem prognostizierten anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Durch diese umstrukturierende Maßnahme der Innenentwicklung wird gemäß § 1a Abs.2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lagegunst sowohl durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit U-Bahn, Bus und S-Bahn als auch für den Individualverkehr gut erschlossen. Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen in Form anderer Nutzungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche kommen angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereichs für die Entwicklung eines qualitativollen Wohngebiets kommen nicht in Betracht.</p> <p>Zur Gewährleistung eines qualitativollen 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 landschaftsplanerischer Wettbewerb mit zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen" (so Seite 18 des Vortags der Referentin) jedoch nicht gerechtfertigt werden.</p>	<p>gekürzte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage für die Planentwürfe der gegenständlichen Bauleitplanverfahren.</p>
27	1001	Umweltschutz	<p>Umweltschutz:</p> <p>Wir sehen im Baugebiet erheblichen Baumbestand und grüne Flächen. Auf Basis der vorhandenen Unterlagen können wir nicht erkennen wie die Erfordernisse von Klima-, Arten- und Baumschutz berücksichtigt werden. Haben Sie zu diesem Punkt eine objektive Stellungnahme auch hinsichtlich der nicht-AG-Gebiete und Wohngebiete im Gebiet eingeholt?</p>	<p>Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche 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 und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes objektiv dargelegt. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Pflanzen und Tiere werden darin ausgeführt. Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 werden dann ggf. entsprechende konkrete Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen, Erhalt von Bäumen, fachgerechter Bodenaufbau sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz festgesetzt oder finden Eingang in den städtebaulichen Vertrag. Im veröffentlichten Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung unter Ziffer 4.4 (Seiten 13ff) wurde zu den Themen Klima, Baumerhalt und Artenschutz Stellung genommen.</p>
28	1001	Umweltschutz	<p>Umweltschutz:</p> <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</p>	<p>Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche 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 und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden darin ausgeführt.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>und halten den Prospekt für inhaltsfrei. Können Sie konkrete Beiträge zur Umweltbilanz ausweisen? Wurde dies im Rahmen der FNP-Erstellung berücksichtigt?</p>	<p>Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 werden dann ggf. entsprechende konkrete Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen, Erhalt von Bäumen, fachgerechter Bodenaufbau, etc. sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz festgesetzt oder finden Eingang in den städtebaulichen Vertrag.</p>
29	M1009	Verbesserung der Grünausstattung	<p>Historie und vorhandenes Baurecht</p> <p>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 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. Baurechtlich wurde diese Planungsabsicht wie folgt gesichert. Explizit für die Fläche nördlich des Otto-Hahn-Ringes wurde im Flächennutzungsplan festgelegt, dass geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation vorzunehmen sind. (schrattierte Fläche).</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenze zum Reinen Wohngebiet ist ein Streifen als Allgemeine Grünfläche dargestellt.</p>	<p>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 durchgezogen wird. Mit der geplanten neuen Darstellung wird das ursprüngliche landschaftsplanerische Ziel der Verbesserung der Grünausstattung auf Ebene der Flächennutzungsplanung umgesetzt (siehe auch die Ausführungen zu Ziffer 31).</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtbeziehungen • Abstandsflächen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
30	M1003	Verbesserung der Grünausstattung	<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 dieses mit dichten Gehölzen bestandenen Walls und der im geltenden Bebauungsplan Nr. 57 ag 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</p>	<p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchschneidung des Lärmschutzwalles • Einzelbäumen • Tiefgaragen-Geschossen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p> <p>Die im derzeitigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) enthaltene Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ stellt für diesen Bereich das landschaftsplanerische Ziel dar, an dieser Stelle zukünftig die Grünausstattung gegenüber dem Ist-Zustand zu verbessern. Mit der geplanten Darstellung einer großzügigen Allgemeinen Grünfläche im Nordteil des Areals, in welcher der zu erhaltende gehölzbestandene Wall integriert ist, sowie der Einführung örtlicher Grünverbindungen durch das Projektgebiet, wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Grünausstattung gegenüber der Bestandsdarstellung als Sondergebiet Forschung verbessert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Festsetzungen, die diese Grün- und Freiflächen und deren qualitätsvolle Ausgestaltung dauerhaft sichern. Somit wird das Ziel der Verbesserung der Grünausstattung mit den vorliegenden Planungen umgesetzt. Die angesprochene übergeordnete Grünbeziehung und erwähnten Parks grenzen nicht direkt an das Planungsgebiet an und stehen in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Elemente zwischen dem städtischen Grünzug „Im Gefilde“ und dem Regionalen Grünzug „Hachinger Tal“ bildet, unterbrochen und verkleinert. 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. Gerade in Zeiten des Klimawandels muss der Erhaltung bewaldeter Grünflächen bei der Abwägung aber ein stärkeres Gewicht beigemessen werden. 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>Abschließend dürfen wir Sie bitten, diese Stellungnahme gemäß § 3 Abs.2 Satz 6 BauGB zu prüfen und uns das Ergebnis mitzuteilen.</p>	<p>Für die Planungen wurde ein Klimaökologisches Fachgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde analysiert, inwieweit die Planfläche selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wurden, basierend auf dem vorliegenden Gutachten, im Umweltbericht zur FNP-Änderung auf Seite 10 dargestellt. Demnach sind durch die geplanten Nutzungsänderungen keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Auch die durch das Planungsgebiet ausgelösten Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Reinen Wohngebiete außerhalb des Plangebiets können demnach eingehalten werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB geprüft und der Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorgelegt. Die Einwendenden werden über das Ergebnis dieser Beschlussfassung informiert.</p>
31	M1005 Verbesserung der Grünausstattung	<p>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.</p> <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 Äußerungen zu Festsetzungen in Bebauungsplänen, zur baulichen Dichte, Bautypologie und Siedlungscharakter sowie Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP), da der FNP Landeshauptstadt München nur die Art der Nutzung darstellt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 werden Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie zu Grün- und Freiflächen und deren Ausgestaltung getroffen. Genauere Ausführung hierzu enthält die Beschlussvorlage zur Satzung des Bebauungsplans (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004), die zeitgleich mit dem endgültigen Beschluss zur FNP-Änderung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird. Gleichwohl wird durch die geplante Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche in nördlichen Teil des Planareals sowie durch überlagernde örtliche Grünverbindungen dem</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Planungsziel einer verbesserten Grünausstattung auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung Rechnung getragen.
32	M1008	Baumschutz / Festsetzung Erhalt	<p>Ich fordere eine Unterschutzstellung mindestens nach der Münchner Stadtverordnung des Gehölzes, kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße und somit die Vermeidung der Fällung</p> <p>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. Das dichtbewachsene Gehölz auf dem Wall ist nach dem Bayrischen 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:</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg- Erding 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</p>	<p>Eine gesetzliche Unterschutzstellung des Baumbestandes auf dem Wall ist nicht vorgesehen, da dieser durch den neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 zu einem Großteil erhalten bleiben kann und über entsprechende Festsetzungen ausreichend gesichert wird. Zudem ist der Baumbestand durch die Münchner Baumschutzverordnung geschützt. Die Wegeverbindungen zu umgebenden Quartieren wurden auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung als wichtiger Bestandteil der Planung erachtet, da auch im Integrierten Handlungsraumkonzept für Neuperlach eine fehlende Fußwegeverbindung an dieser Stelle festgestellt wurde. Mit einer neuen Fußwegeverbindung soll ein nachbarschaftliches Miteinander alter und neuer Quartiere gefördert werden. Besucher*innen aus der Umgebung können so die neu entstehende Allgemeine Grünfläche zukünftig besser erreichen und nutzen. Die Wegeverbindung soll lediglich als Fußweg dienen und wird unter weitestmöglichem Erhalt der Bäume und Minimierung des Eingriffs durchgeführt. 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. Bei dem wertvollen und das Ortsbild stark prägenden Gehölzbestand auf dem Erdwall im Norden des Planungsgebiets handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Dieser Umstand wird in den Unterlagen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 über entsprechende Festsetzungen zum Gehölzerhalt deutlich gemacht. Da das Gehölz hiermit hinreichend gesichert ist, stimmte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding mit Schreiben vom 10.01.2023 sowohl dem Entwurf zur FNP-Änderung als auch dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung zu.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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 zukommt.</p> <p>1 Art. 7 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p>Die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, den in Art. 1 genannten 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,</p>	<p>Eine Darstellung der Fläche als Wald im Flächennutzungsplan würde gegenüber einer Darstellung als Allgemeine Grünfläche am Schutzstatus des Gehölzes nichts ändern.</p> <p>Grundsätzlich schützt die Einstufung eines Gehölzes nach BayWaldG vorhandene Bäume nicht vor Fällung, da auch hier Rodungen zulässig sein können (z. B. Ausübung der Verkehrssicherungspflicht, Bewirtschaftung des Waldes).</p> <p>Im städtischen Kontext erscheint für ein gehölzbestandenes Areal dieser Größenordnung, welches nicht in einem Verbund mit anderen Waldflächen steht, die Darstellung als Allgemeine Grünfläche im Maßstab des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ein sinnvolles Entwicklungsziel dar. Die geplante Darstellung steht nicht im Widerspruch zu dem Umstand, dass es sich hierbei zweifelsohne um ein erhaltenswertes Gehölz handelt. Der dauerhafte Erhalt kann an dieser Stelle über die verbindliche Bauleitplanung, wie beschrieben, wirkungsvoller gesichert werden.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>soweit nicht nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften eine weitergehende Form der Beteiligung vorgesehen ist.</p>	
33	M1008 Baumschutz / Festsetzung Erhalt	<p>Schutz des vorhandenen Gehölzes auf dem Lärm- und Sichtschutzwand und der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße:</p> <p>Schutz des vorhandenen Gehölzes auf dem Lärm- und Sichtschutzwalles</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 Innerhorts (VwV-StVO zu § 2 Absatz 4 Satz 2) \[bei geringer Nutzungsintensität\]. 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 Lärmschutzwand gerechnet werden. Die Abböschung wird notwendig werden, da sicherlich ebenerdig durch den Lärmschutzwand 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.</p>	<p>Auf Ebene der Bebauungsplanung (siehe dazu Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004) werden zur Schaffung einer Wegeverbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Regelungen und Festsetzungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung eines barrierefreien Weges sowie eines Spielhügels getroffen. Die Wegeverbindung nach Norden soll lediglich als Fußweg dienen und wird unter weitestmöglichem Erhalt der Bäume und Minimierung des Eingriffs durchgeführt.</p> <p>Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wird Festsetzungen zum Erhalt der restlichen baumbestandenen Bereiche enthalten. Eine gesetzliche Unterschützstellung des Baumbestandes auf dem Wall ist nicht vorgesehen, da dieser durch den neuen Bebauungsplan mit Grünordnung zu einem Großteil erhalten bleiben kann und durch entsprechende Festsetzungen ausreichend gesichert wird.</p> <p>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> <p>Das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt wurde im Umweltbericht zur FNP-Änderung auf Seiten 7f betrachtet. Aufgrund der geringen Zahl an festgestellten Baumhöhlen kann auf eine untergeordnete Funktion des Planungsgebiets als Habitat für Fledermäuse geschlossen werden. Bei Eingriffen in Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse und Vögel sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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 Kaspermühlstraße und Carl-Wery-Straße nur noch ein kümmerlicher Rest des Gehölzes übrig.</p> <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 (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>Foto: Fuchs in der Iblherstr. am 9.5.2024</p>	<p>Maßnahmen) erforderlich. Das Vorkommen streng geschützter anderer Tierarten wurde für das Gebiet weitgehend ausgeschlossen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Durchführung der auf Ebene der Bebauungsplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.</p>
34	1001	Grünflächen	<p>FNP / Re-Naturierung:</p> <p>Der vorhandene Flächennutzungsplan wird in erheblichem Maß verdichtet. Darauf wird auch in Ihrer Veröffentlichung dediziert hingewiesen. Eine Bürgerinitiative hat den sinnvollen Antrag für die Errichtung eines Parks gestellt. Dies wäre im Sinne des EU-Re-naturierungs- Gesetze welches im Umweltausschuss des EU</p>	<p>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 Areal ist ein schmaler Streifen als „Allgemeine Grünfläche“ (AG) dargestellt, der mit der geplanten Änderung</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Parlament am 29.11.2023 beschlossen und am 26.2.2024 verabschiedet wurde: https://www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/ Wir möchten Sie insbesondere auf folgenden Absatz hinweisen:</p> <p>[Anmerkung der Verwaltung: Das folgende Zitat wurde in der Originalstellungnahme in Form einer Abbildung dargestellt. In dieser Abbildung war ein Teil des Textes abgeschnitten, gekennzeichnet durch (...).]</p> <p>"Städtische Gebiete Städtische Ökosysteme machen 22% der Landflächen 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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 Widerspruch dazu, wenngleich offiziell eine AG-Grünfläche geschaffen wird. Diese ist aber bereits real vorhanden und hat keinen Netto-Gewinn. 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</p>	<p>entsprechend der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 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 durchzogen wird. Der FNP trifft keine Aussagen zum Maß der Nutzung. Aus der Darstellung im FNP ergibt sich somit keine Verdichtung, hierbei handelt es sich um eine flächenhafte Darstellung geplanter Nutzungsarten.</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgte nach der Maßgabe des Baugesetzbuches sowie der weiteren relevanten gesetzlichen Vorgaben. Im FNP erfolgt keine Darstellung von Einzelbäumen, weshalb eine Bilanzierung zum Baumbestand auf dieser Planungsebene nicht möglich ist. Auf der Darstellungsebene des Flächennutzungsplans wird der in der aktuell gültigen Fassung ausgewiesene Anteil an Grünflächen nicht reduziert sondern zukünftig sogar ein höherer Anteil an "Allgemeinen Grünflächen" auf diesem Areal dargestellt. Im Bereich der vorhandenen asphaltierten Stellplätze ist derzeit real keine zusammenhängende Grünfläche vorhanden.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Umweltschutz sicherstellen will, wenn bei neuen Bauvorhaben wie diesen keine Beiträge zur Umweltbilanz entstehen.</p>	
35	1001	Klima	<p>Klimagutachten:</p> <p>Gibt es bereits für die Umstellung des FNP adaptiert auf reale Verhältnisse ein 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, da wir den Unterlagen kaum die realen Verhältnisse entnehmen können.</p>	<p>Für die Planungen wurde ein Klimaökologisches Fachgutachten erstellt, welches seit dem Auslegungszeitraum auf der Projektseite im Internet unter https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html einsehbar ist. In diesem Gutachten wurde mit Hilfe von hoch aufgelösten Modellrechnungen analysiert, inwieweit die Planfläche selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte entsprechend dem Stand der Technik. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wurden, basierend auf dem vorliegenden Gutachten, im Umweltbericht zur FNP-Änderung auf Seite 10 dargestellt. Demnach sind durch die geplanten Nutzungsänderungen keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Auch im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung wurde unter Ziffer 4.4.3 auf das Thema Klima, Luft und Frischluftschneise eingegangen. Der Vorwurf, die Ausführungen in den veröffentlichten Unterlagen seien nicht von Neutralität geprägt, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
36	M1008	Verkehrsgutachten	<p>13.) Verkehr</p> <p>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</p>	<p>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 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.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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. 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 wirklich machen. Die Anwohner des heutigen nördlichen WR und des zukünftigen Plangebietes werden die Leidtragenden der fehlenden ausreichenden Erschließung sein.</p>	<p>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.</p> <p>Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurde für die verkehrliche Erschließung ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert.</p> <p>Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens ist gewährleistet. Die Erarbeitung eines übergreifenden Verkehrskonzeptes ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Äußerungen zu Tiefgaragenein- und ausfahrten, Ausgestaltung von Fahrbahnen und parkende LKW betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
37	1002 Verkehrsgutachten	<p>Stellungnahme der Gemeinde Neubiberg:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planungsgebietes durch den Neuverkehr umfassen 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 Bebauungsplangebiet sowohl die allgemeinen Verkehrsentwicklungen durch infrastrukturelle Entwicklungen der Landeshauptstadt 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</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zu Spitzenzeiten des Verkehrs kommt es bereits jetzt auf dem Straßenzug der St 2078 zu Überlastungen der nacheinander liegenden Knotenpunkte (A8 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.</p> <p>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 m² (davon im Bestand vorhanden: 90.260 m²) entstehen. Es ist von einem Neuverkehr (KFZ-Fa/24h) von 9.810 Fahrten zu rechnen. Bei einem Ansatz von MIV 80% liegen die Fahrten bei 9.070.</p> <p>Die Berücksichtigung der Neubaumaßnahme „Finsinger 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.</p> <p>Seitens der Gemeinde Neubiberg wurde in den vergangenen</p>	<p>Landeshauptstadt München für benachbarte und vergleichbare Wohnquartiere. Danach fließen maximal 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 (ca. 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 benachbarte Wohngebiete. (Damit wurden sowohl für den Prognose 0 Fall als auch für den Prognosehorizont 2035 die Verkehrsströme von und nach Neubiberg berücksichtigt). Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist danach gewährleistet.</p> <p>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 sei. Um ein möglichst geringes</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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>Verkehrsaufkommen beim Motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen, sichert. Damit leistet das Planungsvorhaben im Sinne der „Mobilitätsstrategie 2035“ auch einen Beitrag zur neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München.</p> <p>Die durch das Planungsgebiet ausgelösten und auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurde unter anderem auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes ausgelöste Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen betrachtet. Die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursachte Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft wurde unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar bewertet.</p> <p>Grundsätzlich ist die Landeshauptstadt München bereit, an einem interkommunalen Austausch mit den Gemeinden Neubiberg und Otto-brunn mitzuwirken. Die verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Neubiberg sind moderat und das Baugebiet ist mit Bus, U-Bahn und S-Bahn sehr gut erschlossen. Die Rad- und Fußverkehrsanlagen im Umgriff werden nach Stand der Technik ausgebaut und Durchwegungen wie Querungen geschaffen. Mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und entsprechender Angebote für nachhaltige Mobilität wird der Anteil von nachhaltigen Mobilitätsformen inkl. Sharingangeboten weiter gesteigert werden. Darüber hinaus ist der Kfz-Verkehr an der südlichen Carl-Wery-Straße nahe der Grenze zwischen der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Neubiberg zwischen 2015 und 2023 um über 20 % zurückgegangen. Mit dem demnächst beginnenden Ausbau der Carl-</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>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. Auch unternehmen die Landeshauptstadt München und ihre Tochtergesellschaften erhebliche Anstrengungen, um die ÖPNV-Verbindungen zwischen München und den Nachbargemeinden attraktiver zu machen. Daher besteht derzeit keine Veranlassung, eine gemeindeübergreifende verkehrliche Untersuchung anzustrengen.</p>
38	M1008	<p>klimate Situation</p>	<p>ich möchte mich zur beabsichtigten Bebauung am Otto-Hahn-Ring wie folgt äußern, da ich mich um die zukünftige Nutzung dieses Gebiets und die Auswirkung auf das umgebende Gebiet, in dem ich auch wohne, Sorgen mache. 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. Für mich fehlt ein Gesamtkonzept für diesen Bebauungsplan, der die Umgebung und den Verkehr entsprechend berücksichtigt und das Gebot der Rücksichtnahme nicht missachtet. 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 Paragrafen sehe ich durch die Planung verletzt wie nachfolgend erläutert.</p> <p>Umweltschutz:</p> <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</p>	<p>Das Planungsgebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf seine grundsätzliche Eignung unter anderem hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht. Zu den Aspekten des Umweltschutzes wurde im Rahmen der FNP-Änderung ein Umweltbericht erstellt, welcher auf entsprechenden Fachgutachten beruht. In einem Klimaökologischen Fachgutachten wurden unter anderem das Strömungsgeschehen der Luft und die zu erwartenden Veränderungen untersucht. Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München wurden auf Ebene der Bebauungsplanung die Auswirkungen durch die Planung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Das Schutzgut Klima wurde im Umweltbericht auf Seite 10 (siehe Anlage 1 zum endgültigen Beschluss) betrachtet. Aus klimatischer Sicht sind durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Auch die zu erwartenden Veränderungen des Strömungsgeschehens können als niedrig bezeichnet werden. Weitere Ausführungen zum Thema Klima, Luft und Frischluftschneise finden sich im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung auf den Seiten 14-15 (siehe auch die Ausführungen unter Ziffer 39).</p> <p>Die Äußerungen zu</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nicht durch eine marginale Dachbegrünung auszugleichen ist oder annähernd das gleiche bringt wie die derzeitige Bepflanzung. Auf dem jetzigen Parkplatz ist zwar eine 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. Die jetzige Baumsituation auf dem Parkplatz wird durch das Stadtplanungsreferat immer übergangen und es wird so dargestellt, als sei es eine reine Asphaltfläche.</p> <p>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.</p> <p>Was bringt eine übermäßige dichte und hohe Bebauung, wenn</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe der Bebauung, Hochpunkte • Einzelbäume, Sträucher und deren klimatische Wirkungsweise <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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.</p>	
39	M1008	Frischlufschneise	<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 nur Angst, dass Informationen, die das Bauprojekt gefährden, an die Öffentlichkeit kommen.</p>	<p>Zu den Aspekten des Umweltschutzes wurde im Rahmen der FNP-Änderung ein Umweltbericht erstellt, in dem auf Seite 10 das Schutzgut Klima betrachtet wird. In einem Klimaökologischen Fachgutachten wurden unter anderem das Strömungsgeschehen der Luft und die zu erwartenden Veränderungen untersucht. Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadt-klimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden auf Ebene der Bebauungsplanung die Auswirkungen durch die Planung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Die zu erwartenden Veränderungen können als niedrig bezeichnet werden. Weitere Ausführungen zum Thema Klima, Luft und Frischlufschneise finden sich im Billigungsbeschluss zur FNP-Änderung auf den Seiten 14-15. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung wurde das Schutzgut damit ausreichend betrachtet und bewertet (siehe auch die Ausführungen unter Ziffer 38).</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 abrufbar. Das Klimaökologische Fachgutachten zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren ist über die Projektwebseite der Landeshauptstadt München ebenfalls abrufbar (unter: https://stadt.muenchen.de/infos/otto-hahn-ring.html).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Die Äußerungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudestruktur, -ausrichtung und -stellung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
40	M1008	Schwammstadtprinzip	<p>Bodenversiegelung:</p> <p>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.</p> <p>Eine weitere so hohe Versiegelung, wie sie auch durch die geplanten Wohngebäude und Bürogebäude auf dem 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</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 erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden als Teil des Schutzguts Wasser geprüft und die Auswirkungen im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargestellt. Es wird von keiner negativen Betroffenheit des Schutzgutes ausgegangen. Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, werden in den Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebietes beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser gemäß der städtischen Entwässerungssatzung auf den Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Detaillierte Festsetzungen, die dem Schwammstadtprinzip Rechnung tragen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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>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>getroffen.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen, insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichte und geplantem Versiegelungsgrad • Anzahl von Untergeschossen und Tiefgaragenebenen • Einzelbäumen und sonstigen Bepflanzungen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

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-klimaschutz-1.5416605) 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>	
41	M1008	<p>ÖPNV</p> <p>Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr nicht ausreichend</p> <p>Die Entfernung der U-Bahn bzw. S-Bahn ist nicht wie im verteilten Schreiben des Planungsreferates nur 400 bis 500m zum Bahnhof, sondern vom nördlichen Ende des Planungsgebietes 500 m und vom östlichen Ende sogar 600m 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</p>	<p>Das Planungsgebiet weist eine gute Erschließungsqualität des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf. Wie beschrieben befindet sich in einer Entfernung von zirka 500 m 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 Bahnhofsplatz Glonn. Die Planung auf weiterführender Ebene sieht vor, durch Verbesserung der Querungen und Durchwegungen die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld deutlich zu verbessern. Damit ist das Gebiet mit U-Bahn, Bus und S-Bahn gut erschlossen. Der weitere Ausbau des ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wirklich 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).</p>	<p>Das Planungsgebiet soll auf Ebene der Bebauungsplanung 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 nicht vorgesehen. Zusätzlich soll ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden.</p> <p>Die Darstellung von Wohnbauflächen im FNP stünde zukünftig bei entsprechendem Bedarf der Realisierung von in die Wohnbebauung integrierten Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner*innen des Gebiets nicht entgegen.</p>
42	M1008	<p>Parkierung</p> <p>Fehlende Infrastruktur für wegfallende Autoparkplätze und Fahrradabstellflächen von Siemens</p> <p>6a.) Wegfall der Parkplätze für die Sondernutzungszone Siemens</p> <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.</p> <p>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 Äußerungen zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p> <p>Die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und gemäß der einschlägigen Satzungen und Festsetzungen in Bebauungsplänen im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p> <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 zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt sein muss. Die Baugenehmigung für das Mitarbeiter*innenparkhaus liegt mit einem entsprechenden Vorbehalt bereits vor.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
43	M1008	Wegevernetzung / Erschließung	<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 Meter) sichergestellt werden, ohne einen unverhältnismäßigen umweltschädlichen Eingriff in den Lärmschutzwall zu tätigen.</p> <p>Durch den geplanten Durchstich durch das Gehölz, werden die für die heutigen 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>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>Des Weiteren wird ein Durchstich zu einem massiven Parkplattdruck auf das nördliche reine 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>Der Schwarz-/Grünplan (vom (...) Architekten (...) Landschaftsarchitekten) des vom Planungsreferat verteilten Schreibens zur</p>	<p>Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung nicht gesondert dargestellt. Er ist wichtiger Bestandteil des auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 vorgesehenen Fuß- und Radwegesystems durch das neue Quartier. Hierdurch wird eine wünschenswerte Vernetzung mit der Umgebung geschaffen. Für tiefergehende Betrachtungen der Auswirkungen eines möglichen Durchstichs, insbesondere im Hinblick auf die angesprochenen Einzelbaumfällungen, Lärmemissionen geplanter Kindertagesstätten, Stellplatznachweisen., wird daher auf die Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004) verwiesen.</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Planung zeigt keinerlei Wegeverbindung im Gegensatz zum Masterplan ebenfalls vom (...). Für mich stellt sich nun die Frage welcher Plan für das Bebauungsplanverfahren gültig ist.</p> <p>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. Laut Luftbildaufnahme vom Parkplatz kann man sehen, dass im Bereich des geplanten Durchstichs zur Kaspermühlstraße die größte Breite des Gehölzbewachsenen Walles ist und somit auch der größte anzunehmende Baumverlust an dieser Stelle.</p>	
44	M1008	Schulversorgung	<p>Schulversorgung nicht sichergestellt</p> <p>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 Plangebiet 57cl an der Carl-Wery-Straße und weiterer Bauprojekte aus der Umgebung zu verkraften.</p>	<p>Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und kann nachgewiesen werden. Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße vorgesehen. Diese wird nach dem geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen die entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung haben. Dieser Ersatzneubau ist eine Maßnahme des durch die Vollversammlung des Stadtrates am 27.11.2019 beschlossenen 3. Schulbauprogrammes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16741).</p>
45	M1008	Soziale 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</p>	<p>Die Sicherung ärztlicher Versorgung betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und wird, sofern auf dieser Ebene einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 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 dass 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. August 2016 und hat sich seitdem sicher noch verschlechtert.</p> <p>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.</p> <p>Zudem ist zukünftig geplant die Notfallversorgung für Perlach und Ramersdorf (Stadtteile mit 120000 Einwohnern) auf eine Basisversorgung zu kürzen. Quelle: Pressemitteilung 5.6.2024 der Stadtratsfraktionen CSU und FW. Wir bekommen allmählich prekäre medizinische Zustände hier 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>15004). Grundsätzlich steht die geplante Darstellung von Wohnbauflächen einer in die Wohnbebauung integrierten Ansiedelung von Arztpraxen nicht entgegen.</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
46	1000	Soziale Infrastruktur	<p>Der aus einem städtebaulichen Wettbewerb entstandene Planentwurf sieht eine Höhenentwicklung des Otto-Hans-Rings und der Carl-Wery-Str. mit bis zu acht bzw. einem Hochpunkt von zwölf Geschossen vor. Gegen diese Bauhöhe lege ich Einspruch ein. Diese Bauhöhen übertreffen sogar die im Zentrum von Neuperlach errichteten Wohnblocks am Hanns-Seidel-Platz.</p> <p>Für die Bewohner von 725 Wohnungen fehlt die Infrastruktur wie ausreichend Grundschulen, Kindergärten, Ärzte,</p> <p>Durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage quer zur Grundwasserströmung ergibt sich eine Versiegelung des Grundwassers, was zu nicht reparablen Umweltschäden (Trockenheit) für den vorhandenen Wall mit gutem Baumbestand und den angrenzenden privaten Gärten führen wird.</p> <p>Durch die angestrebten Bauhöhen der Wohnblocks werden die in unmittelbar angrenzender Bebauung befindlichen Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Dr.-Walther-von Miller-Straße teilweise beschattet und verlieren ihre Wohnqualität.</p> <p>Ich bittet Sie, das Bauvorhaben in Bezug auf seine Bauhöhe neu zu überdenken und um die Hälfte zu reduzieren.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen zu Bauhöhen, Geschossigkeit von Tiefgaragen sowie Bautypologien betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP). Diese Themen werden in den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004) behandelt.</p> <p>Wie in der Begründung zur FNP-Änderung auf Seite 3 sowie im Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) auf Seiten 10-11 ausgeführt, kann die Versorgung der geplanten Wohnbauflächen mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung sichergestellt werden. Kleinteilige ergänzende Infrastrukturangebote können auch innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche realisiert werden.</p>
47	M1008	Sonstige Infrastruktur	<p>Mangel an Bankeninfrastruktur</p> <p>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</p>	<p>Die Sicherung einer Bankeninfrastruktur betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern auf dieser Ebene einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>ausdrücken und Ein- und Auszahlungen von Bargeld wäre wenigstens eine Sache, von der die Umgebung profitieren könnte.</p>	<p>Grundsätzlich steht die geplante Darstellung von Wohnbauflächen einer in die Wohnbebauung integrierten Ansiedelung Bankfilialen nicht entgegen.</p>
48	M1008	bauliche Höhe	<p>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 bleiben.</p> <p>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>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe und Dichte der Bebauung • Hochpunkte und sonstige Typologien und Bauweisen von Gebäuden sowie deren Effekte auf Windlasten <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
49	M1003	Maß der Nutzung	<p>Höhe der Bebauung im Verhältnis zur Umgebung</p> <p>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</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe der Bebauung, Bauprofil, Hochpunkten • Bautypologien, Siedlungsstruktur • architektonische Gestaltung • Stadtbildverträglichkeit von Hochpunkten, Sichtachsen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>(zwischen Putzbrunner Straße und S-Bahn-Linie) hinausgehen.</p> <p>In der 1990 herausgegebenen Festschrift „1200 Jahre PER.LACH“ heißt es im Kapitel über das Neuperlacher Wohngebiet Süd (Seite 889): „Die städtebauliche Idee von Neuperlach Süd geht auf das Ergebnis eines Planungsgutachtens zurück, das im Jahr 1972 durchgeführt und von Prof. [...] und [...] gewonnen wurde Hof-förmige, höchstens vier- bis sechsgeschossige Wohn- und Büroge-bäude, alleearartige Straßenräume und eine Straßenrandbebauung charakterisieren dieses Wohnbaugebiet, das in zwei Abschnitten realisiert wurde. Das Hochhaus als Bauform ist nicht mehr ge-fragt.“(!) Dementsprechend wurden auch die Siemens-Kita (zwei-geschossig) und die bisherigen Wohnbauten am Otto-Hahn-Ring (östlich der Tribulaunstraße) mit maximal vier Stockwerken ausge-führt. Es fehlt jegliche Rechtfertigung dafür, weshalb ausgerech-net neben einem kleinteilig bebauten alten Perlacher Wohngebiet nunmehr Wohnhäuser mit bis zu acht Stockwerken (höher als die neuen Wohnblöcke am Hanns-Seidel-Platz) sowie ein zwölfstöcki-ger „Hochpunkt“ errichtet werden sollen. Wegen der Art der Nut-zung können aber weder die gewerblich-industriell geprägten Bauten der Siemens-„Denkfabrik“ noch die Zentrums-Bebauung von Neuperlach als Referenzobjekte herangezogen werden. Hin-sichtlich der Höhenentwicklung des Plangebiets wurde der Stadt-rat in den Sitzungsvorlagen für den Aufstellungs- und Eckdatenbe-schluss (Nr. 14-20/ V 15928) ebenso wie für den Billigungs-Be-schluss (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 Ver-gleich mit der Vorlage für den Billigungs-Beschluss auch nicht rich-tiger wenn sie nunmehr in der Begründung des Bebauungsplans unter 2.2.2 (Seite 96) wie folgt lautet: „Allgemein weist im weite-ren Umfeld des Planungsgebiets der Stadtteil Neuperlach Süd im</p>	<p>Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp. „ (!) 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 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. Der für das Bebauungsplanverfahren verfolgte Entwurf sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschoss 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</p>	

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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>	
50	M1003	Maß der Nutzung	<p>(...) und stellen im Einklang mit der Empfehlung der Perlacher Bürgerversammlung vom 13. März 2024 den Antrag, dass die in dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2145 vorgesehene unangemessene bauliche Verdichtung durch eine Reduzierung der Bauhöhen (und der TG-Stockwerke) um die Hälfte vermieden und von dem geplanten Durchstich des bewaldeten Lärmschutzwalls abgesehen wird.</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • baulicher Verdichtung • Bauhöhen • Tiefgaragen (Stockwerke) <p>- Durchstich durch den Lärmschutzwall</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
51	M1009	Freiflächengestaltung	<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</p>	<p>Bei dem Planungsareal handelt es sich im Bestand nicht um eine Grünfläche, sondern um eine als Parkplatz genutzte Fläche, die im derzeit geltenden FNP als „Sondergebiet Forschung“ dargestellt ist. Zukünftig soll zwischen den bestehenden Wohngebieten im Norden und der neu als Wohnbaufläche dargestellten Fläche eine Allgemeine Grünfläche dargestellt werden.</p> <p>Die Äußerungen insbesondere zu</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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. Dieser Plan 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 4m 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 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 57ag baurechtlich durch die Landeshauptstadt München seit 1974 festgeschrieben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen in Bebauungsplänen • Gestaltung von Freiflächen • Geländeniveaus <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
52	M1009 Bebauungspläne	<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. 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>Für Ausführungen zur Neutralität der Verwaltung wird auf die Ziffern 23, 24 und 25 verwiesen.</p> <p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen in Bebauungsplänen • Baugenehmigungen

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<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 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>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünungen und Bepflanzungen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
53	1001 Berechnungen zur Freiflächenversorgung	<p>Freiflächenversorgung:</p> <p>Die Freiflächenversorgung ist gemäß Stadtratsbeschluss mit 20qm pro Einwohner sicherzustellen: 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. Ein höherer Anteil von Grünflächen hätte hier einen entscheidenden Anteil leisten können. Wie wurde sichergestellt, dass im Rahmen der Verhandlungen das Maximum für die Münchner Bürgerschaft und Umwelt erreicht wurde?</p> <p>Beschlussvorlage:</p> <p>Sie schreiben in der Beschlussvorlage von einer Verbesserung der Ausstattung mit wohnortnahen Grün- und Freiflächen. Tatsächlich sind diese aber bereits am Parkplatz vorhanden. 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>Die Anregungen zur Berechnung von Grün- und Freiflächen pro Einwohner*in sowie zur Aufstellung von Flächenbilanzen entsprechen nicht den Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß §5 BauGB und werden im Rahmen der Beschlussvorlage zur verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p> <p>Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) unter Ziffer 4.4.5 zum Thema Grün- und Freiflächen (Erholung) erläutert, wird der Anteil an Grün- und Freiflächen (Grünversorgung mit Bäumen, Sträuchern usw.) zukünftig einen großen Teil des Planungsgebiets einnehmen. Da um Mitteilung des Zugewinns an Grünflächen außerhalb der Ebene des FNP gebeten wird, wird, soweit einschlägig, im Übrigen auf die Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
54	M1008	Berechnungen zur Freiflächenversorgung	<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 meiner Meinung nach zu wenig Freifläche eingeplant gegenüber der Anzahl geplanter Einwohner (1720 Personen).</p> <p>Richtwerte für die Freiflächenversorgung: Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m² pro Einwohnerin / Einwohner Außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² pro Einwohnerin / Einwohner --> somit relevant D.h. bei 1720 Einwohner x 20qm = 3,44 Hektar Freifläche notwendig.</p> <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,</p>	<p>Die Anregungen zur Berechnung von Grün- und Freiflächen pro Einwohner*in sowie zur Aufstellung von Flächenbilanzen entsprechen nicht den Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß §5 BauGB und werden im Rahmen der Beschlussvorlage zur verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p> <p>Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11504) unter Ziffer 4.4.5 zum Thema Grün- und Freiflächen (Erholung) erläutert, wird der Anteil an Grün- und Freiflächen (Grünversorgung mit Bäumen, Sträuchern usw.) zukünftig einen großen Teil des Planungsgebiets einnehmen.</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wie es hier so gerne 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. 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.</p> <p>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>	
55	Baumfällung / BaumSchVO	<p>Schutz der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße:</p> <p>Der Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße wird gefordert, auch wegen des Erhalts eines einheitlichen Straßenbildes vor und nach dem Bebauungsplangebietes.</p> <p>Zweites Argument für den Erhalt der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße ist der Stadtratsbeschlusses 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-</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelbäumen - Straßenbild, Grünstreifen - Situierung und Massivität von Gebäuden - Erhalt von Fußwegen während späterer Bauzeiten <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wery-Straße heranreichen, sondern die Kastanieallee entlang der Straße und mind. die erste Baumreihe nach dem Fußweg muss erhalten bleiben und während der Bauphase entsprechend geschützt werden. 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>	
56	M1008	<p>Dachgärten</p> <p>Einspruch gegen Nutzung der Dachflächen</p> <p>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 Partys 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>Die Äußerungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhe der Baukörper - Nutzung und Gestaltung von Dachterrassen - Dachaufbauten und Überdachungen und deren Schattenwurf - Geräusche von zukünftigen Bewohner*innen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
57	M1003	<p>Verschattung</p> <p>Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren „Otto-Hahn-Ring“ gemäß § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) nachfolgende</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschattung von Einzelgebäuden

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Stellungnahme abgeben, sind (Mit-)Eigentümer von kleineren Wohnhausgrundstücken, die in dem alten Perlacher Baugebiet südlich der Putzbrunner Straße und östlich der Carl-Wery-Straße liegen. Die Grundstücke Iblherstraße 46 und Dr.-Walther-von-Miller-Straße 44 befinden sich im Geltungsbereich des an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans Nr. 57 e. Das Grundstück Dr.-Walther-von-Miller-Straße 6 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 ag, der durch den in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplan Nr. 2145 weitestgehend geändert werden soll. 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.</p>	<p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
58	M1008 Kinderspiel / Jugendspiel / Erholungsbe- reich für Er- wachsene	<p>Spielplatzversorgung Auf dem Bebauungsplan sind keinerlei offensichtlich erkennbar öffentliche Spielplätze eingezeichnet. Da nachgewiesenermaßen die Spielplatzversorgung in Neuperlach sehr schlecht ist, ist dem hier unbedingt 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 Einwohnern 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 vom Planungsgebiet zur Kasperlmühlstraße vorgenommen werden – höchstens einen Trampelpfad wo sich die Kinder zwischen den Gebieten bewegen können. Um ein Angebot für Jugendliche auf dem Planungsgebiet zu</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kinderspielplätzen - Aufenthaltsbereichen und Angeboten für Jugendliche - Kosten für soziale Infrastrukturen - Qualitätsvolle Gestaltung der Umgebung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>haben, sind auch 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>	
59	M1008	Fahrradstellplätze / Mobilitätselemente	<p>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).</p> <p>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 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>Bild: Siemens-Parkplatz mit gelb markierten überdachten Fahrradstellplätzen</p>	<p>Die Äußerungen zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p> <p>Die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und gemäß der einschlägigen Satzungen und Festsetzungen in Bebauungsplänen im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>
60	M1008	Müll / Aufstellflächen / Unterflur	<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</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellflächen von Wertstoffcontainern sowie deren Ausführung <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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 wenigsten einen Vorteil von dem neuen Planungsgebiet. Eine ortsnahe Wertstoffinsel wird auch die Bereitschaft zum Mülltrennen bei den Bürgern erhöhen. 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>Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
61	M1008	Unterbauung	<p>2.) 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 nachfolgenden Kartenausschnitt kann man die Grundwasser-richtung ersehen: Bildquelle: https://geoportal.muenchen.de/portal/umwelt/?layerIDs=58769,60371,60368,60632,60733,60665,60737,60572,60525</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keller, Tiefgaragen und deren Ausdehnung und Bauweise <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>,60428,60601&visiblity=true,true,true,true,true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0,0,0,0,0,0&center=691287.2062768332,5336353.526686078&zoomlevel=4 [Anmerkung der Verwaltung: Der angegebene Link kann nicht geöffnet werden; die beschriebene Grafik wurde nicht übernommen] (der türkise Pfeil deutet genau die Fließrichtung des Grundwassers an in Richtung des rotumrandeten Planungsgebiet kommend vom Plangebiet 57cl, wo die Begrenzung auf 2 Untergeschoße ist)</p>	
62	M1008	Bauweise	<p>ökologische Bauweise: 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 Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauweisen - verwendeten Baumaterialien <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
63	M1008	Brandschutz	<p>Brandschutz 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,</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung der zukünftigen Einzelgebäude - Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen - Gestaltung von Grün- und Freiflächen und deren Beläge - verwendete Baumaterialien - Brandschutzkonzepten

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>wie die hinteren Bereiche ausreichend für die Feuerwehr erschlossen sind.</p> <p>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. 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 mittels Versenkung in einem wassergefüllten Container dauerhaft gelöscht werden, was in einer Tiefgarage nicht möglich ist.</p>	<p>- Gestaltung von Stellplätzen</p> <p>- Löschung von brennenden Elektrofahrzeugen</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>
64	Maß der baulichen Nutzung	<p>Ablehnung des Baus eines Hochpunktes mit 12 Geschossen:</p> <p>Folgende Argumente stehen gegen den Bau eines Hochpunktes mit 12 Geschossen:</p> <p>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.</p> <p>Wir als Anwohner, sind besorgt über Höhe des geplanten Gebäudes, da dies eine potenzielle Gefahr darstellt. Im Falle einer plötzlichen Sichtverschlechterung z.B. Nebel könnte das Hochhaus ein gefährliches Hindernis darstellen. Laut Luftamt Südbayern werden die nördlichen und südlichen Anflugsektoren nicht verwendet,</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhe der Baukörper, Hochhäuser, Hochpunkte - Stadtbildverträglichkeit der Bebauung - städtebauliche Struktur - Maß der Nutzung - Auflagen in Baugenehmigungen - soziologische Auswirkungen von Bauweisen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>Das heißt es muss einen östlichen und einen westlichen Anflugsektor geben, da die anderen beiden nicht genutzt werden. 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). 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 Siemenswerksge-lände mit seinen hohen Gebäuden kann nicht als Referenz verwendet werden, da dies nach unseren Beobachtungen nie überflogen wird. 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. Somit ist eine Prüfung beschränkter Bauschutzbereich aufgrund des Anflugbereiches von Rettungshubschraubern zur "München Klinik Neuperlach" durchzuführen.</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ein weiteres Argument gegen einen 12-geschoßigen Hochpunkt ist die Stadtbildverträglichkeit von Hochhäusern. (siehe Hochhausstudie: https://www.muenchen.de/rat-haus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Entwicklungsflaechennutzungsplanung/Hochhaeuser-in-Muenchen.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 hingesezt 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. Eine Betonung der Kreuzung ist dann auch nicht mehr argumentativ richtig, wenn es im Rahmen einer 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 meins 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. Es ist sogar so zu sehen, dass nur deshalb die Sondernutzungszone</p>	

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 Gehölbewachsene 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. 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 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. Nicht umsonst ist in der Hochhausstudie auch folgendes aufgeführt:</p> <p>Die Verdichtung am Stadtrand, wie in Neuperlach, die Maßstabs-sprünge, 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 [...], Staatssekretär im Bundesstädtebauministerium, „immerhin sei schon erwiesen, dass Kinder aus oberen Stockwerken eher verhaltensgestört seien als andere Kinder.“ Hochhäuser sind in der Realisierung und im Unterhalt in der Regel aufwändiger und teurer als vergleichbare Projekte unter der Hochhausgrenze (22 Meter). Gerade für den geförderten Wohnungsbau ist dies ein Hindernis, das die Abkehr von dieser</p>	

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Typologie für Wohnnutzung mit verursacht hat. Beherzigen Sie die Hochhausstudie und bauen sie deshalb keine Wohnungen in Hochhäusern und bleiben sie unterhalb der 22 Meter Traufhöhe! Hier wird anscheinend nur dem Investorstreben nachgegeben, um möglichst viel aus dem Grundstück herauszuschlagen, da ein Hochhaus nicht für geförderten Wohnungsbau geeignet ist!</p>	
65	M1008	Maß der baulichen Nutzung	<p>Städtebauliche Aspekte gegen die derzeitige Planung Die Höhe der Baukörper in Richtung des nördlichen Wohngebietes sollte auch aus Gründen der möglichen Verschattung 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 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>19.b) Fassaden ansprechend gestalten 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. Mir scheint es, als ob wieder gesichtslose Blockbauten wie ein Fremdkörper in den Stadtteil gepflanzt werden sollen. Es 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</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhe der Baukörper - Dichte, Maß der Nutzung - Bautypologien und Baustilen - Ausrichtung von Baukörpern - Verschattung einzelner Gebäude und Bereiche - Gestaltung von Fassaden - Gestaltung von Grün- und Freiflächen - verwendete Baumaterialien - Bau von Lärmschutzwänden <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sehr grobe Ausarbeitung und Gliederung der Gebäude. 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. 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>20.) Keine Lärmschutzwände Um die Lärmschutzwerte einzuhalten, ist ja geplant im Bereich des Otto-Hahn-Ringes Lärmschutzwände aus Glass 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. 7816/17-01b ; Kap. 4.2.2 Immissionen und Beurteilung) Foto: Innsbrucker Ring 75 Einerseits wird mit einer Durchlässigkeit des Gebietes argumentiert, andererseits werden aber gigantisch hohe Lärmschutzwände von 4 Metern gebaut. Da die Lärmschutzwände Teil des geplanten</p>	

	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>B-Plans sind, erwarte ich hier auch eine Überarbeitung und darauf zu verzichten.</p>	
66	M1008	Technische Infrastruktur	<p>9.) Ausreichend Stellplätze oberirdisch für tägliche Nahversorgung, E-Fahrzeuge und Taxis,</p> <p>Besucher von Arztpraxen: Es sollten mind. 10 Stellplätze für Lieferdienste und Paketdienste, 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 schon nur ein Bruchteil an Leuten gegenüber dem geplanten Wohngebiet wohnt.</p> <p>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.</p> <p>Es sollten darüber hinaus E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge berücksichtigt werden - mind. 40 oberirdische Ladesäulenplätze für die geplante Anzahl von Bewohnern - wenn aufgrund neuer Mobilitätsstrategien die Anzahl von Verbrennerfahrzeugen reduziert</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl oberirdischer Stellplätze für Besucher*innen und Lieferant*innen, Postfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. - Stellplatzschlüssel für Kitas - Stellflächen für E-Scooter - Bereitstellung von E-Ladeinfrastrukturen - Verhängung von Parkverboten - Bereitstellen eines Taxihalters - Ausgestaltung von Fahrbahnen und Verkehrswegen <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden, sofern einschlägig, im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15004).</p>

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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".</p> <p>Nicht nur in den Innenbereichen der Stadt ist das Problem mit E-Scooter vorhanden, sondern auch hier 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 Patienten, die mit Auto kommen muss bzw. gebracht werden, zu rechnen ist. Da die Regelung zu Park- und Halteverboten etc. im öffentlichen Straßenraum nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, jedoch schon jetzt 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 Lastenfahräder nachgewiesen werden. Wie man</p>	

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich)

ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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. 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.</p>	