

**1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989
Heidemannstraße (südlich),
Maria-Probst-Straße (westlich),
Helene-Wessel-Bogen (nördlich),
Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)**

**- ehemalige Bayernkaserne und Bereich
östlich der Bayernkaserne -**

**(Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 1505a und Aufhebung von über-
geleiteten Bebauungsplänen
gemäß § 173 Abs. 3 BBauG sowie
Teilverdrängung der Bebauungspläne
Nr. 977, 1451 und 1505a)**

**- Zusammenfassung der bisherigen
Bebauungsplanverfahren Nr. 1989 und 2098
zum nunmehrigen Bebauungsplan Nr. 1989,
Einstellung des Verfahrens zum Bebauungs-
plan Nr. 2098 sowie Billigungsbeschluss
und weiteres Vorgehen -**

**2. Bebauungsplan Nr. 1437
Heidemannstraße zwischen
Ingolstädter Straße und
ehemaligem Schießplatzgelände
(Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses)**

- 3. Anträge**
- a) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Bayernkaserne Brandschutz
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04232
des Bezirksausschusses des Stadt-
bezirkes 12 Schwabing-Freimann
vom 14.11.2017**
 - b) Erweiterung des Grünzugs nördlich
der Bayernkaserne, Schaffung eines
Rodelhügels im südlichen Grünzug
der ehemaligen Bayernkaserne**

**BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04762
des Bezirksausschusses des Stadt-
bezirkes 12 Schwabing-Freimann
vom 17.04.2018**

- c) Bayernkaserne – Neubaugebiet
mit den westlichen Wohngebieten
durch Zusatzweg besser vernetzen
Antrag Nr. 14-20 / A 04122 der ÖDP
vom 25.05.2018**

- d) Wärmeversorgung Baugebiet
Bayernkaserne
Antrag Nr. 14-20 / A 02557 von
Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Jens
Röver, Frau StRin Simone Burger,
Herrn StR Klaus Peter Rupp, Herrn
StR Gerhard Mayer vom 20.10.2016**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11984

Anlagen:

1. Entwürfe der Preisgruppe (Stand: Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB)
2. Masterplanung
3. Übersichtsplan M = 1 : 6.500
4. Verkleinerung des Bebauungsplanes ohne Maßstab
5. Anträge
 - a) BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04232
 - b) BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04762
 - c) Antrag Nr. 14-20 / A 04122
 - d) Antrag Nr. 14-20 / A 02557
6. Stellungnahmen des Bezirksausschusses 11
 - a) Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
(Bereich ehemalige Bayernkaserne)
 - b) Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Stellungnahmen des Bezirksausschusses 12
 - a) Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
(Bereich ehemalige Bayernkaserne)
 - b) Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
(Bereich östlich der Bayernkaserne)
 - c) Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
8. Lageplan M = 1 : 50.000

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 123 ff.).

A) Zusammenfassung der Bebauungsplanverfahren Nr. 1989 und 2098

1. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1989 (ehem. Bayernkaserne)

Für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 03.06.1992 die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Die Vollversammlung des Stadtrates stimmte am 25.10.2006 einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 (für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne) zu. Im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 07.11.2007 wurde dem Stadtrat ein Strukturkonzept zur Bayernkaserne vorgelegt. Nach Erwerb der Kaserne im Dezember 2007 durch die Landeshauptstadt München erfolgte die Freigabe durch die Bundeswehr im Jahr 2009. In der Folge wurden Voruntersuchungen durchgeführt und das Strukturkonzept wurde angepasst.

Im Zuge der Planungen zur ehemaligen Bayernkaserne fand eine umfassende, erweiterte Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Bereits ab Februar 2012 wurden erste Veranstaltungen durchgeführt und interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Anregungen und Empfehlungen für das neue Stadtquartier einbringen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.02.2013 in der Folge beauftragt, auf Basis der vorliegenden Eckdaten einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben und die erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung fortzusetzen.

In der Zeit vom 19.02.2014 mit 19.03.2014 fand das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der prämierten Entwürfe des Wettbewerbsverfahrens (s. Ziffer 1.4. der Begründung des Bebauungsplanes und Anlage 1) statt. Als ergänzendes Angebot wurde für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne neben einer abendlichen Erörterungsveranstaltung auch eine ganztägige Bürgerwerkstatt durchgeführt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten dabei mit den verschiedenen Planungsteams über die Entwürfe diskutieren und Empfehlungen und/oder Anregungen für die weiteren Überarbeitungen einbringen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert, im Internet veröffentlicht und direkt in die Überarbeitung der Wettbewerbsentwürfe eingebracht.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 nahm der Stadtrat vom Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung zur Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin mit der Erstellung einer Masterplanung mit Gestaltungsleitfaden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zustimmend Kenntnis. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne fortzuführen (s. Ziffer 1.4. der Begründung des Bebauungsplanes).

2. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2098 (Bereich östlich der Bayernkaserne, Heidemannstraße 164)

Im direkten östlichen Anschluss an die ehemalige Bayernkaserne liegt das derzeit gewerblich genutzte Areal Heidemannstraße 164. Die Grundstückseigentümerin ist mit der Absicht, diese Fläche als Wohngebiet zu entwickeln, an die Stadt herantreten. Das Areal konnte aber im Wettbewerbsverfahren Bayernkaserne nicht mehr berücksichtigt werden, da insbesondere die Auswirkungen auf die soziale und die verkehrliche Infrastruktur nicht mehr rechtzeitig geprüft werden konnten. Eine Entwicklungsoption in Richtung Wohnen für diesen Bereich wurde jedoch bereits im Wettbewerbsverfahren berücksichtigt.

Mit o. g. Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auch für diesen Bereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2098 aufzustellen. Das Areal soll in Anlehnung an die Planungsziele und entsprechend dem Wettbewerbsergebnis für die ehemalige Bayernkaserne entwickelt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bereich östlich der Bayernkaserne erfolgte vom 12.04.2017 bis 12.05.2017.

3. Zusammenfassung der Bebauungsplanverfahren Nr. 1989 und 2098

Entsprechend dem Beschluss vom 29.07.2015 wurde anschließend die Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin beauftragt, für beide Bereiche gemeinsam eine Masterplanung zu erarbeiten (vgl. Anlage 2), die die Grundlage für die weitere Planung bildet.

Mit der Überplanung des Bereiches der ehemaligen Bayernkaserne und der östlich daran anschließenden Fläche „aus einer Hand“ kann ein einheitliches, identitätsstiftendes Stadtquartier geschaffen werden, welches eine Verbindung der Grün- und Freiflächen beider Bereiche sowie flächensparende Erschließungs-

maßnahmen ermöglicht. Deshalb ist es aufgrund des einheitlichen städtebaulichen Ziels sinnvoll, beide Bereiche zu einem Bebauungsplan zusammenzufassen.

Auch liegen bei einer gleichzeitigen Überplanung beider Gebiete sowohl planerische als auch verfahrenstechnische Synergieeffekte vor. So konnten erforderliche Gutachten über das Gesamtgebiet zeitgleich erstellt werden und weitere Verfahrensschritte durchgeführt werden.

Dementsprechend sollen die Flächen der ehemaligen Bayernkaserne und des privaten Bereichs östlich der Bayernkaserne nunmehr als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 mit entsprechend erweitertem Planungsumgriff weitergeführt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2098 (Heidemannstraße 164) ist damit entbehrlich und soll voraussichtlich mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 eingestellt werden.

4. Städtebaulicher Vertrag und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bereich östlich der Bayernkaserne ist mit den Planungsbegünstigten ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Sozialer Bindungsvertrag und eine Vereinbarung zum preisgedämpften Mietwohnungsbau abzuschließen (s. hierzu im Einzelnen Ziffer 7 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung). Zur Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages ist seitens des Kommunalreferates noch die Zustimmung des Stadtrates einzuholen (vgl. Vollversammlung vom 25.07.2018).

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfes in München, zu dessen Linderung der Bebauungsplan Nr. 1989 mit ca. 5.500 geplanten Wohneinheiten einen erheblichen Beitrag leisten kann, ist geplant, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 baldmöglichst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1989 kann erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen ist und die weiteren Auslegungsvoraussetzungen, z. B. Beibringung erforderlicher Sicherheiten durch die Planungsbegünstigten, vorliegen (s. hierzu Ziffer 8 des Antrags der Referentin).

5. Weiteres Vorgehen

5.1. Beratergremium/Wettbewerbe

Ziel der Planung ist es, die stadt- und freiräumliche (wie auch ökologische und nachhaltige) Qualität der Planung auch bei der baulichen Umsetzung von Gebäuden und Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern. Zusätzlich zu den Ele-

menten Masterplan, Bebauungsplan mit Grünordnung sowie den üblichen weiteren Regelwerken wie dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München oder Gestaltungsleitfaden sollen zusätzliche Maßnahmen zur Qualitätssicherung berücksichtigt werden.

Für die Qualitätssicherung kommt hierfür sowohl die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für das jeweilige Vorhaben sowie die Begleitung des Bauvorhabens bei der Realisierungsplanung durch eine Beratungsgruppe in Betracht. Bei einem (Realisierungs-)Wettbewerb wird im Regelfall aus konkurrierenden Entwürfen mehrerer teilnehmender Büros durch ein Preisgericht ein Entwurf zur Umsetzung für das jeweilige Bauvorhaben ausgewählt. Dieses Vorgehen gewährleistet erfahrungsgemäß sehr hohe Qualität, ist aber im Regelfall zeit- und arbeitsaufwändig, insbesondere für die Vor- und Nachbereitung sowie die Teilnahme an den Wettbewerben. Beim Einsatz einer Beratungsgruppe wird im Regelfall ein einzelner Entwurf für ein Bauvorhaben erstellt, der aber durch die Beratungsgruppe in der schrittweisen Entstehung begleitet wird. Dieses Vorgehen ermöglicht erfahrungsgemäß gerade im Wohnungsbau sehr brauchbare Ergebnisse, ist vom Zeitbedarf und Arbeitsaufwand gut in die Realisierungsplanung integrierbar und lässt sich auch vom Aufwand verträglich abbilden.

Durchführung von Realisierungswettbewerben

Für die geplanten Schulen (Gemeinbedarfsflächen Erziehung) wurden bereits Realisierungswettbewerbe durchgeführt. Die Durchführung der Wettbewerbe erfolgt durch das Baureferat nach den üblichen Vorgaben für städtische Realisierungswettbewerbe.

Für die weiteren Baugrundstücke wird vorgeschlagen, dass für sämtliche Bauvorhaben, die sich in räumlich exponierter Lage befinden (z. B. an der Magistrale, an den Plätzen und am Stadtpark), ein prägendes profilüberragendes Gebäude (im Wesentlichen ein Hochhaus) beinhalten oder deren Gestaltung eine besondere Herausforderung darstellt, grundsätzlich ein Wettbewerb durchzuführen ist. Hierfür sind folgende Baugebietsflächen vorgesehen:

- das MU 1 (1) am Quartierseingang zur Heidemannstraße mit einer Höhe von bis zu 88 m,
- das MU 1 (4), MU 1 (5), MU 1 (6) und MU 1 (7) sowie das SO STADTTEIL-ZENTRUM am Stadtplatz mit Höhen von bis zu 66,5 m,
- das MU 1 (9) am südlichen Quartierseingang zum Helene-Wessel-Bogen mit einer Höhe von bis zu 39 m,
- die MU 1 (15) und MU 1 (16) am östlichen Quartiersplatz mit Höhen von bis zu 46 bis 55 m,
- das MU 2 am westlichen Quartiersplatz,
- das MU 1 (2) und MU 1 (8) an der Magistrale,
- das WA 2, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10, WA 11 am Stadtpark sowie
- das WA 1 und MU 1 (3) aufgrund der festgesetzten Überbauungen.

Über die konkrete Auswahl soll abschließend nach Konstituierung des Beratungsgremiums für die Bayernkaserne entschieden werden.

Die durchzuführenden Wettbewerbe sollen dabei offen für eine möglichst große Anzahl an Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern sein. Über ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren kann das eigentliche Wettbewerbsverfahren effizient mit einer Auswahl geeigneter Büros erfolgen.

Die Bildung des Preisgerichts sowie die Beteiligung der Landeshauptstadt München im Preisgericht wird analog zur Zusammensetzung der Beratungsgruppe (s. u.) erfolgen. Von der Pflicht zur Durchführung eines konkurrierenden Wettbewerbs kann abgesehen werden, wenn einer oder mehrere der Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser des Gestaltungsleitfadens mit Masterplan mit der Umsetzung beauftragt wird bzw. werden. In diesem Fall ist aufgrund der Umsetzung durch den ersten Preisträger bzw. die erste Preisträgerin des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs eine zusätzliche Qualitätssicherung durch einen weiteren Wettbewerb nicht erforderlich. Die Vorhaben müssen jedoch dem Beratungsgremium zur Kenntnis vorgestellt werden. Eine entsprechende Regelung wird in den Kaufvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag durch das Kommunalreferat bzw. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgenommen.

Die Ergebnisse der jeweiligen Realisierungswettbewerbe bzw. Direktbeauftragungen sollen der Beratungsgruppe aber auf jeden Fall zur Kenntnis gebracht werden.

Bauvorhaben mit Begleitung durch eine Beratungsgruppe

Für sämtliche Vorhaben auf Baugrundstücken, für die kein Realisierungswettbewerb oder eine Direktbeauftragung durchgeführt werden soll, wird eine Begleitung der Bauvorhaben durch eine Beratungsgruppe und damit eine Beratung der jeweiligen Eigentümerschaft bei der Planung und Umsetzung stattfinden. Dabei sollen insbesondere die Themen Architektur, Freiraumplanung, Nachhaltigkeit und Ökologie durch die Beratergruppe begutachtet werden.

Die hierfür einzurichtende Beratungsgruppe soll sich aus den an der Planung Bayernkaserne maßgeblich beteiligten Planerinnen und Planern, aus Mitgliedern des Stadtrates, einer Vertretung des örtlichen Bezirksausschusses sowie der Stadtbaurätin zusammensetzen. Dementsprechend soll die Beratungsgruppe insgesamt 16 stimmberechtigte Mitglieder umfassen:

- eine Vorsitzende/einen Vorsitzenden (Architekt/in)
- Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- drei Fachpersonen der Architektur und/oder Stadtplanung
- drei Fachpersonen der Landschaftsarchitektur oder Landschaftsplanung
- Vorsitzender des örtlichen Bezirksausschusses 12
- sieben Mitglieder des Stadtrates als dessen Vertreterinnen und Vertreter (aktuell: 2 x CSU-Fraktion, 2 x SPD-Fraktion, 1 x Fraktion DIE GRÜNEN/RL, 1 x BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion, 1 x FDP – HUT Stadtratsfraktion).

Die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser des Gestaltungsleitfadens und der Masterplanung sollen bei den oben genannten Fachpersonen durch Vertretungen des jeweiligen Büros Berücksichtigung finden.

Für jedes Mitglied der Beratungsgruppe wäre für den Fall der Abwesenheit eine Stellvertretung zu benennen. Weitere Personen können als Sachverständige (z. B. Energiefachberater, Vertretung Behindertenbeirat, zuständige Fachleute des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bzw. weiterer Referate) bei Bedarf hinzugeladen werden.

Die Beratungsgruppe soll regelmäßig im Jahr tagen und die Bauvorhaben vom Start der Planung über das Einreichen der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung begleiten. Hierzu ist das Bauvorhaben der Beratungsgruppe durch die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie die verantwortliche Bauherrin / den verantwortlichen Bauherren vorzustellen. Als weitere Elemente der Qualitätssicherung sollen u. a. auch eine Vorberatung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser des jeweiligen Bauvorhabens, die Durchführung von Bemusterungen sowie eine Besichtigung der fertiggestellten Vorhaben durch die Beratungsgruppe erfolgen. Eine entsprechende Verpflichtung der zukünftigen Bauherrin / des zukünftigen Bauherren, die jeweilige Entwurfsplanung durch die Beratungsgruppe begleiten zu lassen und deren Anregungen in der Planung zu berücksichtigen, wird in den jeweiligen Kaufvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag durch das Kommunalreferat bzw. durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit aufgenommen.

Aufgaben und Zusammensetzung der Beratungsgruppe werden für die Begleitung der Bauvorhaben durch eine Geschäftsordnung geregelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die Geschäftsführung der Beratungsgruppe übernehmen. Die Arbeit der Beratungsgruppe sowie die gebauten Ergebnisse sollen dokumentiert und in regelmäßigen Abständen dem Stadtrat vorgestellt werden (s. auch Antrag der Referentin Ziffer 9).

5.2. In-House-Vergaben von städtischen Flächen in einer ersten Tranche an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Zur Erfüllung der Zielzahlen des Stadtrates für die jährlichen Fertigstellungen im Wohnungsbau für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von 1.800 Wohneinheiten (WE) ist es erforderlich, dass diesen in den nächsten Jahren im ausreichenden Umfang sukzessive städtische Wohnbauflächen im Rahmen von In-House-Vergaben zur Bebauung vergeben werden. Im vierten Quartal 2017 wurden diese Flächenbedarfe und deren Verteilung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausführlich erörtert und ein einvernehmliches Ergebnis erzielt. Erste Vergabevorschläge wurden noch in 2017 vom Stadtrat beschlossen. In diesen Flächenbedarfen war auch eine erste Tranche in der ehemaligen Bayernkaserne enthalten. Nachdem Planungssicherheit für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen werden und eine rasche Projektverwirklichung erfolgen soll, wurden bereits im Vorgriff des Aufteilungsplanes vier Baufelder (WA 5,

WA 12, MU 1 (13) und MU 1 (12)) mit rund 800 WE ausgewählt. In den drei erstgenannten Baufeldern sind jeweils Kindertagesstätten enthalten. Die Beschlussvorlage für die In-House-Vergabe sowie der Aufteilungsplan für die restlichen Zielgruppen und für die Wohnbauarten werden dem Stadtrat nach der Sommerpause zur Entscheidung vorgelegt (s. auch Antrag Ziffer 10).

B) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne

1. Einleitung

Die Vollversammlung des Stadtrates hat mit Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 27.02.2013 u. a. die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes sowie eine erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde während des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens durchgeführt (s. unten).

Aus 101 eingereichten Bewerbungen wurden nach einem vorgeschalteten Auswahlverfahren 40 Planungsteams zur Teilnahme an Phase 1 zugelassen. Das Preisgericht hat in der ersten Phase zwölf Arbeitsgemeinschaften für die vertiefende zweite Phase ausgewählt, in der dann die Entwürfe detailliert und konkretisiert wurden.

In der zweiten Preisgerichtssitzung der zweiten Phase am 17.01.2014 wurde eine Preisgruppe von sechs gleichrangigen Entwürfen gekürt (s. im Einzelnen Ziffer 1.4 der Bebauungsplanbegründung).

Ab dem 21.01.2014 sind die o. g. sechs Arbeiten der Preisgruppe in der Ausstellung „München: Kontinuität und Aufbruch“ in der Rathausgalerie präsentiert worden. Es nahmen ca. 120 Personen teil, darunter viele Bürgerinnen und Bürger aus Freimann, Milbertshofen und der direkten Nachbarschaft des Planungsareals.

Im Weiteren wurde ein moderiertes Podiumsgespräch „Bayernkaserne im Dialog – erste Wettbewerbsergebnisse“ am 18.02.2014 in der Rathausgalerie angeboten.

Auf der Grundlage der sechs Entwürfe der Preisgruppe wurde anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens fanden am 22.02.2014 ein ganztägiges moderiertes Werkstattgespräch und am 11.03.2014 eine abendliche Erörterungsveranstaltung statt. Zum Werkstattgespräch kamen interessierte Bürgerinnen und Bürger, Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksausschüsse 11 und 12, Beschäftigte verschiedener städtischer Referate und der SWM/MVG, Vertreterinnen und Vertreter der sechs Planungsteams, insgesamt etwa 100 Personen. Die über 60 Bürgerinnen und Bürger kamen zu etwa einem Drittel aus der direkten Nachbarschaft des Planungsgebietes. Im moderierten Werkstattgespräch wurden neben der Vorstellung der Wettbewerbsentwürfe auch konkrete Themenstellungen der Planung in Arbeitsgruppen diskutiert. Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, zu den Entwürfen Anregungen und Bedenken vorzubringen. Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Verfahren und die Empfehlungen des Preisgerichts sollten in die Überarbeitung der ausgewählten Entwürfe einfließen. Anschließend sollte das Preisgericht gegenüber der Landeshauptstadt München als Ausloberin eine Empfehlung zur Prämierung aussprechen.

Die Darlegung der Planunterlagen erfolgte vom 19.02.2014 mit 19.03.2014. Die Unterlagen wurden im Darlegungszeitraum außerdem im Internet eingestellt unter www.muenchen.de/auslegung. Zur Planung gingen daraufhin weitere ca. 20 schriftliche Stellungnahmen ein.

Nach Durchführung der Veranstaltungen und Ende der Darlegung der Planunterlagen wurden die Dokumentation „Wettbewerb Bayernkaserne – Öffentlichkeitsbeteiligung. Dokumentation der Veranstaltungen im Februar und März 2014“ sowie eine Zusammenfassung der im Rahmen der Darlegung eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen durch das Ausloberbüro den Wettbewerbsteilnehmerinnen und Wettbewerbsteilnehmern als Unterlagen für die Überarbeitungsphase zur Verfügung gestellt.

Von April bis Juni 2014 überarbeiteten die sechs Preisträgerinnen und Preisträger der Preisgruppe ihre Entwürfe. In ihrer Sitzung vom 18.07.2014 bildete die Jury schließlich folgende Rangfolge:

- Rang 1:
Max Dudler, Berlin; Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München;
Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See
- Rang 2:
Ammann Albers GmbH StadtWerke, Zürich;
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
(ehemals Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten)
- Rang 4:
Laux Architekten GmbH, München;
terra nova landschaftsarchitektur, München

- Rang 4:
Schellenberg + Bäumlner Architekten, Dresden;
Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- Rang 6:
COBE Berlin GmbH, Berlin;
Manmade Land, Berlin
- Rang 6:
sauerbruch hutton, Berlin;
mahl gebhard konzepte, München.

Die Ränge 3 und 5 wurden nicht vergeben.

Die mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeitsgemeinschaft wurde anschließend mit der Erstellung einer Masterplanung für das nunmehr vorliegende Gesamtareal beauftragt, auf deren Basis der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 einschließlich dessen Erweiterung nach Osten erstellt wurde.

Auch bei den eingegangenen Stellungnahmen soll nunmehr eine Betrachtung über das Gesamtgebiet (d. h. einschließlich des Bereiches östlich der Bayernkaserne) erfolgen, um diesen vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Die insgesamt im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahrens zur ehemaligen Bayernkaserne vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

2. Anregungen und Bedenken zu den Entwürfen der Preisgruppe

2.1. Anregungen und Bedenken zum Entwurf

von Max Dudler, Berlin

Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München

Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen des Werkstattgespräches die klare Struktur des Entwurfs mit einem Grüngürtel im Norden als Lärmschutz sowie großen Plätzen im Gebiet positiv bewertet. Der Baumbestand (zumindest weitestgehend) und die Sportplätze würden erhalten. Der Entwurf schotte sich nicht nach Westen hin ab. Die Innenhöfe für die private Nutzung wurden begrüßt; diese seien wohl eher nutzbar als große öffentliche Parkflächen.

Folgende Punkte werden im Werkstattgespräch genannt, die bei diesem Entwurf noch diskutiert werden sollen:

Städtebauliche Struktur, Blockstruktur

Von einigen wurde die städtebauliche Struktur als zu gleich- und einförmig empfunden. Die Blockstruktur solle weniger kasten- und einförmig wirken. Es stelle sich die Frage, ob eine solche „reguläre“ Bebauungsstruktur von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen werden könne. Rundungen im Innern des Quartiers würden beruhigend wirken. Es werde eine Abschottung nach Norden befürchtet und somit keine Integration im Stadtteil. Eine Aussichtsplattform Richtung Berge wäre attraktiv.

Gebäude, Block, Innenhöfe und Gebäudehöhen

Die Häuser sollten weiter auseinander platziert werden. Die Gebäudehöhen sollten geprüft werden. Die Innenhöfe würden dunkel wirken. Daher sollten die Wohnblöcke große Öffnungen (und nicht nur Durchgänge) aufweisen, auch um Hitze in den Innenhöfen zu vermeiden.

Verkehr, Erschließung, Durchwegung und Vernetzung

Es sollten die Straßenbreiten sowie die Berücksichtigung der Trambahn geprüft werden. Anbindungen nach Osten zur Maria-Probst-Straße und eine weitere Hauptanbindung über Euro-Park zum Frankfurter Ring und Bahn seien erforderlich. Anbindungen nach Süden seien wegen Schleichverkehren morgens und abends zu prüfen. Die Durchwegungen des Quartiers in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung wurden hinterfragt.

Wohnen, Versorgung, Nutzungen

Es wurde die Frage nach Wohnungen in den Erdgeschosszonen angestoßen. Das Quartier müsse Rückzugsnischen (Treffpunkte) anbieten. Im Sinne kurzer Wege müssten soziale Nutzungen (Alten- und Servicezentrum) an der Tramhaltestelle verortet werden. Die Medizinische Versorgung (Ärztehaus) sei sicherzustellen. Schulen und Sportanlagen müssten getrennt werden und die Sportflächen (speziell Basketball) seien zu nahe an der Siedlung Kaltherberge.

Lärm, Luftreinhaltung

Es wurden die Lärm- und Abgasentwicklungen hinterfragt. Dies betrifft insbesondere die Situation in den (relativ kleinen) Innenhöfen wegen Auswirkungen der Heidemannstraße und Lärmschutz (aktiv/passiv). Auch die Auswirkungen von Kindergeräuschen wurden hinterfragt.

Von Bürgerinnen und Bürgern werden folgende Bewertungen und Empfehlungen für die Überarbeitung zu diesem Entwurf genannt:

Positiv:

- Gute Betonung der Quartierseingänge.
- Zurückgesetzte Wohnhäuser entlang der Heidemannstraße (Lärmschutz).

Neutral:

- Eventuell sollten höhere Gebäude nach Norden gesetzt werden.
- Das 16-geschossige Hochhaus am Quartierseingang könnte auch weiter nach Norden versetzt werden und die Zufahrt noch stärker betonen.

Weitere Anmerkungen zum Entwurf:

- zu langweiliges, extrem strenges Rechteckraster mit Barock(?)garten,
- entstehende Räume eintönig,
- zu großer, zugiger Platz mit Schatten werfendem Hochhaus im Süden des Platzes und daher an der falschen Stelle,
- wirkt autogerecht und setzt damit falsche Akzente,
- Differenzierung zwischen städtischem und grünem Platz stimmig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Erkenntnisse und Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger sind in die Überarbeitung des Wettbewerbs eingeflossen. Nach der abschließenden Entscheidung der Preisjury vom 18.07.2014 hat sich die Ausloberin Anfang 2015 entschieden, den ausgewählten Siegerentwurf der weiteren Planung zu Grunde zulegen. Auf dieser Basis wurden in der Folge die Masterplanung und der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 entwickelt.

Viele der angesprochenen Themen werden nochmals im weiteren Verfahren geäußert, so dass ergänzend auf die Ausführungen unter Ziffer 3 ff. verwiesen wird.

Auf die Äußerungen im Zuge des Werkstattgesprächs zur weiteren Diskussion kann wie folgt eingegangen werden :

Städtebauliche Struktur, Blockstruktur

Die städtebauliche Struktur stellt ab auf die städtebauliche Idee der europäischen Stadt auf Basis des Blockes. Hierdurch ergibt sich zunächst eine klare und strikte Rasterstruktur. In der konkreten Ausgestaltung ermöglicht dieser Ansatz zunächst eine robuste Grundstruktur. Die Flexibilität des Bebauungsplans ermöglicht es, dass im Zuge der Umsetzung innerhalb der Baublöcke grundsätzlich auch aufgelöste Formen errichtet werden könnten.

Die Planung ermöglicht bewusst die Öffnung des Quartiers zu den angrenzenden Nachbarschaften, insbesondere zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten (s. hierzu im Einzelnen Ziffer 3.1.6.). Die nördlichen Erholungsflächen schaffen in Verbindung mit einer baulichen Lärmschutzmaßnahme als Aufenthalts- und Vernetzungsraum ins Quartier ein verbindendes Element der Nachbarschaften.

Gebäude, Innenhöfe und Gebäudehöhen

Die Abstände und Höhen der Gebäude in der vorliegenden Planung wurden überprüft und in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Bereichen des Planungsgebietes eingehalten werden. Auch die Innenhöfe wurden im Verfahren hinsichtlich ausreichender Belichtung überprüft. Die Ausbildung von großen Öffnungen, auch zur Begünstigung der klimatischen Verhältnisse in den Innenhöfen, ist aufgrund der Flexibilität des Konzeptes und der Regelungen des Bebauungsplans möglich.

Verkehr, Erschließung, Durchwegung und Vernetzungen

Die Planung schlägt die Konzeption ausreichend breiter Straßenräume vor. Die Trambahntrasse wurde weiterentwickelt, im Zuge der Planungen konkretisiert und der vorliegenden Planung unterstellt. Die Planung berücksichtigt eine direkte Anbindung an die Maria-Probst-Straße. Eine weitere Hauptanbindung über den Euro-Park ist aus verkehrlichen Gründen nicht angezeigt. Die bestehenden Verbindungen gewährleisten die leistungsfähige Anbindung. Die verkehrliche Konzeption wurde gutachterlich, auch unter dem Aspekt möglicher Schleichverkehre durch das Gebiet, untersucht. Im Ergebnis stellen sich die in der Planung berücksichtigten Verkehrsanbindungen als erforderlich dar. Das Planungsgebiet bietet in Nord-Süd-Richtung entlang der Magistrale eine bedeutende Wegeachse an, welche nach Süden zur Münchner Freiheit und weiter in Richtung Innenstadt führt. In Ost-West-Richtung wird eine neue Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr geschaffen, welche durch die bisherige Insellage des Planungsgebietes den angrenzenden Gebieten bisher nicht angeboten werden konnte. Insgesamt wird die Verbindung und Vernetzung im Münchner Norden durch die dargestellten Maßnahmen aufgewertet.

Wohnen, Versorgung, Nutzungen

Das planerische Konzept fördert bewusst das Verorten von Nichtwohnnutzungen in den straßenseitigen Erdgeschosszonen. Einrichtungen aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung usw. sollen Angebote zur Versorgung des Quartiers anbieten und so den öffentlichen Raum beleben. Der Bebauungsplan trifft hierzu konkrete Festsetzungen. Rückzugsnischen und Treffpunkte können an vielen Orten im Planungsgebiet angeboten werden. Es bieten sich im Zuge der Umsetzung die Plätze, der Grünboulevard und die Grünen Gassen, aber auch die öffentlichen Grünflächen an.

Die Unterbringung des Alten- und Servicezentrums in Nähe der Trambahnhaltestelle am zentralen Stadtplatz ist Bestandteil der Abstimmungen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Die Sicherstellung der medizinischen Versorgung vor Ort durch Arztpraxen oder Ärztehäuser ist im Quartier mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dringend erforderlich. Insbesondere die Bebauung an den Plätzen (Stadtplatz und Quartiersplätze) bietet sich hier als Standort an.

Das Nutzungskonzept der geplanten Schulen sieht die Schulsportanlagen (Hallen und Freianlagen) in kombinierter Nutzung mit dem Vereins- und Breitensport vor. Hierdurch sollen den Menschen im Quartier und den angrenzenden Nachbarschaften öffentlich zugängliche Sportstätten angeboten werden. Die Lage der Sportanlagen wurde im Zuge der Planungen sowie des durchgeführten Realisierungswettbewerbs zu den Schulbauten konkretisiert. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Anlagen negative Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungen erwarten lassen.

Lärm, Luftreinhaltung

Die immissions- und emissionstechnischen Anforderungen wurden im Zuge der Planung gutachterlich untersucht und in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan trifft zu den unterschiedlichen Arten von Lärm (Verkehr, Gewerbe, Sportstätten) konkrete Festsetzungen zu den Gebäuden im Planungsgebiet. Entlang der Heidemannstraße sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Luftemissionen liegen in erster Linie durch die Verkehre auf der Heidemannstraße vor. Im Ergebnis werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. Nähere Ausführungen zu Lärm und Luftreinhaltung sind der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Die Äußerungen zu Geräuschen von Kindern im Zusammenhang mit der Anordnung von Spielflächen in den Innenhöfen sind nicht immissionstechnisch relevant. Gemäß § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes stellen Geräusche von Kindern keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Insofern bestehen keine Vorbehalte gegen eine Verortung von Kinderspielflächen in den Innenhöfen. Die bewusste Verortung der Spielflächen für Kleinkinder in Innenhöfen bietet sich ausdrücklich an, um dem Sicherheitsbedürfnis durch gute Einsicht und Kontrolle der Spielflächen von den Wohnungen Rechnung zu tragen.

Auf die **Bewertungen und Empfehlungen für die Überarbeitung** im Rahmen des Werkstattgesprächs kann wie folgt eingegangen werden:

Die Vorschläge des Wettbewerbsentwurfs zur Betonung der Quartierseingänge wurden in der vorliegenden Planung durch Berücksichtigung eines Hochhauses als Landmarke berücksichtigt. Das Konzept der abgerückten Gebäude entlang der Heidemannstraße ist in der weiteren Planung konkretisiert worden und ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Vorschlag einer höheren Bebauung im Norden wurde nicht weiterverfolgt. Stattdessen erfolgte die Berücksichtigung von einzelnen Überhöhungen an ausgewählten Gebäuden. Hierdurch ist die Ausbildung eines ausgeglichenen Stadtbildes entlang der Heidemannstraße und gleichzeitig ein Platzieren von städtebaulichen Akzenten bzw. Adressbildungen erreicht. In diesem Zusammenhang ist auch das Hochhaus, welches das Quartier im Stadtgefüge markiert, unter Beachtung der Anforderungen aus der Bahnstromleitung so nahe als möglich an die Heidemannstraße platziert.

Auf die **weiteren Anmerkungen** kann wie folgt eingegangen werden:

Zur Rasterstruktur wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die Aussage eines „Barockgartens“ wird auf den Stadtpark interpretiert. Grundsätzlich ist dessen konkrete Ausgestaltung in der weiteren Umsetzung zu klären.

Der zentrale Stadtplatz wurde hinsichtlich seiner Dimensionen intensiv untersucht. Die Größe des Platzes ist vergleichbar mit anderen bedeutenden Plätzen in München, wie z.B. dem Marienplatz oder Elisabethplatz. Der Platz wird sowohl Aufenthalts- und Begegnungsraum sein, er wird aber ebenso eine quartiersver-

netzende Funktion in Verbindung mit dem Grünboulevard einnehmen. Zudem soll am Platz die Trambahnhaltestelle verortet werden. Die Platzränder werden mit verschiedenen Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Soziales besetzt. Er stellt damit nicht nur den belebten Mittelpunkt des Quartiers dar, sondern hat auch eine hohe Bedeutung für die umliegenden bestehenden Quartiere.

Der Stadtplatz wird durch mehrere Hochpunkte mit Wandhöhen bis zu 66 m akzentuiert. Einer dieser Hochpunkte ist am südlichen Platzrand situiert. Die Hochpunkte sind aus städtebaulichen Gründen gewollt. Im Laufe des Tages bilden sich naturgemäß so unterschiedlich besonnte Bereiche auf dem Platz aus. Dies stellt keine Beeinträchtigung der Qualitäten des Platzes dar.

Dem planerischen Konzept liegt ein effizientes Erschließungssystem zugrunde. Dieses stellt eine gute Erreichbarkeit der jeweiligen Baublöcke sicher. Der mögliche Straßenraum ist grundsätzlich für Tempo 30 km/h vorbereitet. Im Zuge der Umsetzung sollen konkrete gestalterische Maßnahmen (z. B. Fahrbahnverengungen, Verkehrsinseln) vorgesehen werden, welche eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten bereits baulich berücksichtigen können.

Die Anmerkungen zur Differenzierung von Stadtplatz (städtischem Platz) und Stadtpark (grünem Platz) wurde in der weiteren Planung berücksichtigt. Beide ergänzen sich durch unterschiedliche Nutzungsangebote gegenseitig und tragen so zur Schaffung von vielfältigen Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsflächen bei.

2.2. Stellungnahmen zu den weiteren Entwürfen der Preisgruppe

Auch zu den weiteren Entwürfen der Preisgruppe (Ränge 2 bis 6) wurden im Werkstattgespräch, wie beim Siegerentwurf dargestellt, Punkte genannt, die gefallen und überzeugt haben, ebenso Punkte, die nochmals diskutiert werden sollten sowie Bewertungen und Empfehlungen für die Überarbeitung dieser Entwürfe. Diese Stellungnahmen sind in die weitere Überarbeitung der Entwürfe eingeflossen.

Im Wesentlichen handelte es sich insbesondere um folgende Themenschwerpunkte:

- Städtebau (u. a. Zentrenbildung, Blockstruktur, Innenhöfe, Erdgeschosszonen, Dichte, Plätze, Gebäudeerhalt)
- Mobilität (u.a. verkehrliche Erschließung, Tram, U-Bahn, Stellplätze)
- Leben im neuen Quartier (u.a. soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur, Nahversorgung, Anbindung an die Nachbarschaft)
- Grün- und Freiraumplanung (Parks, Baumbestand)
- Lärmschutz, Klimaschutz und Energie.

Auf Basis der abschließenden Entscheidung der Preisjury hat sich die Ausloberin entschieden, den unter Ziffer 2.1. dargestellten Entwurf der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Da die weiteren Entwürfe damit nicht mehr weiterverfolgt wurden, wird auf eine dezidierte Stellungnahme zu den einzelnen Anmerkungen hier verzichtet. Zusätzliche besondere Aspekte, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, haben jedoch Eingang in die unter Ziffer 3 ff. genannten Stellungnahmen gefunden.

3. Weitere Anregungen und Bedenken

3.1. Städtebau und Planung allgemein

3.1.1. Investition in den gesamten Münchner Norden

Im Münchner Norden werde über Gewerbeinnahmen viel Geld für die Stadt München verdient. Gefordert wird, dass der Münchner Norden dieses Geld wieder anteilig zurückbekomme und es hier auch investiert werde, z. B. für den Bau der U-Bahn, die Verlegung der Hochspannungsleitung oder das Florianismühlbad. Die Anwohnerinnen und Anwohner seien bereits stark belastet, z. B. auch durch den Verkehr. Es sei jetzt Zeit für eine großzügige Planung für den gesamten Münchner Norden und nicht nur für die Bayernkaserne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen zur Aufwertung des Münchner Nordens im Allgemeinen werden zur Kenntnis genommen. Zu einem möglichen Bau einer U-Bahn im Münchner Norden werden nun neue Planungen vorbereitet. Die Verlegung der DB-Bahnstromleitung ist leider nicht möglich (vgl. hierzu Ziffer 3.6.). Hierzu wurden intensive Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG geführt. Die Anregung zum Florianmühlbad wurde an die zuständigen Fachstellen übergeben. Die künftigen durch die vorliegende Planung ausgelösten Verkehre wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sowie einer lärmtechnischen Untersuchung geprüft.

Insgesamt gilt festzuhalten, dass auch die umliegenden Bereiche durch die geplanten gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen im Quartier der ehemaligen Bayernkaserne aufgewertet werden.

3.1.2. Historie des Planungsgebietes

An den Gebäuden solle an die Historie erinnert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung steht einem solchen Vorhaben nicht entgegen, kann dieses jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren regeln. Zudem wäre die konkrete Intention zur Erinnerung zu prüfen. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind bisher auch keine konkreten Initiativen bekannt.

3.1.3. Künftige Entwicklung des Quartiers

Das Quartier werde sich nach und nach entwickeln, zu strenge Vorgaben behinderten dies. Benötigt würden freie Räume, die wandelbar seien und sich an die Bedürfnisse der späteren Bewohnerschaft anpassen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das künftige Quartier wird in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten entwickelt. Dies ermöglicht es, flexibel auf künftige Entwicklungen zu reagieren und bei Bedarf steuernd einzuwirken. Die konkreten Regelungen des Bebauungsplans ermöglichen nicht nur gewisse planerische Freiheiten, sondern diese sind auch bewusst gewünscht. So lassen z. B. die großen Bauräume in den Bauquartieren Spielräume in der Ausformung der künftigen Gebäude und deren Höhen zu. Die Regelungen zur Art der Nutzung zielen auf ein durchmischtes urbanes Stadtquartier mit den hierfür notwendigen und sinnvollen Nutzungen ab.

3.1.4. Architektur und Formensprache

Es stelle sich die Frage, wie eigenständig das neue Stadtquartier in seiner Formensprache sein dürfe oder solle. Gerasterte Wohnstrukturen machten in Grundrissen den einzelnen Leitgedanken nachvollziehbar, seien in ihren räumlichen Erfahrungen meist aber nur noch Leit- und Orientierungssystem, das lebendige Variation und realistisches, humanes Miteinander vermissen lasse. Sollte sich ein neues Quartier eingliedern oder seien Autonomie und „Dorf in der Stadt“ ein probates Mittel für umfassende Neustrukturierung im Norden? Hier falle der Entwurf von COBE Berlin GmbH, Berlin, Manmade Land, Berlin besonders ins Auge, da er am ehesten identitätsstiftend und selbstbewusst einen völlig neuen Stadtteil definiere.

Es solle hier ein neues Stadtquartier in Freimann entstehen, das ein Gesicht habe. Dazu gehörten entsprechende Einrichtungen. Früher seien dies Wirtshaus und Kirche gewesen, heute seien es z. B. Plätze, an denen man sich treffen könne. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollten die Einrichtungen und Flächen haben, die sie vor Ort brauchten und die man möglichst fußläufig erreichen könne, ohne in die Stadt pendeln zu müssen. Diese Qualität der Planung sei gerade für alte Menschen sowie Kinder wichtig und auch Voraussetzung für die Identifikation mit dem eigenen Stadtviertel.

Das Quartier solle von einer spannenden und abwechslungsreichen Architektur geprägt werden, wie sie in vielen anderen Städten derzeit realisiert werde. Die Bebauung im München werde im Vergleich dazu als zu einheitlich empfunden. Als Negativbeispiel wurde der Arnulfpark genannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf von COBE Berlin GmbH, Berlin, Manmade Land, Berlin, wurde seitens des Preisgerichts aufgrund Adressenbildung und Wiedererkennungswert rund um den vorgeschlagenen großen Binnenpark gewürdigt, allerdings wären diese Stärken in den Baufeldern entfernt vom Zentrum nicht mehr erkennbar gewesen.

Abschließend prämiert und für die weitere Umsetzung vorgeschlagen wurde der Entwurf von Max Dudler, Berlin Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See (siehe unter Ziffer 2.1.). Der Entwurf bietet mit seinen klar strukturierten Baufeldern und einem orthogonalen Erschließungssystem eine zeitgemäße Interpretation der europäischen Stadt. Das Quartier weist mit dem Stadtplatz und dem Stadtpark, eingrahmt von Grünzügen, insbesondere an der Heidemannstraße eine eigenständige Identität auf und eine klare Setzung in der heterogenen Umgebung des Münchner Nordens. Der Hochpunkt an der Heidemannstraße bildet eine unverwechselbare Adresse für das Quartier aus. Die vorliegende Planung berücksichtigt aufbauend auf der Konkretisierung der Planung sowie der Masterplanung diese identitätsstiftenden Elemente im Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989.

Die Planung berücksichtigt einen zentralen Stadtplatz mit vielfältigen urbanen Nutzungen an seinen Rändern. Läden, Geschäfte, Nahversorgung, Büros, z. B. auch für freie Berufe wie Anwälte und Architekten, sowie Einrichtungen der Gastronomie wie Lokale, Speiserestaurants und Cafés sorgen für Belebung des Platzes und der angrenzenden öffentlichen Räume. Kulturelle und soziale Angebote (z. B. Stadtbibliothek, MVHS, Alten- und Servicezentrum) steigern die Bedeutung des Stadtplatzes und stärken ihn als Zentrum im Münchner Norden. Kleinere Quartiersplätze übertragen analog diese Bedeutung abgestuft auf die jeweiligen Nachbarschaften im Quartier an den westlichen und östlichen Quartiersrändern situiert. Somit ergeben sich überall innerhalb des Quartiers kurze Wege zu Einrichtungen und Läden des täglichen Bedarfs.

Die vorliegende Planung baut auf dem dargestellten städtebaulichen Konzept eines klar strukturierten Ordnungsprinzips des Blockes als Interpretation der europäischen Stadt auf. Innerhalb der Baublöcke sollen hier bewusst Freiheiten in der Gestaltung und Ausbildung der einzelnen Blöcke ermöglicht werden. Dies ermöglicht Vielfalt innerhalb des geordneten Grundprinzips. So können durchaus innovative Entwürfe in der Umsetzung entstehen, welche sich in ihrer Gestalt auch vom klassischen Block lösen können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen durch Ausweisung von großen Bauräumen mit nur wenigen städtebaulich erforderlichen und sinnvollen Vorgaben, wie z. B. in der Höhenstaffelung, dieses Konzept.

Zur Sicherstellung der qualitätvollen Architektursprache sollen im Zuge der Umsetzung Realisierungswettbewerbe durchgeführt werden. Parallel wird ein Gestaltungsleitfaden, welcher die gestalterischen und konzeptionellen Grundlagen des städtebaulichen Entwurfs zusammenfasst, entwickelt. Auf Basis des Gestal-

tungsleitfadens und seiner Empfehlungen soll ein Gestaltungsgremium die Qualität der jeweiligen Gebäude und Freiflächen in der Umsetzung sicherstellen.

3.1.5. Verteilung von Gebäuden und Grünflächen

Diskutiert wird die Frage der Verteilung von Gebäuden und Grünflächen im Gebiet. Teils wird gewünscht, Wohnen und Grün sollten nahe beieinander verortet werden. Die Gebäude und Grünflächen sollten daher möglichst gleichmäßig verteilt angeordnet werden, damit alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen möglichst direkten Zugang und kurze Wege zu privaten und öffentlichen Grünflächen haben. Teils wird für eine Akzentuierung von Gebäuden einerseits und Grünbereichen andererseits votiert und ein dichtes städtisches Ambiente gewünscht. Der Park könne dazu einen prägnanten Kontrapunkt setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung, auf Basis des abschließend aus der Wettbewerbsüberarbeitung hervorgegangenen prämierten Entwurfs, zeigt ein klares Ordnungssystem von bebauten Flächen und zugehörigen Freiflächen auf. Die bebauten Flächen kommen in der Mitte des Quartiers zu liegen und damit räumlich entfernt von den emittierenden Bereichen der Heidemannstraße im Norden und dem Euro-Park im Süden. Die öffentlich nutzbaren Erholungsflächen werden somit an den Rändern des Quartiers sowie im Quartierszentrum als öffentliche Grünflächen platziert. Diese Flächen sind von allen Bereichen des Quartiers gleichermaßen zugänglich. Die sogenannten Grünen Gassen zwischen den jeweiligen Blöcken tragen zur Quartiersvernetzung und Erreichbarkeit der nördlichen und südlichen öffentlichen Erholungsflächen bei. Sie bieten gleichzeitig ein Aufenthaltsangebot für die zugeordneten Nachbarschaften an und nehmen somit eine vermittelnde Stellung zwischen Öffentlichkeit und Privatheit ein. Die privaten Freiflächen werden in den Innenhöfen der jeweiligen Baublöcke sowie auf den Dachflächen angeboten und stellen dort die Privatheit der Bewohnerinnen und Bewohner sicher. Insofern zeigt das Planungskonzept eine klare Schichtung von privaten zu öffentlichen Räumen hin auf. Der Stadtpark bildet gemeinsam mit dem Stadtplatz und den Quartiersplätzen ein System von öffentlichen Räumen, das sich entlang des Grünboulevards horizontal durch die Bebauung zieht und auch hier eine Verbindung zwischen öffentlichen und privaten Räumen schafft.

3.1.6. Überwindung der „Insellage“

Bei aller Verschiedenheit im Detail bestehe bei den vorliegenden Planungsvorschlägen die Gefahr, dass das Planungsziel Überwindung der „Insellage“ schwer zu erreichen sei. Sie wirkten sehr abgeschottet gegen nicht im Quartier Wohnende. Man habe den Eindruck, hier solle eine Festung entstehen, die Nichtbewohnerinnen und -bewohner nicht betreten sollen.

Es sei jedoch unabdingbar, dass sich das neue Quartier nicht gegen die Umgebung abschirme. Das heiße keine Gebuderiegel gegenüber irgendeiner Himmelsrichtung. Keine Grünzüge als „Lärmschutz“, da die Idee eines Begegnungsraums offenbar nicht immer funktioniere, sondern eher als ein weiteres Hindernis für das Zusammenwachsen von alten und neuen Stadtquartieren wirke. Verwiesen wird diesbezüglich auf die Probleme zwischen der Kieferngartensiedlung und der Haidparksiedlung weniger als 2 km von der Bayernkaserne entfernt, bei denen es gerade aufgrund des Grünzuges nicht zu Begegnungen zwischen den Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern komme. Diese Vermeidung eines Grünzuges müsse unbedingt auch Richtung Osten und Süden bedacht werden. Zwar seien dort im Moment keine Wohnquartiere, jedoch werde gerade die östliche Bebauung nach Zeitungsberichten in den nächsten Jahren nicht Bestand haben.

Darüber hinaus müsse eine angemessene Durchwegung des Quartiers stattfinden. Der Anschluss an andere Quartiere müsse auch per Pkw möglich sein. Mehr Durchgangsstraen statt Ringstraen, die außerdem die Orientierung erschweren, könnten das Viertel offener machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bisherige Insellage des Planungsgebiets liegt begründet in der jahrzehntelangen Nutzung als militärische Kaserne und der damit verbundenen Abschottung von den angrenzenden Nachbarschaften sowie der Gesamtstadt. Das vorliegende Planungskonzept ermöglicht auf geschickte Weise die neuerliche Heranführung und Einbindung des Areals in das Stadtgefüge. Dies geschieht unter Berücksichtigung der auf das Gebiet einwirkenden Einflüsse. Im Norden sind dies die emittierende Heidemannstraße und im Süden der Euro-Park. Wie unter Ziffer 3.1.5. dargestellt, werden in diesen Bereichen öffentliche Grünflächen zugeordnet. Im Bereich der Heidemannstraße wird dabei das Erfordernis eines adäquaten Lärmschutzes entwickelt. Durch geschickt angeordnete Wandinstallationen oder dergleichen entstehen öffentlich durchwegbare und erlebbare Räume und Raumeinheiten. Die möglichen Nutzungsbeziehungen in Verbindung mit den angrenzenden Erholungsflächen im Planungsgebiet lassen so ein verbindendes und identitätsstiftendes Element erwarten, welches kreativ mit den Funktionen einer klassischen Lärmschutzeinrichtung umgeht.

Die Anbindung nach Westen an die bestehenden Wohngebiete stellt sich unproblematisch dar. Auch wenn ein Teil der östlich der ehemaligen Bayernkaserne gelegenen Bereiche im Zuge der vorliegenden Planung städtebaulich neu mitgeordnet wird, so ist nach Osten hin eine weitere bauliche Anbindung nicht möglich. Die dortigen Gewerbebetriebe im Bereich der Maria-Probst-Straße lassen dies nicht zu. Dennoch ermöglicht die künftige Fuß- und Radwegeverbindung von Westen nach Osten durch das Planungsgebiet neue Vernetzungen im Stadtteil und Angebote der Mobilität.

In südlicher Richtung wird künftig eine bedeutende Radroute entlang der Magistrale die Anbindung des Planungsgebietes und der Nachbarschaften nördlich der Heidemannstraße, zur Münchner Freiheit und weiter in Richtung Innenstadt ermöglichen. Die Route stellt somit einen bedeutenden Baustein der Nahmobilität im Münchner Norden dar.

3.1.7. Bauliche Dichte, Hochpunkte (Maß der baulichen Nutzung)

Geäußert wird, München leiste sich hier eine Luxusdebatte, die Planung sei unverhältnismäßig. Man könnte viel dichter bauen und ein urbanes Zentrum schaffen, das alle haben wollten. Auch Freibäder, U-Bahn etc. wären bei einer doppelten und dreifachen Belegung mit Wohnungen möglich. Schwabing habe eine angenehm dichte Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, und in der Bayernkaserne werde nur eine GFZ von 1,0 vorgesehen. Bedenklich sei, dass sich München trotz seiner Wohnungsnot und dem Wunsch nach Urbanität nur eine kleinteilige Bebauung mit viel Grünflächen erlaube. So würden nie neue Zentren entstehen. Die Freiflächenversorgung sei unangemessen, auch im Münchner Norden nutze man eher das Freiflächenangebot außerhalb als die Parks in den Wohngebieten. Diese Aussagen, insbesondere zu den Freiflächen, blieben jedoch nicht ohne Widerspruch.

Außerdem wird geäußert, damit sich Leben auf der Straße entwickle, sei auch eine etwas höhere Dichte vorstellbar.

Es solle eher in die Höhe als in die Fläche gebaut werden, um möglichst viel unbebaute Flächen zu generieren.

Es wird eher eine Konzentration der Hochhäuser als eine gleichmäßige Verteilung auf dem Areal gewünscht.

Beim Thema Hochhaus/Hochpunkte wird gewünscht, dass die höheren Gebäude als „Landmarks“ besondere städtebauliche Akzente setzten. Vorgeschlagen wurde beispielsweise, die Zufahrten von der Heidemannstraße aus mit höheren Gebäuden zu markieren oder auch innerhalb des Quartiers deutliche Schwerpunkte zu setzen.

Im Quartier wurde auch die Berücksichtigung einer Aussichtsplattform, z. B. in Richtung der Berge, gefordert.

Damit die Verschattung anderer Gebäude so gering wie möglich ausfalle, werde eine Bebauung mit höheren Gebäuden eher im Norden empfohlen, da die angrenzende Heidemannstraße mit den Erdwällen nördlich und dem Grünstreifen südlich einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Siedlungen darstelle.

Entlang der Heidemannstraße solle eine eher dichte und hohe Bebauung entstehen, mit gut markierten und einladenden Zufahrten in das neue Quartier. Durch eine baulich gefasste Südseite und Öffnung zum Zentrum erhoffe man sich eine Aufwertung der gesamten Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung weist im Mittel über alle Baugrundstücke eine bauliche Dichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,9 auf. Dies orientiert sich durchaus an der städtebaulichen Dichte Schwabings und kann als städtebaulich vertretbar eingestuft werden. Die Planung berücksichtigt die Umsetzung von ca. 5.500 Wohnungen für bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die ursächliche soziale Infrastruktur kann im Planungsgebiet untergebracht werden. Die Freiflächenversorgung erfolgt sowohl im Planungsgebiet selbst wie auch durch die Aufwertung von öffentlichen Flächen im Umfeld.

Die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch gewerbliche und andere öffentliche Nutzungen stellen einen bedeutenden Faktor zur Belebung des Öffentlichen Raums (Straßen und Plätze) dar. Der Bebauungsplan trifft gemäß § 6a BauNVO - Urbane Gebiete - konkrete Festsetzungen zur Etablierung solcher Nutzungen. Die Breiten der Straßenräume sind dabei ausreichend bemessen. Insbesondere die Gehwege müssen eine ausreichende Breite aufweisen, da sie neben ihrer Funktion als Bewegungsfläche auch als Freischankflächen, Auslagen für Geschäfte und Ähnliches die Belebung des Öffentlichen Raums entscheidend gestalten.

Die vorliegende Planung ermöglicht die durchgängige Errichtung von Gebäuden mit ca. 25 m Wandhöhe. Dies entspricht etwa 7 Basisgeschossen. Zahlreiche Überhöhungen und Hochpunkte setzen städtebauliche Akzente und/oder sorgen für Adressbildungen. Diese Akzente stufen öffentliche Räume in ihrer Wertigkeit ein. So werden der zentrale Stadtplatz sowie der Stadtpark durch eine jeweils eingeschossige Überhöhung gefasst. Der Stadtplatz wird als Quartierszentrum weiter mit Hochpunkten bei Wandhöhen bis zu 66,5 m Höhe akzentuiert, die kleineren Quartiersplätze entsprechend abgestuft gemäß ihrer Funktion mit niedrigeren Gebäuden von bis zu 55 m Wandhöhe. Der Grünboulevard wird als zentrale fußläufige Verbindungsachse innerhalb des Quartiers ebenso mit Hochpunkten unterschiedlicher Ausprägung akzentuiert. Ein Hochhaus mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu etwa 88 m Höhe, als Landmarke, bildet den Quartierseingang an der Heidemannstraße als Adresse aus. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen diese Höhenentwicklungen.

Die städtebauliche Dichte im Inneren des Quartiers ermöglicht die Nutzung von unbebauten Bereichen an den Rändern als Erholungsflächen.

Die Umsetzung einer Aussichtsplattform oder ähnlicher Nutzungen z. B. in Verbindung mit Gastronomie in den oberen Geschossen der Hochpunkte wird begrüßt. Insbesondere bietet sich hier das Hochhaus am Quartierseingang der Heidemannstraße an. Mögliche Konzepte wären im Zuge der Umsetzung zu entwickeln. Konkrete Regelungen durch den Bebauungsplan sind jedoch nicht angezeigt.

Ein Heranrücken der Bebauung zur baulichen Fassung der Südseite der Heidemannstraße auch mit einer höheren Bebauung, ist nicht angezeigt. Die Gebäude

müssten höhere emissionstechnische Anforderungen erfüllen. Zudem wären die nördlichen öffentlichen Grünflächen nicht umsetzbar.

Die bestehende 110kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG stellt eine Barriere dar. Die Bahnstromleitung wird langfristig benötigt und kann nicht verlegt werden. Aus Emissionsschutzgründen und z. T. zu Wartungszwecken ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Eine adäquate Wohnbebauung kann daher nicht an die Heidemannstraße heranrücken.

3.1.8. Innenhöfe/Blockrandbebauung

Das Thema Blockrandbebauung wird kontrovers diskutiert. Bürgerinnen und Bürger verwiesen auf ihre Erfahrungen mit zu engen und hallenden Innenhöfen, die den Spiellärm eher noch verstärken würden. Deshalb werde für die Weiterbearbeitung gewünscht, dass geschlossene Blockrandbebauungen aufgebrochen und die Bebauung in der Höhe gestaffelt werden solle. Dagegen könne ein geschützter Innenhof eine ideale Spielfläche für kleinere Kinder darstellen. Kinderlärm werde dabei eher als bereichernd denn als störend empfunden. Innenhöfe seien als behütete Spielflächen gerade für Kleinkinder zu befürworten, es sollte aber dennoch darauf geachtet werden, dass im Sinne einer guten Nachbarschaft insbesondere bezüglich der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen schon bei der Planung Vorsorge getroffen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung basiert auf den unter Ziffer 3.1.4. dargestellten Grundprinzipien des Blockes. Dessen Ausgestaltung kann jedoch durch entsprechende planerische Konzepte flexibel interpretiert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht Öffnungen und Durchgänge. Hierdurch ergeben sich sowohl Spielräume in der Ausbildung von Innenhöfen und deren Spielbereichen als auch im übrigen Grundstück (u. a. in den Grünen Gassen). Zu den möglichen Lärmauswirkungen s. Ziffer 2.1. Lärm und Ziffer 3.2.2.

3.1.9. Arkaden oder Überdachungen

Neubauten mit glatten Fassaden böten keinen Schutz vor Starkregen, Schneetreiben oder großer Hitze. Daher sollten zumindest bei Geschäftsstraßen Arkaden oder kleine Überdachungen mit eingeplant werden, das erhöhe die Lust am Schaufensterbummel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Arkaden bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und steigern somit auch die Qualität der öffentlichen Räume. Dementsprechend begünstigt die Planung die Ausbildung von Arkaden in den Erdgeschosszonen. Durch die Situierung der Bauräume unmittelbar am öffentlichen Raum können Arkaden in den Erdgeschossen z. B. als Auslagen für Läden und/oder Freisitze für Gastronomieeinrichtungen berücksichtigt werden. Ob und in welchem Umfang Arkaden entstehen, bleibt aber dem Bauvollzug überlassen (s. auch die Ausführungen unter Ziffer 5).

3.1.10. Quartierszentrum, Quartiersplätze und Versorgungsangebote

Das Quartier benötige ein klares Zentrum. Wichtig seien Plätze, an denen sich die Menschen treffen könnten.

Ein urbanes städtisches Zentrum erscheine als zwingende Bedingung für die nötige Konversion dieses Gebiets. Es sei ein günstiger Zeitpunkt: Der Münchner Norden verliere mit der Bayernkaserne gerade eine weitere große Militärfäche. Die Kasernen hätten zusammen mit der Industrie und dem Gewerbe den Münchner Norden geprägt. Ein großer Stadtbereich erfahre nun eine deutliche Umnutzung hin zu mehr Wohnbebauung und Veränderung der Gewerbestruktur.

Der Münchner Norden benötige ein städtisches Zentrum. Die Entfernungen zu anderen Zentren sei zu groß. Ein neues urbanes Stadtteilzentrum könne für dieses Stadtgebiet notwendige Entwicklungspotenziale mobilisieren und so Antwort geben auf eine Reihe von bestehenden Problemstellungen. Die Münchner Stadtteilstudie 2009 gebe für dieses Stadtgebiet einige Problembereiche an: So wiesen große Teile des Einzugsgebiets des geplanten Stadtteils eine überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderung, eine unterdurchschnittliche Nahversorgung, Defizite in der vorschulischen und schulischen Bildung und geringe Stabilität des bezahlbaren Wohnraums aus.

Die Bebauung der Bayernkaserne solle so erfolgen, dass hier ein neues Stadtteilzentrum für den Münchner Norden im Rahmen des polyzentrischen Entwicklungsmodells entstehe (der Stellungnahme lag ein Ausschnitt aus dem Münchner Zentrenkonzept mit einer Ergänzung um das beantragte neue Stadtteilzentrum in der Bayernkaserne bei; eingezeichnet war um dieses Stadtteilzentrum ein Kreis, der im Westen bis nach Milbertshofen-Am Hart (ca. Aussiger Platz), im Norden bis zur Fröttmaninger Heide, im Osten bis zur Freisinger Landstraße und im Süden bis zur Domagkstraße reicht).

Das Gebiet biete auch die förmliche Voraussetzung für ein Stadtteilzentrum: Ein Einzugsgebiet von mindestens 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dürfe hier bei entsprechender verkehrlicher Anbindung leicht erreichbar sein (s. hierzu Ziffer 3.3.).

Bereits beim Werkstattgespräch 2012 sei gefordert worden, dass das neue Zentrum auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne auch für die umliegenden Nachbarschaften interessante Angebote aufweisen müsse.

Die Bürgerinnen und Bürger hätten einmütig zum Ausdruck gebracht, dass sie sich auf dem Gelände der Bayernkaserne eine Neubebauung mit zentrumsspezifischer Versorgung wünschten. Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sei ein idealer Ort, er liege zentral im Bedarfsgebiet, groß genug, um ein städtisches Zentrum zu schaffen mit hoher eigener Wohnbevölkerung. Das Zentrum solle auch Kaufkraft von außen anziehen.

Um die nördlich gelegenen Siedlungen (z. B. am Carl-Orff-Bogen) gut einzubinden, wird die Lage des Zentrums eher im Norden des Quartiers gewünscht. Ein urbaner Platz sollte möglichst nördlich mit guter Anbindung zur Heidemannstraße situiert sein, das Zentrum solle die Heidemannstraße aufwerten und auch von dieser aus sichtbar sein. Außerdem wird vorgetragen, das Zentrum solle in Randlage sein.

Da es in unmittelbarer Nähe zur Bayernkaserne mehrere große Discounter und Vollsortimenter gebe, sollten am Stadtplatz die erdgeschossigen Gewerbeflächen für kleinteiligen Einzelhandel, Cafés und nachbarschaftliche Begegnungsräume konzentriert werden.

Der Euro-Park werde im Zentrenkonzept nicht umsonst als „teil/nicht integrierter Standort“ bezeichnet. Die Ein-/Anbindung dieses Gebiets in ein neues städtisches Zentrum beeinflusse die Qualität der zukünftigen Planung entscheidend. Bei den Veranstaltungen sei zwar angemerkt worden, dass wegen dem nahen Europark für das neu entstehende Stadtviertel keine Geschäfte notwendig seien. Dies treffe aber nur für Elektrowaren und Möbel zu. Neben einer Bücherei/Buchhandel sowie medizinischen und sozialen Versorgungseinrichtungen werden vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, v. a. Geschäfte des Alltagsbedarfes, Lebensmittelgeschäfte, und ein Friseur gewünscht. Weiter fehle ein Bio-Laden im Gebiet, außerdem sei eine Apotheke im südöstlichen Teil notwendig (im Westen bei der Siedlung Kaltherberge und am Heidemarkt gebe es bereits Apotheken). Außerdem könne der bestehende Schreibwarenladen am Heidemarkt und Werner-Egk-Bogen ggf. eine Zweigstelle im neuen Stadtviertel eröffnen.

Es sei nicht leicht, in einer neuen Siedlung urbanes städtisches Leben zu generieren, doch gebe es viele Bausteine, die ein solches befördern oder auch das Gegenteil erreichen würden. Gerade für den Münchner Norden, der sich in einer Konversionsphase befinde, sei es nun ratsam, hier vielleicht mit einer eigenen Projektgruppe „Urbanes Leben“ neue Wege zu beschreiten, damit es in dieser Neusiedlung von Anfang an gelinge, ein vielfältiges, belebtes Stadtzentrum zu erreichen. Zwei Bausteine sollten bereits in der jetzigen Planungsphase realisiert werden: ein Münchner Biergarten – im Unterschied zu Wirtsgärten – und ein ständiger Bauernmarkt (Wochenmarkt). Beide Einrichtungen sollten bereits zu Beginn der Bauphase (in kleinem Maßstab in/bei noch bestehenden Altgebäuden, z. B. im alten Offiziersheim) angefangen und dann sukzessive ausgeweitet werden.

Wohnbegleitende Infrastruktur in Erdgeschosslagen (Kiosk, Nachbarschaftstreff, Mobilitätsstation etc.) werde nicht nur am zentralen Stadtplatz, sondern auch an kleineren Quartiersplätzen gewünscht.

Zur Einbindung und Versorgung der Siedlung Kaltherberge sei ein kleines Subzentrum mit Läden für den täglichen Bedarf in der Süd-West-Ecke des Quartiers wünschenswert.

Neben den eher privaten Flächen der Innenhöfe würden auch dezentrale Quartiersplätze benötigt, die zum Aufenthalt einladen. Nur Kinderspielplätze seien bei der Gestaltung und als Attraktion nicht ausreichend. Es brauche Cafés, Eisdielen oder Biergärten, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs oder andere Anziehungspunkte wie etwa einem Wochenmarkt, damit auf den Quartiersplätzen Leben entstehe. Angemerkt wird aber auch, sehr kleine Plätze könnten auch einfach hübsch gestaltet sein und das Auge erfreuen. Nicht alles müsse mit Nutzung belegt werden.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass kleine Läden nur möglich seien, wenn die Ladenmiete nicht zu hoch sei, ansonsten bestehe die Gefahr des Leerstandes.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei einer U-Bahn-Anbindung des künftigen Quartiers Versorgungsfunktionen und Räume für kulturelle Angebote eventuell anders situiert werden müssten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung sieht den zentralen Stadtplatz als urbanes Zentrum des Quartiers, aber auch der umliegenden Nachbarschaften vor. Darüber hinaus werden, in ihrer Bedeutung abgestuft auf die jeweiligen Nachbarschaften, im Quartier kleinere Quartiersplätze an den westlichen und östlichen Quartiersrändern situiert.

Im Quartier werden bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner leben. Im Sinne des Zentrenkonzepts ist dort ein Quartierszentrum zu etablieren. Demnach können durch die Versorgungseinrichtungen im Quartier Waren des mittel- und teilweise auch langfristigen Bedarfs angeboten werden. Im Grundsatz soll dabei überwiegend die Versorgung der künftigen Bewohnerschaft im Quartier selbst erfolgen, wenngleich die benachbarten Bereiche ebenso angesprochen werden. Einen Standort setzt der Bebauungsplan südlich des zentralen Stadtplatzes als Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM fest. Die vorgesehene Verkaufsfläche entspricht den zu erwartenden Bedarfen des Einzugsgebietes. Darin enthalten ist auch großflächiger Einzelhandel, welcher insbesondere Bedarfe auch außerhalb des Planungsgebietes mit seinen Warenangeboten abdeckt. Weitere Einzelhandelsbetriebe, ergänzend in den benachbarten Baufeldern rund um den zentralen Stadtplatz angeordnet, können weitere Flächen zur Nahversorgung aktivieren. Somit bieten die Versorgungseinrichtungen am Stadtplatz auch ausreichende Versorgungsangebote für die benachbarten Wohnumgebungen an.

Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist zentral am Stadtplatz gelegen innerhalb des Quartiers gleichermaßen gut erreichbar. Der Grünboulevard als zentrale Verbindungsachse im Quartier begünstigt dabei dessen Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad. Kundenstellplätze befinden sich in der Tiefgarage, welche zum Teil unter dem Stadtplatz angeordnet ist. Um unnötige Pkw-Fahrten durch das Quartier zum SO zu vermeiden, soll unmittelbar nördlich des Stadtplatzes eine zusätzliche Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, für Verkehre von der Heide mannstraße herkommend, angeboten werden.

Die Einrichtung eines Wochenmarktes ist grundsätzlich auf dem Stadtplatz möglich und wird begrüßt. Aufgrund seiner Größe und guten Anbindung an den ÖPNV durch die Trambahnhaltestelle ist er hierfür sehr gut geeignet. Ebenfalls kann in den Urbanen Gebieten ein klassischer Biergarten gerade auf den Plätzen entstehen. Bei einer konkreten Umsetzung wäre aber insbesondere der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in den Nachtstunden zu berücksichtigen.

Weitere Einrichtungen zur Nahversorgung wie kleinere Läden des täglichen Bedarfs, Geschäfte und Angebote der Gastronomie wie Speiselokale und Cafés sollen auch an den Rändern der beiden kleineren Quartiersplätze im Westen und Osten des Quartiers etabliert werden. Auch hier wären lokale kleinere Wochenmärkte möglich. Diese ergänzen die Versorgung im Bereich der unmittelbaren Quartiersnachbarschaften im Sinne kurzer Wege. Der westliche Quartiersplatz könnte auch die Versorgungslage der Siedlung Kaltherberge verbessern.

Die Gestaltung und Ausstattung der Plätze mit Möblierungen für Menschen unterschiedlichen Alters zum Aufenthalt, Spielen und sonstigem Verweilen fördert deren Attraktivität. Die Annahme der Plätze kommt somit auch den dort etablierten Versorgungseinrichtungen, Lokalen und sonstigen Einrichtungen zugute.

Die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen müssen wirtschaftlich tragfähig betrieben werden können. Anreize zu subventionierten Mieten oder Fördermöglichkeiten für Betreibende solcher Einrichtungen können jedenfalls auf Bebauungsplanebene nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur Einführung und von Lagen künftiger Trassen und Haltestellen in Verbindung mit einer U-Bahn wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.8. verwiesen.

3.1.11. Wohnungsmix und Grundstücksvergabe

Es wird eine Mischung verschiedener Wohnungsarten innerhalb der einzelnen Blocks und Gebäude gefordert. Das heiße, freifinanzierte, geförderte und genossenschaftliche Wohnungen sollten stärker gemischt werden; Baustrukturen sollten eine kleinteilige Mischung aller Wohnformen möglich machen (z. B. Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen, Familien, Singles, Alleinerziehende etc.). Bei dieser Nutzungs- und Wohnmischung sollte im Sinne einer langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vor allem mit Genossenschaften kooperiert werden. Baulich sollten flexible Grundrisse im Sinne von Lebenslaufwohnen vorgesehen werden.

Um die wohnungspolitischen Vorstellungen von Genossenschaften bestmöglich einzubinden und deren bauliche Umsetzung in größerem Umfang auch zu ermöglichen, werde die Einbindung von Genossenschaften ins Bebauungsverfahren empfohlen.

Gewünscht werde die Vergabe kleinteiliger Grundstücke, damit auch interessierte Privatbewerber und kleinere Unternehmen Wohnungen, beispielsweise Betriebswohnungen bauen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung ermöglicht eine breite Mischung der verschiedenen Wohnungsarten. Gemäß dem Beschluss Wohnen in München VI werden für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne, als Grundeigentum der Landeshauptstadt München, 50 % geförderter Wohnungsbau umgesetzt. Darüber hinaus sollen weitere 40 % für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) herangezogen werden. In diesem Bereich werden unter anderem auch Genossenschaften, Wohnbaugemeinschaften etc. berücksichtigt. Der östliche Teil des Planungsgebietes, im Privateigentum, soll gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung mit 30 % gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden. Zusätzlich sind 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu errichten. Insgesamt können im künftigen Stadtquartier Wohnungen bzw. Wohnmodelle für unterschiedlichste Nutzungsansprüche und Lebensmodelle entstehen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden erste Abstimmungen mit den städtischen Wohnbaugesellschaften sowie Vertreterinnen und Vertreter von Genossenschaften und Wohnbaugemeinschaften geführt, um frühzeitig deren Anforderungen in der Planung zu berücksichtigen. Dieser Prozess wird im Zuge der weiteren Umsetzung weiter intensiviert.

Die Planung ermöglicht die Umsetzung unterschiedlicher Nutzungs- und Betreiberkonzepte. Es können sowohl komplette Baufelder veräußert werden, es ist aber auch deren Aufteilung in unterschiedliche Parzellen möglich.

3.1.12. Kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur/Polizeiinspektion und Feuerwache/Interkonfessionelles Zentrum

Lage der Einrichtungen

Für das städtebauliche Ziel, ein in den bisherigen Stadtteil gut integriertes und sozial stabiles neues Quartier zu schaffen, sei es unerlässlich, dass auch die umliegenden Siedlungen von dem Zuwachs profitierten. Deshalb seien die Sozialeinrichtungen wie Altenservicezentrum (ASZ) sowie Kultureinrichtungen, wie das in einigen Plänen aufgetauchte Kino und vor allem die seit mehr als 25 Jahren geforderte Stadtbibliothek, so anzusiedeln, dass sie auch für den Rest der Freimanner Bevölkerung sinnvoll erreichbar lägen. Dazu seien diese Einrichtungen im Norden möglichst nahe an der Heidemannstraße bzw. an einer Übergangsstelle zum Carl-Orff-Bogen und möglichst nahe an öffentlichen Verkehrsmitteln zu platzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zentrale Stadtplatz mit urbanen Nutzungen befindet sich im nördlichen Drittel des künftigen Stadtquartiers und ist damit gut für die im Norden umliegenden Wohnquartiere erreichbar. Dort sollen auch die geplanten kulturellen (Stadtbibliothek, MVHS) und sozialen Nutzungen (z. B. Alten- und Servicezentrum) in den platzzugeordneten Gebäuden untergebracht werden. Diese Nutzungsangebote am Stadtplatz sind ebenso attraktiv für die bestehenden Wohngebiete in der Umgebung und leisten einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Stadtteilangebots allgemein.

Pflegeeinrichtung/Altenservicezentrum/Wohnen-im-Viertel-Projekt

Die Pflegeeinrichtung sollte an der südlichen Tram-Haltestelle situiert werden.

Das geplante Alten- und Servicezentrum (ASZ) sollte räumlich klar von der geplanten Pflegeeinrichtung getrennt sein. Für das ASZ werde eine möglichst zentrale Erdgeschosslage, z. B. direkt am Stadtplatz, mit guter ÖPNV-Anbindung favorisiert. Eine Kombination aus ASZ, Café-Betrieb und weiteren Begegnungsräumen könnte zur Belebung dieses Platzes beitragen. Die Entfernung zu den von verschiedenen Entwürfen vorgeschlagenen „Aktivitätenparks“ sollte fußläufig für Senioren gut leistbar sein.

Zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur sei ein sog. „Wohnen-im-Viertel“-Projekt als notwendig angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante vollstationäre Pflegeeinrichtung wird voraussichtlich im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 umgesetzt. Dieser Bereich liegt in Nähe des zentralen Stadtplatzes und somit auch in Nähe der Haltestelle für die geplante Tram-bahn. Hierdurch ist eine gute Anbindung der Einrichtung an den ÖPNV sichergestellt.

Pflegeeinrichtung und das Alten- und Servicezentrum werden unabhängig voneinander an unterschiedlichen Standorten entwickelt. Das Alten- und Servicezentrum soll in zentraler Lage unmittelbar am Stadtplatz ermöglicht werden. Die Einrichtung könnte beispielsweise in einem Gebäude gemeinsam mit weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen (z. B. Stadtbibliothek, MVHS) und einem gastronomischen Betrieb, wie z. B. einem Café, umgesetzt werden. Das Gebäude könnte als „städtisches Haus“ durch die Landeshauptstadt München selbst oder auch durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden.

Die Planung sieht in den öffentlichen Freiflächen Erholungsflächen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten an. Diese sind an den südlichen und nördlichen Rändern des Planungsgebietes vorgesehen. Darüber hinaus bieten die Plätze, der Grünboulevard sowie die sogenannten Grünen Gassen Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen an. Stadtplatz und Grünboulevard liegen in guter Erreichbarkeit des Alten- und Servicezentrums.

Der Vorschlag zur Umsetzung eines „Wohnen-im-Viertel“-Projekts wird gerne im Zuge der Umsetzung empfohlen. Das Wohn- und Versorgungskonzept gibt es bereits an mehreren Standorten im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich um ein Modell zur Berücksichtigung von barrierefreien Wohnungen für hilfs- und pflegebedürftige Menschen innerhalb eines Wohnquartiers. Die Wohnungen werden im Zuge des geförderten Wohnungsbaus an hilfs- und pflegebedürftige Personen mit geringen Einkommen vergeben.

Bildungs-, Sport- und Kultureinrichtungen

Die Verortung der Schulen werde bei den meisten Entwürfen als gelungen bewertet.

Gewünscht wird, das Quartier solle zum Bildungszentrum für den Münchner Norden ausgebaut werden. Mit den Schulen und der Bibliothek sei dafür der erste Schritt getan. Einrichtungen wie das Gymnasium und die Stadtbibliothek müssten jedoch, um angenommen zu werden, auch für Personen, die nicht aus dem Quartier kämen, verkehrlich leicht erreichbar sein (s. Ziffer 3.3.).

Am zentralen Platz werde ein kulturelles Zentrum gewünscht (Räume für die Volkshochschule und für kulturelle Veranstaltungen, darunter eine kleine Bühne etc.) sowie mehr Raum für Kultur im Stadtteil.

Da die Versorgung in Freimann sehr schlecht sei, werde eine Stadtbibliothek dringend benötigt (ob sie aber wirklich komme, sei noch nicht klar), ebenso eine Buchhandlung. Als Alternativstandort für die Situierung am zentralen Platz wurde die „E-Fläche“ im Nordosten der Bayernkaserne (auf der Nordseite der Heide mannstraße) vorgeschlagen. Dieser Standort sei für die Siedlung am Carl-Orff-Bogen attraktiver, andererseits würde damit aber ein wichtiges Element zur Belebung eines zentralen Stadtplatzes im Quartier selbst wegfallen. Der Carl-Orff-Bogen habe laut einem Stadtteilgespräch mit dem Referat für Bildung und Sport von 2011 die niedrigste Übertrittsquote von Grundschulkindern auf eine weiterführende Schule in ganz München, noch vor dem Hasenberg und Neuperlach. Aus diesem Grund seien dort möglichst viele Anreize für eine Beschäftigung mit Bildungs- und Kulturgütern anzusiedeln.

Die Schulaulen und Schulturnhallen sollen so geplant werden, dass sie abends und am Wochenende auch für Externe (Vereine, Nachbarn) nutzbar seien.

Im Stadtviertel gebe es nur ein begrenztes Freizeitangebot, jedoch werde bei so vielen neuen Familien ein großer Bedarf gesehen. Die Freibäder seien überfüllt. Gerade Kinder, Jugendliche und ältere München könnten oft nicht ins entfernte Ungererbad gehen, die Wartezeiten dort seien außerdem sehr lang. Es werde deshalb die Wiedereröffnung des Floriansmühlbades gefordert, da es Angebote in der Nachbarschaft brauche. Außerdem werde ein Schulschwimmbad im Pla-

nungsgebiet gefordert, das außerhalb der Schulzeit auch durch die Bevölkerung bzw. Einrichtungen wie dem ASZ genutzt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schulen werden an zwei Schulstandorten im Planungsgebiet verortet. Die beiden ursächlichen Grundschulen können somit ausgewogen im Quartier verteilt werden. Dies ermöglicht möglichst kurze Schulwege für die künftigen Grundschul Kinder. In beiden Schulstandorten wird zudem jeweils eine weiterführende Schule (Gymnasium bzw. Förderschule) untergebracht. Die Zuordnungen auf die beiden Standorte erfolgten entsprechend den Flächenbedarfen und Nutzungskonzepten dieser Einrichtungen.

Die geplanten Schulstandorte befinden sich in der Nähe der künftigen Trambahntrasse. Die Haltestelle auf dem zentralen Stadtplatz kommt in etwa mittig zwischen den beiden Schulstandorten mit den weiterführenden Schulen zu liegen. Sowohl das Gymnasium als auch die Musik- und Singschule sind damit günstig auf kurzen Wegen für die Schülerinnen und Schüler zu erreichen. Die Stadtbibliothek wird ebenso wie weitere kulturelle und soziale Nutzungen unmittelbar am zentralen Stadtplatz mit der Trambahn-Haltestelle verortet. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen ist somit bestmöglich auch für Menschen im Stadtteil außerhalb des Planungsgebietes vorbereitet.

Die vorgeschlagene „E-Fläche“ (Anmerkung der Verwaltung: der Begriff resultiert vermutlich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche GB Erziehung) nördlich der Heidemannstraße im Bereich des Carl-Orff-Bogens liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1451. Dieser sieht für einen Teilbereich eine Festsetzung als Fläche für Bildungs-, Kultur-, Sport- und Sozialeinrichtungen vor. Ein Teil der dort zur Verfügung stehenden Flächen ist durch eine Jugendfreizeitstätte belegt. Weiterhin befindet sich dort eine Realschule im Bau. Unmittelbar nördlich grenzt ein reines Wohngebiet (WR) an.

Die Situierung der Stadtbibliothek und der weiteren kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen am Stadtplatz mit Trambahn-Haltestelle im Planungsgebiet bietet Vorteile im Hinblick auf Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV. Der Standort Carl-Orff-Bogen läge abseits einer übergeordneten ÖPNV-Anbindung und wäre dementsprechend weniger attraktiv.

Die Unterbringung der weiterführenden Schulen im Planungsgebiet bietet Vorteile hinsichtlich deren planerischer Einbindung und der Bereitstellung der benötigten Flächen im Zuge einer Neuplanung. Durch die Nähe zum angrenzenden Reinen Wohngebiet beim Standort Carl-Orff-Bogen würde sich eine Nutzung der Schulsportflächen für Vereins- und Breitensport hingegen emissionstechnisch schwierig gestalten.

Die Nutzung der Schulsportflächen (Hallenbauten und Freisportanlagen) auch für den Vereins- und Breitensport wird durch die vorliegende Planung ermöglicht. Im bereits durchgeführten Realisierungswettbewerb für beide Schulstandorte war die Forderung in den Auslobungskriterien bereits berücksichtigt.

Die Forderung nach Wiedereröffnung des Floriansmühlbads wurde zur Kenntnis genommen und weitergegeben. Das Planungsgebiet selbst bietet keine Möglichkeiten zur Berücksichtigung von Freibadangeboten.

Im südlichen Schulstandort, Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD, wird im Zuge der Umsetzung des Gymnasiums auch eine Schwimmhalle für den Schulschwimmsport sowie andere Nutzerinnen und Nutzer außerhalb der Schulzeiten errichtet.

Bezirkssportanlage

Bei der Planung fehle das Thema Bezirkssportanlage. Die vorhandenen Sportstätten in Freimann seien gänzlich überlastet, dies gelte auch für die bestehenden, in schlechtem Zustand befindliche Bezirkssportanlage, wo es nur drei Fußballfelder gebe. Mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs, auch künftig durch das Planungsgebiet Bayernkaserne, werde sich die Einwohnerzahl Freimanns nahezu verdoppeln. Da immer mehr Schulen in Ganztagschulen umgewandelt würden, werde die Nutzung der Schulsportstätten durch Vereine / sonstige Sporttreibende außerhalb der Schulzeiten immer schwieriger werden. Eine zusätzliche Bezirkssportanlage sei insbesondere für die notwendige Bewegung von Kindern und Jugendlichen wichtig. Die Anbringung von Basketballkörben oder ein Fußballfeld reichten nicht aus. Die Bezirkssportanlage könnte z. B. am östlichen Rand der Bayernkaserne im Rahmen der Weiterentwicklung der derzeitigen Gewerbeflächen entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planungsgebiet dient der Sicherstellung von Flächen zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Flächenressourcen zur Ausweisung einer Bezirkssportanlage mit den hierfür erforderlichen Abstandsflächen zur Einhaltung der emissionsrechtlichen Anforderungen stehen nicht zur Verfügung.

Die östlich an die Bayernkaserne angrenzenden Gewerbenutzungen innerhalb des Planungsumgriffs sollen analog ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt werden. Insofern ergeben sich dort keine weiteren Flächenressourcen.

Um dennoch den berechtigten Bedarfen nach sportlicher Betätigung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von Vereinsnutzungen auch aus dem Stadtteil zu ermöglichen, sollen die Sportflächen der beiden Schulstandorte für den Vereins- und Breitensport mit herangezogen werden. Die vorliegende Planung ermöglicht dies.

Polizeiinspektion

Bei insgesamt 24.000 zu versorgenden Menschen einschließlich der Bewohnerinnen und Bewohner anderer Neubaugebiete im Stadtviertel stelle sich die Frage nach dem Bedarf für eine Polizeiinspektion. Es wird gefragt, ob die Polizeiinspektion 47 am derzeitigen Standort bleibe oder ob an eine weitere Polizeiinspektion gedacht werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung ermöglicht im Grundsatz die Unterbringung einer derartigen Einrichtung, sofern entsprechende Bedarfe und Planungen bestünden. Sie könnte z. B. in der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE realisiert werden. Eine Verlagerung der benannten Polizeiinspektion ist nicht bekannt.

Feuerwache

Es wird befürchtet, dass bei einer Verlegung der Feuerwache von Moosach zur Bayernkaserne in die Heidemannstraße die schnelle Erreichbarkeit im Brandfall nicht mehr gegeben sein könnte.

Vom Kreisverwaltungsreferat HA IV Branddirektion wurden die sechs Entwürfe einer intensiveren Prüfung unterzogen und für die einzelnen Arbeiten Anmerkungen gegeben, auf die bei der Überarbeitung geachtet werden sollte. Ergänzend wurden auf Nachfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung noch Aussagen zum Bedarf für Dienstwohnungen nachgereicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Planungsgebiet berücksichtigte Feuerwache soll nicht zur Verlegung einer bereits bestehenden Feuerwache herangezogen werden. Vielmehr handelt es sich um eine zusätzliche neue Einrichtung, welche die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr im Münchner Norden insgesamt stärken soll.

Die Anregungen des Kreisverwaltungsreferates - Branddirektion sind gesammelt in die weitere Überarbeitung der prämierten Wettbewerbsarbeiten eingeflossen. Die vorliegende Planung ist aus der Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse sowie der anschließenden Masterplanung hervorgegangen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung und Entwicklung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 wurde das Entwurfskonzept hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange mit der Branddirektion abgestimmt.

Die geforderten Bedarfe für Dienstwohnungen sind in das Verfahren eingeflossen. Die vorliegende Planung berücksichtigt gemäß den Vorschlägen der Branddirektion die Umsetzung von etwa 30 bis 40 Dienstwohnungen.

Interkonfessionelles Zentrum

Die Verfasserin/der Verfasser der Stellungnahme habe einen Vorschlag aus der Auftaktveranstaltung zum ersten Werkstattgespräch aufgegriffen und zum Thema „Abrahamitischer Hotspot - interkonfessionelles Zentrum“ die Initiative ergriffen, die vier großen Religionsgemeinschaften angeschrieben, teilweise bereits Gespräche geführt bzw. werde diese noch suchen. In den genannten Gesprächen seien aber auch zu erwartende Probleme mit Trägerschaft und Finanzierung aufgezeigt worden. Wie sich jetzt bereits abzeichne, werde es keine gemeinsamen

sakral genutzten Räume geben, dazu seien die Vorbehalte noch zu groß. Vorstellbar seien aber Räumlichkeiten, um gemeinsam zu feiern und Veranstaltungen im Sinne des Themas abzuhalten. Zu denken sei dabei an Seminare, Vorträge und Workshops. Man werde an der Anregung „Abrahamitischer Hotspot – interkonfessionelles Zentrum“ dran bleiben und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über die weitere Entwicklung laufend informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorschlag zur Umsetzung eines interkonfessionellen Zentrums im Planungsgebiets wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt. Die vorliegende Planung ermöglicht im Grundsatz die Unterbringung einer solchen Einrichtung.

3.2. Freiraum - Grün- und Freiflächen, Spielplätze/Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche, Innenhöfe, Baumbestand

3.2.1. Grün- und Freiflächen

Es solle sichergestellt werden, dass die Freiräume ausreichend für die zu erwartenden Einwohnerinnen und Einwohner seien.

Freimann sei umgeben von Autobahnen und dem Klärwerk. Gerade mit Kindern könne man hier gut leben, auch wenn Grünanlagen in den kleineren Siedlungen verschwinden würden und es Parkprobleme gebe. Dieses Grün werde in Freimann benötigt, zumal die Bewohnerinnen und Bewohner viel Lärm ausgesetzt seien. Angeregt werden unterirdische Stellplätze.

Zur Frage, ob im neuen Wohnviertel die Grün- und Freiflächen eher kleinteilig verteilt oder ein größerer zusammenhängender Park bzw. Stadtplatz präferiert wird, wird einerseits mitgeteilt, dass kleinteilige Grünflächen in direkter Zuordnung der Gebäude besser angenommen würden, aber auch darauf hingewiesen, dass Nutzungskonflikte durch dezentrale Grünflächen eher vermieden werden könnten, insbesondere wenn Jugendliche und Kinder eigene, geeignete Grünflächen erhielten.

Von anderer Seite wird ein Konzept der zentralen Grünflächen gefordert, damit sich dort die Generationen treffen könnten und die Bewohnerinnen und Bewohner „etwas voneinander mitbekommen“.

Manchen gefielen am besten die Vorschläge eines zentralen Parks mit Anbindung an die Nachbarviertel.

Es wird - unabhängig von der Dimensionierung - ein differenziertes Freiflächenangebot von öffentlichen bis halböffentlichen und privaten Freiflächen angeregt.

Bei Grünflächen solle generell unterschieden werden, ob ein Verbindungsweg durch eine Grünfläche führe oder eine Ruhezone/ein Platz für Familien geplant sei. Verbindungswege sollten auch in Grünflächen möglichst gerade von A nach B führen. An den Trampelpfaden im Nordpark sehe man sehr deutlich, wo dies nicht beachtet worden sei.

Es werde gebeten, auf den Frei-, Grün-, Sport- und Freizeitflächen öffentliche Toiletten einzuplanen und diese auch regelmäßig ordentlich zu pflegen.

Mindestens an den Ruhebänken sollten Abfallkörbe und Hundekottüten mit evtl. gesonderten Abfallmöglichkeiten angebracht werden. Möglicherweise könne es eine spezielle Hundewiese geben und ein Verbot für Hunde auf den anderen Flächen.

Im Zusammenhang mit dem Entwurf von COBE Berlin GmbH, Manmade Land, Berlin wurde die Berücksichtigung eines Sees oder Wasserflächen im Park gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der geplanten Bebauung wird Wohnraum für ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden, für die Freiflächen in ausreichender Quantität und Qualität zu entwickeln sind. Dies erfolgt sowohl im Planungsumgriff selbst als auch im näheren Umfeld durch Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grünflächen südlich der Kollwitzstraße. Diese grenzen direkt westlich an das Planungsgebiet an und stehen damit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Zur Entlastung des öffentlichen Raums werden die nachzuweisenden Stellplätze für Pkw der Bewohnerinnen und Bewohner in Tiefgaragen in den Wohnblocks untergebracht werden. Für Besucherinnen und Besucher werden in der Regel oberirdische Stellplätze im öffentlichen Raum angeboten. Die vorliegende Planung kann hierfür entsprechende Flächen nur eingeschränkt anbieten. Im Bereich des Stadtplatzes (U-1762) soll zur Kompensation eine öffentliche Tiefgarage entstehen, welche dort Parkraum für Besuchende des Quartiers anbieten wird (siehe auch unter Ziffer 3.3.9.).

Grünflächen sind sowohl an zentraler Stelle als auch kleinräumig in direkter Zuordnung zu den Gebäuden vorgesehen. Nördlich und südlich entlang des Gebietes verlaufen zwei großzügige bandartige öffentliche Grünflächen, die auch als Übergang zu den Nachbarviertel fungieren. Gemeinsam mit dem zentral in der Bebauung gelegenen Stadtpark bilden sie ein Gerüst aus zusammenhängenden Grünflächen, die grundsätzlich allen Bevölkerungsgruppen und Altersstufen zur Verfügung stehen. An geeigneten Stellen wurden auch mehrere öffentliche Kinder- und Jugendspielplätze vorgesehen, wobei hier u. a. auch Aspekte wie ein ggf. erhöhtes Lärmaufkommen an Jugendspielplätzen berücksichtigt wurden. Der horizontal im Gebiet verlaufende Grünboulevard, der darin eingebundene Stadtplatz und die beiden Quartiersplätze sind als Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert, sie ergänzen das Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Neben den öffentlichen Grün- und Freiflächen sind an den Gebäuden private Freiflächen wie Innenhöfe, Vorgärten und Dachgärten geplant. Die sog. Grünen Gassen nehmen in dem beschriebenen gestuften Freifächensystem eine verbindende Funktion ein: Es handelt sich zwar um private Freiflächen, sie dürfen aber von der Öffentlichkeit durchquert werden. Damit wird auch eine vertikale Querung und Durchwegung des Gebietes „auf grünen Wegen“ ermöglicht.

Eine gesonderte Hundewiese wird es voraussichtlich aufgrund der hohen Dichte im Planungsgebiet nicht geben können. Ein mögliches Verbot von einzelnen Bereichen kann ggf. im Rahmen der Umsetzung auf Basis der Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München (2012) geregelt werden.

Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen (öffentliche Toilette, Ruhebänke, Hundekottüten) obliegt den zuständigen Fachstellen. Die Anregungen werden weitergegeben; die Satzung ermöglicht auch die Anlage von Wasserflächen in den öffentlichen Grünflächen (siehe § 32 des Satzungstextes).

3.2.2. Kinder- und Jugendspielplätze, Betreuungsangebote für Jugendliche

Aufenthaltsflächen für größere Kinder und Jugendliche seien in ausreichender Größe auf das gesamte Gebiet zu verteilen.

Einige Entwürfe sähen private Spielplätze in geschlossenen Höfen vor. Dies habe den Vorteil, dass es einen Schutzraum gebe, in dem die Eltern mit den Kindern leichter in Blickbeziehung bleiben könnten. In anderen Entwürfen werde das Kinderspiel im etwas größeren Bezug der Quartiersnachbarschaft gesehen.

Private Kinderspielplätze (für kleine Kinder) seien vom Bauherrn in jedem Wohnblock nachzuweisen. Dabei solle auf die Besonnung der Höfe zugunsten der Kinder geachtet werden.

Es wird gefordert, bei den Innenhöfen der Wohnblöcke auf die Lärmentwicklung zu achten. In den nördlich benachbarten Quartieren gebe es immer wieder Konflikte bezüglich des Lärms, vor allem wenn eine Nutzung durch ältere Kinder und Jugendliche stattfinde.

Statt einzelner kleiner, wohnungsnaher Spielplätze sollten Bauherrinnen und Bauherren auf zusammenhängenden Baufeldern angehalten werden, ihre Planungen für diese Spielflächen abzustimmen und auf einer gemeinsamen Fläche gebündelt umzusetzen.

Es wird angeregt, Plätze für Jugendliche auch unter Gender-Gesichtspunkten zu planen. So benötigten Mädchen gerade in der Phase der Pubertät Räume, die von denen der Jungen getrennt seien und nicht lediglich Bänke an einer Half-Pipe, um den Jungen zuzuschauen.

Es wird gewünscht, dass für Jugendliche Angebote (Orte mit Betreuung) vorgesehen werden, aber auch Freiräume frei wählbar seien. Das Jugendzentrum „LOK Freimann“ in der Gustav-Mahler-Straße könne Angebote machen, dafür müssten die Flächen allerdings im Nordosten des neuen Quartiers vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung berücksichtigt ausreichend Aufenthalts- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche. An verschiedenen Stellen in den öffentlichen Grünflächen sind entsprechende Angebote durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 gesichert. Die Anregungen zur Ausgestaltung dieser Bereiche auch unter Gendergesichtspunkten werden gerne aufgegriffen und im Zuge der Planungen zur Umsetzung an die entsprechenden Fachstellen übermittelt.

Aufbauend auf dem prämierten Wettbewerbsentwurf sieht die Planung Spielflächen, insbesondere für Kleinkinder, in den Innenhöfen der jeweiligen Baublöcke bewusst vor. Die Innenhöfe bieten hinsichtlich Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle Vorteile gegenüber Standorten außerhalb der Gebäude (s. hierzu auch bereits Ziffer 3.1.8.). Grundsätzlich ist aber auch die Verortung von Spielflächen, auch für Kleinkinder, in den sogenannten Grünen Gassen sowie in beschränktem Maß auf den gemeinschaftlich genutzten Dachflächen möglich. Bei der Ausgestaltung und konkreten Situierung ist auf deren gute Nutzbarkeit zu achten.

Die sogenannten Grünen Gassen ermöglichen die Planung und Umsetzung zusammenhängender Spielbereiche jeweils mehrerer Baublöcke. Unter vorheriger Abstimmung der jeweiligen beteiligten Bauherren können geeignete und gemeinsame Spielbereiche umgesetzt werden. Dies ist natürlich auch innerhalb der Baublöcke bei entsprechender Abstimmung der Planungen möglich.

Grundsätzlich können die Lebensäußerungen von Kindern nicht als Lärm im emissionstechnischen Sinne gewertet werden. Insbesondere die Spielgeräusche von Kleinkindern sind hier außen vor zu lassen. Insbesondere bei Jugendlichen gestaltet sich die Beurteilung vielschichtiger. Die Verhaltensweisen gestalten sich hier anders als bei Kleinkindern. So sind z. B. geräuschbehaftete Aktivitäten auch in den Abendstunden zu erwarten. Spielflächen für Jugendliche sind daher nicht unmittelbar in den Innenhöfen der Gebäude vorgesehen. Vielmehr wurden gezielt Bereiche für „lautes Spiel“ in den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt, die ohne Altersbeschränkung genutzt werden können.

Ein neues Stadtquartier für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner muss Angebote für alle Altersgruppen zum funktionierenden Miteinander anbieten. Aus diesem Grund soll für Jugendliche die Umsetzung einer Jugendfreizeitstätte im Planungsgebiet als Anlaufpunkt für deren altersgerechte Aktivitäten geschaffen werden (s. hierzu im Einzelnen § 5 Abs. 3 des Satzungstextes und Ziffer 5.1.4 der Begründung).

3.2.3. Parkbänke und Sportgeräte

Es bestehe der Wunsch nach einer ausreichenden Anzahl komfortabler und großzügig im Gebiet verteilter, senioren- und behindertengerechter Parkbänke zum Ausruhen und Verweilen (mit Seiten- und Rückenlehnen sowie entsprechender Sitzhöhe).

Auf den Freiflächen sollen Sportgeräte für alle Altersgruppen eingerichtet werden, insbesondere auch für Seniorinnen und Senioren (Letztere benötigten wohnungsnahe Trainingsgeräte).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen für alle Altersstufen und Bevölkerungsgruppen nutzbar sein. Die Anregungen zur Ausgestaltung dieser Bereiche werden gern aufgegriffen und im Zuge der Planungen zur Umsetzung an die entsprechenden Fachstellen übermittelt.

3.2.4. Baumbestand

Es wird der Erhalt des Baumbestandes gefordert: Mit den alten Bäumen bestehe ein positiver Identifikationspunkt, den die Kasernennutzung nicht bieten könne. Außerdem ließe der schon gewachsene Baumbestand das neue Quartier wohnlicher aussehen und bilde ein gutes Pendant zur neuen Bebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vor allem in den öffentlichen Grünflächen, punktuell auch in privaten Freiflächen und im Straßenraum, wurde eine Reihe von Bäumen, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und den Naturschutz sind, als zu erhalten festgesetzt. Ihr Erhalt ist ein wesentliches grünordnerisches Planungsziel. Sollten hier dennoch, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit, in den nächsten Jahren Fällungen unumgänglich werden, sind diese Baumbestände so nachzupflanzen, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe bestehen bleibt.

Für das Planungsgebiet werden darüber hinaus in den einzelnen Gebietskategorien Neupflanzungen vorgeschrieben, in den meisten Fällen mit Großbäumen, um möglichst schnell eine räumlich und ökologisch positive Wirkung zu erzielen. Der Erhalt bereits bestehender Bäume ist auch hier gewünscht und wird unterstützt, indem die erhaltenen Bäume auf die zu pflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet werden.

Im gesamten Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Ist die Fällung von Laub- und Nadelbäumen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr vorgesehen, so ist die Fällung zu beantragen und es sind bei einer Genehmigung entsprechende Ersatzpflanzungen auszuführen.

3.3. Verkehr

3.3.1. Verkehrsbelastung/Leistungsfähigkeit/Verkehrskonzept

Die Leistungsfähigkeit der Freimanner Straßen im Geviert Ingolstädter Straße, Fröttmaninger Heide, BAB 9 und Nordbahn hänge von nur wenigen wichtigen Verkehrsknoten ab.

Die Menschen seien vielfach auf das Auto angewiesen, das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sei dort bislang gering, der ÖPNV müsse daher attraktiver werden.

Viele Bewohnerinnen und Bewohner bezweifelten, ob die Kapazität der Straßen und insbesondere der wenigen Knoten (Hauptknoten und untergeordnete Knoten) ausreiche, wenn die geplanten bzw. zu erwartenden Entwicklungsmaßnahmen realisiert werden. Bereits jetzt stauet sich der Autoverkehr regelmäßig während der Hauptverkehrszeiten.

Ausgeführt wird, die Planungen für die zukünftige Entwicklung umfassten z. B. die neue Bebauung für ca. 10.000 Neueinwohnerinnen und -einwohner auf dem Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne, einen neuen Baumarkt und das „Forum für Fahrkultur“ in der Lokhalle und möglicherweise 15.000 neue Beschäftigte für BMW in unmittelbarer Nachbarschaft. Zu den bislang ungeplanten Entwicklungen zählten der allgemeine Zuzug durch Nachverdichtungen in den bestehenden Wohngebieten und die Konversion des Gebietes des Euro-(Industrie-)Parks.

Zur Klärung, ob es zum befürchteten zeitweiligen Verkehrsstillstand komme, sei es nötig, verschiedene Szenarien zu simulieren. Dazu müssten eine Reihe von Variablen mit einbezogen werden, wie

- der erwartete Bevölkerungsanstieg
- die geplanten Ausbau- und Lenkungsprojekte am bestehenden Straßensystem,
- der Ausbau des ÖPNV mit unterschiedlichen Zeiten ihrer Realisierung mit unterschiedlichen Tram- und U-Bahn-Varianten,
- die Entwicklung der Arbeitsplätze im Untersuchungsgebiet,
- die Entwicklung des Euro-(Industrie-)Parks,
- die Akzeptanz und das Wechselverhalten der Bevölkerung bezüglich der Nutzung des ÖPNV,
- die zu erwartende Nahversorgung mit Gütern für die meisten Lebensbereiche,
- die Verbindung der Lilienthalallee mit der Maria-Probst-Straße,
- die geplante Bebauung in den unterschiedlichen Strukturvarianten der sechs Architektenentwürfe u. a. mehr.

Beim letzten Werkstattgespräch hätten Vertreterinnen und Vertreter der Stadt berichtet, dass die am Wettbewerb beteiligten Architekturbüros die Ergebnisse von ersten Voruntersuchungen zur Verkehrsentwicklung auf der Heidemannstraße erhalten hätten. Umfang und Inhalt dieser Untersuchungen seien allerdings den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern vorenthalten worden. Angesichts des Ausmaßes der befürchteten Entwicklungen sei in diesem entscheidenden Punkt die Vorinformation für die beteiligte Öffentlichkeit beim „Werkstattgespräch“ ungenügend gewesen. Die Landeshauptstadt München werde dringend ersucht, diesem Missstand schnellstens abzuwehren, indem die geforderten und dann berechneten Szenarien der künftigen Verkehrsentwicklung der Öffentlichkeit umfangreich und nachvollziehbar in geeigneter Form (u. a. auch worst-case-Szenarien) dargestellt werden und die Planerinnen und Planer sich damit auch der öffentlichen Diskussion mit den Anwohnerinnen und Anwohnern stellen. Diese Informationen sollten unbedingt nachgereicht werden, damit alle Beteiligten die Planungsvorhaben und damit auch die zur Entscheidung anstehenden Entwürfe realistisch beurteilen könnten.

Das Werkstattgespräch am 22.02.2014 habe erneut gezeigt, dass es dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung primär um den Architektenwettbewerb gehe, die Auswirkungen durch die Erschließung des Gebietes auf die bereits vorhandene Wohngebiete und Straßen schiebe man vor sich her bzw. nehme die Vorgaben der MVG zur Tram 23 einfach in die Planung auf. Die Architektinnen und Architekten betrieben dann auch noch Verkehrsplanung und legten die Tram-bahnschienen mitten in die an mehreren Stellen bereits überlastete Heidemannstraße. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde dringend gebeten, auch die Zukunftsplanung der Straßen und des ÖPNV unverzüglich in die Hand zu nehmen, damit nicht nur für das neue Wohngebiet, sondern auch für die bestehenden Gebiete ein ausgewogenes Verkehrssystem ohne neue Belastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner zügig umgesetzt werden könne. Verkehrsplanung müsse wenigstens die nächsten 30 Jahre im Blick haben. Wie das derzeitige Negativbeispiel eines Autobahnanschlusses über die Schleißheimer Straße zeige, würden erst später getroffene Maßnahmen i. d. R. schwerer realisierbar, qualitativ schlechter und um ein Vielfaches teurer.

Lege man dann noch einen kürzlich erschienen Zeitungsbericht zugrunde, wonach Feldmoching und Freimann die am meisten wachsenden Stadtteile sein werden, könne man sich ausrechnen, wie dann alles zugebaut sein werde. Die Heidemannstraße werde mit um mindestens 50 % mehr Verkehr belastet sein.

Bezüglich des ÖPNV werde es auch zwingend notwendig sein, über die Stadtgrenze hinaus zu schauen. Der Druck des Flughafens mit seinen dann drei Startbahnen werde Kommunen wie Garching und Neufahrn zusammenwachsen lassen, zumindest würden sie aber eine gemeinsame Verkehrsplanung betreiben, bei der das Wichtigste eine leistungsfähige Verbindung zwischen dem S-Bahnhof Neufahrn und dem U-Bahnhof in Garching-Forschungszentrum sein werde. Gedankenspiele von Bürgermeistern gebe es dazu schon heute. Eine Verlängerung der U-Bahn wäre natürlich das Vernünftigste. Egal was komme, der Druck auf die

U6 werde riesengroß werden. Selbst bei der größtmöglichen Zugverdichtung werde die Strecke vom Bahnhof Kieferngarten bis Münchner Freiheit ständig überlastet sein, es sei denn, eine Tangente U2/U6 werde mit entsprechendem Nachdruck realisiert. Eine Mehrbelastung durch die geplante U9 käme in diesem Abschnitt noch oben drauf.

Die Idee einer „Erziehung“ zu weniger PKW-Verkehr sei unrealistisch. Vielmehr seien zahllose Beschwerden aus der Haidparksiedlung über exakt die gleiche Konstruktion (eine Straße quer zur Siedlung, sonst nichts) bekannt, die sich als sehr unpraktisch erwiesen habe.

In der Siedlung Kieferngarten werde eine Verkehrszunahme befürchtet.

Angemerkt wird, die bereits durch Staus belastete Heidemannstraße allein werde das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht fassen. Der Autoverkehr des neuen Quartiers dürfe nicht ausschließlich über die Heidemannstraße fließen. Dies werde der realen Verkehrsbelastung der Heidemannstraße nicht gerecht und sei auch unter Umweltaspekten (Umwegfahrten in Richtung Süden) nicht nachvollziehbar. Ein Verkehrskonzept sei daher sehr wichtig.

Es wird gefordert, die Trennwirkung der Heidemannstraße zu überwinden und die fußläufige Überquerung der Heidemannstraße für die Bewohnerinnen und Bewohner der nördlichen Quartiere, welche die Angebote des neuen Gebiets nutzen wollten, so angenehm wie möglich zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen wurden umfangreich untersucht. Dabei wurden alle bekannten Entwicklungen im engeren und weiteren Umfeld mit einbezogen. Es wird im Weiteren auf die Ausführungen der Begründung (siehe Ziffer 4.4. sowie 5.13.) verwiesen. Dort sind insbesondere die zu erwartenden Verkehrsmengen dargestellt.

Die Planungen ermöglichen die leistungsfähige Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Das Quartier wird mit jeweils zwei Knotenpunkten nach Norden (Heidemannstraße) und Süden (Helene-Wessel-Bogen) sowie mit einem Knoten nach Osten (Maria-Probst-Straße) angebunden. Die Knoten werden dabei leistungsfähig ausgebaut. Durch dieses System kann das Verkehrsaufkommen direkt auf das Hauptstraßennetz geleitet werden. So wird eine Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete vermieden.

Aufgrund der Gesamtentwicklung des Münchner Nordens werden auch im Umfeld, insbesondere im Verlauf der Heidemannstraße, Anpassungen des Straßennetzes notwendig, um die Leistungsfähigkeit zukünftig zu gewährleisten.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) nimmt eine bedeutende Funktion im Stadtquartier zur verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes ein (s. hierzu auch Ziffern 3.3.7. und 3.3.8.). Die Erschließung wird vor allem durch die geplante Verlängerung der Trambahnlinie 23 von Schwabing Nord bis in das Planungsgebiet sowie langfristig durch eine U-Bahnverbindung in Ost-West-Richtung zwischen U6 (Kieferngarten) und U2 (Am Hart) sichergestellt. Bis zur Umsetzung der U-Bahnverbindung soll ein leistungsfähiges Expressbussystem eingerichtet

werden, das die Qualität und Kapazität der ursprünglich angedachten Trambahnlinie zwischen U6 und U2 aufweist.

Innerhalb des Quartiers sieht das Nahmobilitätskonzept qualitativ hochwertige und leistungsfähige Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Sie dienen dabei der Vernetzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Das Stadtquartier wird künftig durch eine in Nord-Süd-Richtung entlang der Magistrale verlaufende überörtliche Fahrradverbindung zur Münchner Freiheit hin und darüber hinaus an die Innenstadt angebunden. Eine weitere wichtige Route quert das Planungsgebiet zwischen den südlichen Baufeldern und der öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung. So ist eine gute Vernetzung mit den benachbarten bestehenden Stadtvierteln sichergestellt.

Im Sinne einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung werden die klassischen Mobilitätsangebote aus ÖPNV und MIV durch weitere Angebote ergänzt. Hierfür sollen im Quartier öffentlich nutzbare Mobilitätsstationen eingerichtet werden, die durch dezentrale Angebote ergänzt werden. Hierzu zählen Bausteine wie z. B. Car-Sharing-Angebote, Fahrradverleihsysteme und ein umfangreiches Quartiersmanagement.

Die beiden Knotenpunkte zur Einfahrt in das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne von der Heidemannstraße aus werden zukünftig mit Lichtsignalanlagen ausgestattet sein. Somit ist auch eine sichere Querung der Heidemannstraße für den Fuß- und Radverkehr aus den nördlich angrenzenden Gebieten sichergestellt.

3.3.2. Verkehrliche Erschließung des Quartiers

Die Zu- und Ausfahrten ins Quartier müssten wegen der Einwohnerzahl, die in etwa der Größe Ebersbergs entspreche, großzügig geplant werden. Nur zwei Zufahrten über die verkehrsreiche Heidemannstraße seien entschieden zu wenig.

Eine der wichtigsten Wettbewerbsvorgaben sei es bereits gewesen, die derzeitige Insellage der Bayernkaserne zugunsten einer Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren aufzubrechen. Dazu seien Straßenanbindungen auch nach West und Ost erforderlich. Ihre Verkehrslast sei durch z. B. Tempo 20/30 und durch Lkw-Verbote beziehungsweise durch eine Begegnungszone nach Schweizer Vorbild (Shared Space, s. Ziffer 3.3.10.) für die Anwohnerinnen und Anwohner verträglich zu gestalten. Dasselbe gelte für Verbindungen nach Süden Richtung Euro-Park (s. hierzu Ziffer 3.3.5.) und Frankfurter Ring. Grundsätzlich sei ein nach außen offenes Viertel zu schaffen (s. auch Ziffer 5).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untersuchungen der verkehrlichen Auswirkungen haben ergeben, dass das unter Ziffer 3.3.1. beschriebene Erschließungssystem den MIV mit den zu erwartenden Verkehrsmengen durch entsprechend ausgebaute Knotenpunkte leistungsfähig abwickeln kann.

Eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren nach Westen und Osten (s. Ziffer 3.3.4.) ist insbesondere durch die übergeordnete Fuß- und Radwegever-

bindung zwischen den südlichen Baufeldern und der öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung sichergestellt.

Die vorliegende Planung unterstellt, dass die Ringstraße für Verkehre bis 30 km/h ausgewiesen wird (s. Ziffer 3.3.11.). Eine abschließende bindende Regelung erfolgt nach der Widmung der Straßen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz durch die Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Unter dieser Prämisse kann ein öffentlicher Straßenraum gestaltet werden, der alle Anforderungen an ein lebenswertes Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität erfüllt.

3.3.3. Verkehrliche Anbindung des Quartiers nach Norden

Die Verbindung nach Norden wird bei allen Entwürfen als gelungen bewertet. Die in allen Entwürfen vorgesehene Anbindung des Quartiers an zwei Stellen an die Heidemannstraße (Höhe Werner-Eck-Bogen und Grusonstraße) sei sinnvoll, eine alleinige Erschließung von Norden belaste die Heidemannstraße jedoch stark, sei aufgrund der notwendigen Umwege für Fahrten in Richtung Süden auch unter Umweltaspekten nicht sinnvoll und werde als nicht ausreichend zur Quartierserschließung angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gewünschten zusätzlichen Anbindungen nach Süden sind im Entwurf vorgesehen (s. Ziffer 3.3.1.).

3.3.4. Verkehrliche Anbindung des Quartiers nach Osten und Westen

Eine allgemeine Vernetzung und verkehrliche Ost-West-Anbindung (auch mit dem ÖPNV) sei in den Entwürfen oft weniger klar ausgearbeitet worden, werde aber mit Blick auf das östlich des Planungsgebiets geplante „Oldtimer- und Sportwagenzentrum“, und um Alt-Freimann und den neuen Stadtteil ideal miteinander zu verbinden, durchaus gewünscht. Vorgeschlagen wird auch, bei den weiteren Planungen auch die E-Fläche im Nordosten des Quartiers mit zu berücksichtigen.

Nachgedacht werden sollte auch über das Offenhalten einer Straßenverbindung Ost in Richtung Lilienthalallee/Maria-Probst-Straße, um sich potentielle Entwicklungen nicht zu verbauen. Sie sollte aber eher von untergeordneter Bedeutung sein.

Außer nach Westen (und Süden) sollte auch eine Anbindung nach Osten Richtung Alt-Freimann vorgesehen werden, idealerweise (wie bereits beim Werkstattgespräch vorgeschlagen) als Abzweig der nach Osten geplanten Straßenbahnlinie (anstatt über die Heidemannstraße zum Kieferngarten) auf halber Höhe der Siedlung nach Osten, den Europark und die Maria-Probst-Straße querend, durch das Neuentwicklungsgebiet Lokrichthalle / Zenithhalle über die Edmund-Rumppler-Straße (ASZ, Schulen, Universitätsinstitute) zum Frankplatz, wo Anschluss zur U6 (Bhf. Freimann) bestehe.

Die Öffnung der Kollwitzstraße für den Autoverkehr nach Westen wie im Entwurf Ammann/Albers solle entfallen, eine reine Fuß- und Radwegerschließung über die Kollwitzstraße werde hingegen begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Wünschen nach einer untergeordneten Anbindung nach Osten (zur Maria-Probst-Straße), auch für den ÖPNV (im Bereich der Heidemannstraße), wird durch die Planungen ebenso entsprochen wie einer lediglich dem Fuß- und Radverkehr vorbehaltenen Anbindung nach Westen (s. Ziffer 3.3.1.).

Zu einer evtl. Verbindungsstraße zur Lilienthalallee wird auf Ziffer 3.3.6. verwiesen. Bezüglich der genannten E-Fläche siehe die Ausführungen unter Ziffer 3.1.12. Bildungs-, Sport- und Kultureinrichtungen).

3.3.5. Verkehrliche Anbindung des Quartiers nach Süden

Eine Abschottung des Quartiers nach Süden, wie in einigen Entwürfen vorgeschlagen, sei unrealistisch. Statt dessen sei die Erschließung des Quartiers auch von Süden, in Richtung Euro-Park/Frankfurter Ring notwendig, um das Quartier ohne große Umwege zu erreichen. Die Barriere des Euro-Parkes sei aufzuheben, es werde ein Anschluss an den Frankfurter Ring angeregt.

Erörtert wurde die Schwierigkeit, bei einer oder zwei zusätzlichen Südanbindungen des Quartiers und damit der Durchlässigkeit für den Autoverkehr in Nord-Süd-Richtung, unerwünschten Schleichverkehr durch die Wohngebiete zu vermeiden, den notwendigen Verkehr aber, z. B. aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten am Carl-Orff-Bogen in Richtung Euro-Park, gezielt zu lenken. Die in einigen Entwürfen vorgeschlagenen umwegigen internen Straßenführungen oder Ringstraßen zeigten Lösungsansätze zur Verhinderung von Schleichverkehr auf.

Teils wird geäußert, die Öffnung der Straße nach Süden solle wegen der Gefahr von Schleichverkehr vorerst unterbleiben. Dagegen sollen die Rad- und Fußwegverbindungen auch nach Süden konsequent realisiert werden.

Bei einer direkten Führung oder einer Straßengestaltung ohne geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen müsse mit Durchgangsverkehren aus angrenzenden Quartieren und erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gerechnet werden. Weitere Vorschläge seien Einbahnstraßensysteme, die Einrichtung von Shared-Space-Zonen (s. Ziffer 3.3.10.) oder verkehrsberuhigten Wohnstraßen.

Man wolle jedenfalls keine Durchfahrt durch das neue Quartier von Norden, um auf kurzem Wege zum Einkaufen in den Euro-Park zu gelangen. Das erzeuge Probleme für das zukünftige Zentrum. Für eine gute Zentrumsgestaltung müsse man auch den angrenzenden Euro-Park mit bedenken. Die Straßenanbindung in

Richtung Süden zu den auf Autoverkehr ausgerichteten Einzelhandelsgeschäften des Euro-Parks erschwere den wirtschaftlichen Betrieb für den geplanten und gewünschten Einzelhandel im neuen Siedlungsgebiet. Zumindest für die Anfangszeit des neuen Quartiers sei es möglicherweise angeraten, diese Straßenverbindungen nicht zu realisieren bzw. nur eine Rad- und Fußwegverbindung nach Süden zu haben.

Die Hoffnung, dass sich mit einer Durchfahrt nach Süden das Verkehrsproblem lösen lasse, werde sich nicht erfüllen. Nicht die Straßen, sondern die Knoten (Heidemannstraße/Ingolstädter Straße, Euro-Park/Ingolstädter Straße, Heidemannstraße/A 99, evtl. noch künftig Maria-Probst-Straße/Lilienthalallee) beschränkten den Verkehrsdurchfluss. Dies müsse in die Verkehrsüberlegungen einbezogen werden.

Bei der inneren Gestaltung der Verkehre sei zu bedenken, dass das neue Zentrum nicht zum Zentrum werden könne, wenn durch die verkehrliche Gestaltung viele am Zentrum vorbei zum Einkaufen in den Euro-Park fahren würden. Die Verkehrssituation sei deshalb zu überarbeiten und der ÖPNV müsse deutlich attraktiver gemacht werden. Mit Knotengestaltung allein komme man nicht weiter, da es keine vernünftigen Ausbauvarianten für diese Knoten gebe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung berücksichtigt wie gewünscht einerseits eine direkte Anbindung des Quartiers Richtung Süden. Auf der anderen Seite wird durch die Unterbrechung der Magistrale (U-1762) für den motorisierten Individualverkehr Durchgangsverkehr wirkungsvoll unterbunden.

Die Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems einschließlich Knoten und die Wirkung der Unterbindung des Durchgangsverkehrs wurde durch die Verkehrsuntersuchungen bestätigt.

3.3.6. Verbindungsspange Maria-Probst-Straße/Lilienthalallee

Es wird darauf hingewiesen, dass ohne die geplante Verbindungsspange Maria-Probst-Straße/Lilienthalallee der Individualverkehr für das Gebiet Bayernkaserne nicht abgewickelt werden könne.

Durch eine Verbindungsspange ergäben sich jedoch Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz (Zerschneidung einer öffentlichen Grünfläche, Nachweis der europarechtlich besonders geschützten Zauneidechsen in diesem Gebiet). Der überregionale Grünzug von der Fröttmaninger Heide zum Englischen Garten werde zerschnitten und damit seiner Funktion beraubt. Außerdem sei eine höhengleiche Kreuzung der Bahngleise mit dem Eisenbahnkreuzungsrecht nicht vereinbar.

Eine Verbindungsstraße könne somit nicht in rechtlich zulässiger Weise gebaut werden, weder durch Befreiung vom geltenden Bebauungsplan Nr. 1404a noch durch dessen Änderung. Eine Überführung oder Unterführung könne technisch nicht realisiert werden.

Die durch das Bebauungsplanverfahren Bayernkaserne zusätzlich ausgelösten Verkehrsströme potenzierten sich durch die geplante Verbindungsstraße Maria-Probst-Straße/Lilienthalallee und führten konkret dazu, dass durch die Planung ein bestimmtes, näher benanntes Anwesen in der Edmund-Rumpler-Straße für PKW, aber auch für Lastkraftwagen nicht mehr hinreichend leistungsfähig erschlossen wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Verbindungsspanne zwischen der Maria-Probst-Straße und der Lilienthalallee ist ein wichtiger Baustein für die Verkehrsabwicklung im Münchner Norden. Insbesondere dient die Verbindungsspanne einer besseren Erschließung des Euro-Parks, der Lilienthalallee und auch der Bayernkaserne. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Verbindung, die separat durch das Baureferat geplant wird, spätestens bis zum Vollbezug des Gebietes der ehemaligen Bayernkaserne fertig gestellt sein wird. Aus diesem Grund ist die Verbindungsspanne auch als Grundlage in die Verkehrsbetrachtungen zum Bebauungsplan eingeflossen, obwohl die Verbindungsspanne Maria-Probst-Straße/Lilienthalallee zur Erschließung des Planungsgebietes nicht maßgeblich ist.

Die Verbindungsspanne soll höhengleich realisiert werden, d. h. nicht als Über- oder Unterführung. Für diese Lösung liegt ein grundsätzliches Einverständnis des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.04.2006 gemäß § 11 Abs. 6 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) vor. Durch diese Lösung ergibt sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Gefährdung von Vogel- und Tierarten sowie zur Schaffung von Ausgleichsflächen. Dies hat zwar zeitliche Auswirkungen auf die Realisierung der Verbindungsspanne, stellt jedoch kein grundsätzliches Hindernis dar. Auch andere Hinderungsgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Der Erhalt der leistungsfähigen Erschließung der Lilienthalallee bzw. der Edmund-Rumpler-Straße ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist hier auf die Untersuchungen zur Erschließungssituation der Lilienthalallee zu verweisen, die der Vollversammlung des Stadtrats mit Beschluss vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07352) vorgelegt wurden. Mit diesem Beschluss wurde das Baureferat gebeten, die Planung zu mehreren Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit in diesem Bereich voranzutreiben. Da jedoch die verkehrlichen Auswirkungen selbstverständlich nicht getrennt voneinander betrachtet werden können, wurden die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus den Entwicklungen sowohl westlich als auch östlich der Maria-Probst-Straße in beiden Verfahren berücksichtigt und flossen über die jeweiligen Verkehrsuntersuchungen in die Abwägung mit ein. Durch die notwendigen

verkehrlichen Maßnahmen, die in den beiden Verfahren identifiziert wurden (insbesondere Knotenpunktsanpassungen im Verlauf der Heidemannstraße), kann die leistungsfähige Erschließung des gesamten Gebiets sichergestellt werden. Dies betrifft sowohl das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne als auch die Lilienthalallee sowie die Edmund-Rumpler-Straße.

3.3.7. ÖPNV allgemein/Fuß- und Radverkehr/Mobilitätsstationen

Die Planungen sollten konsequent darauf ausgerichtet werden, dass kein weiterer motorisierter Individualverkehr (z. B. auf der bereits stark belasteten Heidemannstraße, s. Ziffer 3.3.1.) entstehe.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) solle frühzeitig funktionsfähig ausgebaut werden, damit sich Neubürgerinnen und -bürger aus Mangel an entsprechendem ÖPNV-Angebot erst gar nicht ausschließlich auf die Automobilität einrichteten.

Ein Verkehrskonzept, welches Tram, Fahrrad und Fußgänger in den Mittelpunkt stelle und dadurch das Auto unattraktiv mache, könne hier als Vorbild dienen.

Bezüglich der Radverkehrs- und Grünvernetzung seien die Entwürfe zu bevorzugen, die eine durchgängige Vernetzung innerhalb des Gebietes sowie mit der nachbarschaftlichen Umgebung darstellen.

Schon der städtebauliche Entwurf solle die Einrichtung von Mobilitätsstationen ausweisen. Alle Maßnahmen sollten beispielgebend für eine neue Mobilitätsstruktur in diesem Viertel werden.

Das neue Quartierszentrum (s. Ziffer 3.1.10.) brauche eine entsprechende Erreichbarkeit. Die ÖPNV-Erschließung solle schienengebunden mit entsprechend großer Leistungsfähigkeit erfolgen, beispielsweise mit einer U-Bahn-Verbindung Ost – West, z. B. Kieferngarten – Harthof (U 7) und der Verlängerung der Tram 23. Für Fuß- und Radverkehr solle das neue Zentrum besonders gut erreichbar gestaltet werden. Die Ausrichtung der Verkehrserschließung des gesamten Einzugsgebietes solle mit diesem neuen Stadtteilzentrum auf den Prüfstand, um die Mobilität, die bislang stark vom Auto abhängig sei, ebenfalls einer Konversion zu unterziehen hin zu einer ökologisch orientierten Mobilität.

Eine schnelle, barrierefreie und umweltfreundliche Anbindung an Alt-Freimann mit öffentlichen Verkehrsflächen und Fahrrad werde vermisst. Einrichtungen wie Gymnasium und Bibliothek seien ja nicht nur für diese Siedlung alleine, sondern sollen eine infrastrukturelle Lücke von ganz Freimann füllen. Speziell Familien mit (kleinen) Kindern, Menschen mit Behinderung sowie Seniorinnen und Senioren würden die Bibliothek nur dann wirklich nutzen können, wenn sie ohne viel Umsteigen erreichbar sei. Alt-Freimanner Eltern würden sicherlich ihre Kinder nur an das Freimanner Gymnasium schicken, wenn die Erreichbarkeit verhältnismäßig sei. Wenn durch Wartezeiten beim Umsteigen das Freimanner Gymnasium

zwar in Luftlinie näher sei, aber der Weg mehr Zeit brauche als der zum Oskar-von-Miller-Gymnasium, würden sie dieses bevorzugen. Ebenso wichtig aus dem selben Grund sei eine sichere, möglichst direkte Fahrradverbindung.

Es sollten Alternativen gesucht werden, um die umliegenden Einfamilienhaus-siedlungen, darunter auch die östlichen Viertel (u. a. Kulturheimsiedlung) an das neue Zentrum in der Bayernkaserne anzubinden. Von der Kulturheimsiedlung müsse man mit dem Auto oder dem Fahrrad zur Bayernkaserne fahren. Hier lebten aber auch viele ältere Menschen. Auch diese Viertel gehörten zu Freimann, müssten mit berücksichtigt werden und dürften nicht komplett „abgeschnitten“ werden. Ideen wie Sammeltaxis etc. seien bereits beim ersten Workshop entwickelt worden und seien weiter zu verfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den einzelnen Punkten des Erschließungskonzeptes für ÖPNV und Fuß- und Radverkehr sowie zu geplanten weiteren Mobilitätsangeboten wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.1. verwiesen.

Attraktive Verbindungen für Fuß- und Radverkehr, die zielgerichtete Entwicklung alternativer Mobilitätsbausteine und ein leistungsfähiges ÖPNV-System standen in den Planungen im Vordergrund und spiegeln sich im Bebauungsplanentwurf wider.

Bis zur endgültigen Herstellung der ÖV-Erschließung durch U-Bahn und Tram wird ein Busvorlaufbetrieb die Erschließung sicherstellen.

3.3.8. U-Bahn- und/oder Trambahn-Anbindung

Bereits im Podiumsgespräch wurde kritisiert, dass lediglich eine Trambahn-Erschließung des Gebietes vorgesehen sei und der Wunsch nach einer U-Bahn-Erschließung geäußert. Eine U-Bahn-Anbindung des neuen Wohngebietes, wie sie auch die Bezirksausschüsse Schwabing-Freimann und Milbertshofen-Am Hart forderten, sei wünschenswert und im Vergleich zu einer Trambahn sicher die bessere Alternative.

Im Werkstattgespräch wurde geäußert, die geplante und der Wettbewerbsauslobung zugrundeliegende Erschließung der Bayernkaserne durch die Trambahn sei unzureichend: Bei der ÖV-Erschließung durch die Verlängerung der Trambahnlinie 23 und 24 seien mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten im Stadtviertel, insbesondere die Entwicklung im Europark und mögliche Entwicklungen auf den Flächen östlich der Bayernkaserne/DB-Ausbeserungswerk /Maria-Probst-Straße sowie die Gesamtentwicklung im Münchner Norden nicht ausreichend berücksichtigt worden, weshalb gefordert werde

- anstelle der Verlängerung der Trambahn eine U-Bahn-Verbindungsspanne zwischen U2 Am Hart und U6 Kieferngarten bzw. Freimann zu prüfen, wie bereits mehrfach auf Erörterungen, Bürgerversammlungen gefordert,

- Wirtschaftlichkeitsberechnungen für diese U-Bahn-Spange unter Einbezug möglicher Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklungen vorzulegen,
- eine ÖV-Verbindung nach Osten von der Bayernkaserne in Richtung DB-Ausbesserungswerk zu prüfen, auch im Hinblick auf eine mögliche Verdichtung an sozialen kulturellen Einrichtungen und Arbeitsplätzen in diesem Bereich
- das Verkehrskonzept für den Münchner Norden fortzuführen
- die Verkehrsentwicklung auf der stark belasteten Heidemannstraße genau zu beobachten.

Einerseits wird vorgetragen, es sei fraglich ob eine Pendellinie zwischen U 2 und U 6 auch wirtschaftlichen Kriterien standhalte. Vielleicht lohne sich eher eine Verbindung nach Ismaning mit Anbindung an die S-Bahnlinie zum Flughafen. Eventuell sei eine Linie Am Hart – Bayernkaserne – Ismaning-Unterföhring möglich. Andererseits wird bemerkt, dass trotz höherer Kosten dieses Konzept an Nachhaltigkeit und Entzerrung der U 6 (Brücke über die Heidemannstraße, Allianz-Arena, U-Bahn-Ausbesserungswerk Fröttmaning) unschlagbar sei.

Es werde auf den Antrag der Siedlerschaft Kieferngarten e.V. München - Freimann in der Bürgerversammlung am 02.07.2013 bezüglich einer ablehnenden Haltung zur Errichtung zweier Straßenbahnlinien - von der Münchner Freiheit und vom Harthof - zum U-Bahnhof Kieferngarten verwiesen, zu der eine Nachricht über einen Verfahrensgang innerhalb der Verwaltung noch nicht vorliege.

Es dürfe nicht sein, dass in ein bewohntes Gebiet (Siedlung Kieferngarten) im Nachhinein eine Endhaltestelle von zwei Straßenbahnlinien gelegt werde und die ohnehin durch U-Bahn, Busse, Taxi und Pkw bereits auf ein Minimum reduzierte Nachtruhe der Anwohnerinnen und Anwohner noch weiter eingeschränkt werde. Man erwarte zusammen mit Planung und Bebauung der Bayernkaserne eine schlüssige und die Anwohnerinnen und Anwohner schützende Verkehrsplanung, deren Realisierung Zug um Zug erfolgen könne.

Die Bürgerinnen und Bürger sprachen sich - ohne dass daraus eine generelle Zustimmung zur Trambahn abgeleitet werden könne - für den Trassenverlauf der Trambahn entlang dichter Bebauung aus.

Soweit die Trambahn im Straßenverlauf mitgeführt werde, empfehlen die Bürgerinnen und Bürger eine stadtverträgliche Gestaltung mit häufigen und bequemen Querungsmöglichkeiten. Die Trambahn dürfe nicht als Schneise wirken (auch von anderer Seite wird kritisiert, dass in allen Vorschlägen der zerschneidende Charakter der Trambahn voll zur Geltung komme). Soweit die Tram, wie in einigen Entwürfen dargestellt, über einen zentralen Platz im Zentrum geführt werde, werde empfohlen, die Tram entlang des Platzrandes und nicht mittig über den Platz zu führen und die Geschwindigkeit an Fußgängerinnen und Fußgänger anzupassen.

Die Tram solle innerhalb des Planungsgebietes der ehemaligen Bayernkaserne in ihren geraden Streckenteilen möglichst im bebauten Bereich (durch urbane

Viertel) verlaufen und dort mit angemessen reduzierter Geschwindigkeit fahren. Eine Haltestelle solle auf jeden Fall am zentralen Platz mit dichter Wohnbebauung, Einrichtungen, Geschäften liegen.

Eine Führung der Tram entlang von Grünflächen bzw. durch Freiräume werde kritisch gesehen, da die Praxis zeige, dass das Überqueren der Trambahngleise (Kinder, Jugendliche, Tiere...) durch Absperrungen, Zäune verhindert werden müsse. Dies wirke sich gestalterisch nachteilig aus. Die Tram werde so ein Fremdkörper im Stadtgefüge.

Angemerkt wird außerdem, die Trambahn entlang der Heidemannstraße solle durch eine U-Bahn mit Station im Zentrum des neuen Stadtteils (nicht entlang der Heidemannstraße) ersetzt werden, da sämtliche sonstige Stadtteilzentren (im Rahmen der polyzentrischen Entwicklung der Landeshauptstadt München, s. hierzu Ziffer 3.1.10) mit einer U-Bahn-Station ausgestattet seien. Andernfalls seien die Zentrenfunktionen von vornherein eingeschränkt. Gerade hier in der Mitte des Münchner Nordens in Konkurrenz zu den Großmärkten im Europark bedürfe es einer starken ÖPNV-Anbindung.

Es wird eine Trambahntrasse auch zum Frankplatz gewünscht, um auch das bereits bestehende Freimann und die U-Bahn-Station Freimann anzubinden.

Es solle auch an eine Querung der neuen Siedlung zum „Forum für Fahrkultur“ gedacht und diese realisiert werden. Diese Kulturattraktion mitsamt dem südlichen Creativ-Campus könne zu einer wertvollen Bereicherung des Quartiers führen. Deshalb solle überlegt werden, ob eine Trambahn nach einem Wenden an die Heidemannstraße nicht einen „Abstecher“ nach Osten zum Forum für Fahrkultur, ggf. sogar bis zur U-Bahn-Station Freimann machen könne. Dadurch wären Alt-Freimann und der neue Stadtteil ideal miteinander verbunden.

Die Trambahnverbindung in Ost-West-Richtung auf der Heidemannstraße wirke sehr unrealistisch. Die Querung der Heidemannstraße, die aufgrund ihrer Lage an der meistbefahrenen Straße Deutschlands, dem Autobahnkreuz A99/A9, bereits jetzt sehr verkehrsbelastet sei, werde durch eine Trambahn sicher nicht entlastet. Vielmehr seien Verspätungen der Trambahn vorprogrammiert. Außerdem wirkten die geplanten Nutzungszahlen äußerst unrealistisch. Bei der Planung der Tram 23 hätte die Auslastung, die am Tag nach der Eröffnung der Tramlinie 23 vorlag, erst mehrere Jahre später erfolgen sollen. Dies sei ein schönes Beispiel, wie sehr man sich trotz sicher guter Schätzungsmethoden verschätzen könne. Aus Anwohnersicht sei es einleuchtend, dass eine Straßenbahn schnell an Kapazitätsengpässe gerate. Deshalb sei es unerlässlich, an eine Ost-West-Querung der U-Bahn zu denken, die auch gleich die Allianz-Arena ansteuern und so der U 6 als Entlastung dienen könne. Außerdem wäre eine zweite Verbindung Richtung Garching für die Studierenden ein großer Vorteil sowie eine gute Vorsorge, falls einmal z. B. aufgrund eines Unfalls die einzige U-Bahn-Brücke zwischen Freimann und Kieferngarten zum U-Bahnwerk in Fröttmaning unpassierbar würde.

Angeregt wird auch eine ÖPNV-Anbindung für den Euro-Park. Dort solle die Tram ebenfalls eine Haltestelle erhalten, um so die Umwandlung dieses Stadtbereichs zu befördern.

Im Westen von München seien die Verbindungen zwischen den Stadtteilen besser als im Osten jenseits der Isar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ÖPNV-Erschließung wird, wie unter Ziffer 3.3.1 beschrieben, durch eine Trambahnlinie in Nord-Süd-Richtung sowie eine U-Bahnverbindung in Ost-West-Richtung erfolgen. Sowohl für die Trambahnlinie als auch für die U-Bahn sind die Planungen noch nicht abgeschlossen. Bei der Trambahn muss noch untersucht werden, ob und wie eine Weiterführung über das Planungsgebiet der ehemaligen Bayernkaserne hinaus sinnvoll ist. Auch der Verlauf und die exakte Situierung der Haltestellen der U-Bahnlinie müssen noch untersucht werden. Der Vorlaufbetrieb zur Tram- und ebenso zur U-Bahn wird durch Expressbuslinien übernommen. Auch für diese wird der exakte Linienverlauf sowie die Lage der Haltestellen im weiteren Planungsverfahren festgelegt werden.

Die zu erwartenden Emissionen aus der Trambahn bzw. den Expressbuslinien innerhalb des Planungsgebietes wurden vorsorglich in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt und vorab in die Abwägung eingestellt. Die Umsetzung der ÖPNV-Trasse wird jedoch in einem separaten Planungsverfahren abschließend geregelt werden. Dies gilt auch im Falle einer Weiterführung des ÖPNVs über das Planungsgebiet hinaus, z. B. in Richtung Kieferngarten. Dort werden die emissionstechnischen Anforderungen und Maßnahmen abschließend geregelt. Der Bebauungsplan hält für die ÖPNV-Erschließung, insbesondere für die Trambahn, die erforderlichen Flächen frei und trifft zum Immissionsschutz Festsetzungen, so dass auch bei deren späterer Errichtung keine Nachrüstungen an den Gebäuden erforderlich werden. Im Weiteren sind seitens des Bebauungsplans keine weiteren Regelungsbedarfe angezeigt.

Hinweislich wird mitgeteilt, dass der genannte Antrag der Siedlerschaft Kieferngarten e.V. München - Freimann als Bürgerversammlungs-Empfehlung Nr. 08-14 / E 01879 durch Beschluss der Vollversammlung vom 22.10.2014 (Verkehrskonzept für den Münchner Norden, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01145) behandelt wurde.

3.3.9. Stellplätze/Tiefgaragen

Die Anwohnerstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen wurde allgemein als sinnvoll angesehen. Sie sollten wohnortnah sein. Angeregt werden unterirdische Stellplätze, auch bei den Geschäften. Allerdings müssten diese auch angenommen werden.

Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass Tiefgaragen ökologische Probleme mit sich bringen könnten (Begrenzung der Baumpflanzungen etc.).

Vorgeschlagen wird, auch bei den neuen Schulen im Planungsgebiet Tiefgaragen zu realisieren (beim Gymnasium für den Münchner Norden sei dies aus Kostengründen nicht erfolgt). Hierdurch solle eine Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr (u. a. durch die Vereinssportlerinnen und -sportler) vermieden werden.

Erfahrungen mit der Allianz-Arena zeigten, dass Straßen in deren Umgebung von Besucherinnen und Besuchern zugeparkt würden. Es bestehe deshalb die Sorge, dass durch das neue Quartier in der ehemaligen Bayernkaserne künftig die Grusonstraße und andere benachbarte Gebiete zugeparkt würden. Im Straßenraum sollten daher ausreichend Besucherstellplätze ausgewiesen werden, auch für Besucherinnen und Besucher der Sportflächen.

Das in einem Entwurf vorgeschlagene Quartiersparkhaus an der Heidemannstraße für Büros und Wohnungen sei unterschiedlich bewertet worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen sehen vor, dass private Anwohnerstellplätze auf Privatgrund in Tiefgaragen untergebracht werden. Auch bei den Schulstandorten sind Tiefgaragen, auch für externe Nutzerinnen und Nutzer, vorgesehen. Der Straßenraum wird in einer Breite festgelegt, die die Anordnung von straßenbegleitenden Parkbuchten für Besucherstellplätze ermöglicht.

Die Planung ermöglicht unter dem Stadtplatz die Errichtung einer Tiefgarage, welche auch öffentliche Besucherstellplätze anbieten soll. Diese Stellplätze stehen somit auch Kunden der umliegenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen zur Verfügung. Ansonsten stehen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Im Zusammenspiel mit den geplanten alternativen Mobilitätsangeboten steht damit ein ausreichendes Parkplatzangebot im Planungsgebiet zur Verfügung.

Ob Tiefgaragenstellplätze tatsächlich angenommen werden, kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden, sondern liegt vielmehr auch in der attraktiven Ausgestaltung der Tiefgaragen-Stellplätze (z. B. Liftzugang, Beleuchtung, Sauberkeit).

Die geplanten Tiefgaragen beschränken sich in den meisten Fällen auf den Bau- und beanspruchen damit keine zusätzlichen Flächen. In den übrigen Fällen wird eine Begrünung ermöglicht, indem die Decken der Tiefgaragen gemäß § 31 Abs. 5 des Satzungstextes mindestens 0,60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt werden müssen. Damit können insbesondere flach wurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

Ein Quartiersparkhaus ist in der nunmehrigen Planung nicht vorgesehen.

3.3.10. Shared Space

Einerseits werden Begegnungszonen nach Schweizer Vorbild, die Verkehrsflächen vorsehen, die allen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung stehen („Shared Space“), insbesondere für Anbindungen nach Osten und Westen, vorgeschlagen, um die Verkehrslast für die Anwohnerinnen und Anwohner verträglich zu gestalten. Andererseits wurde aber das Konzept des „Shared Space“ unter Inklusionsgesichtspunkten als schwierig bewertet (keine klaren sicheren Wege beispielsweise für sehbehinderte Menschen).

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Ziffer 3.3.2. ausgeführt, ist die vorliegende Planung grundsätzlich auf Ausweisung der Ringstraße für Verkehre bis 30 km/h ausgelegt. Unter dieser Prämisse kann ein öffentlicher Straßenraum gestaltet werden, der alle Anforderungen an ein lebenswertes Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer erfüllt.

3.3.11. Geschwindigkeitsbegrenzungen

Das gesamte Quartier solle als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden, dies erspare (eigene) Fahrradwege. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung von Schleichverkehr im Gebiet wurden u. a. Geschwindigkeitsbeschränkungen als Lösungsmöglichkeit vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Ziffer 3.3.2. ausgeführt, ist die vorliegende Planung grundsätzlich zur Ausweisung der Ringstraße für Verkehre bis 30 km/h unterstellt. Eine abschließend bindende Regelung erfolgt nach der Widmung der Straßen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz durch die Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.

3.3.12. Verkehrskonzept für die Bauphase

Die Bauphase werde 2018 beginnen und sich über viele Jahre erstrecken. Viele Baufahrzeuge würden über die Heidemannstraße ein- und ausfahren, hinzu komme der Bau der Trambahn. Es stelle sich die Frage, wie dies zu bewältigen sei. Es werde deshalb nach dem Verkehrskonzept während der Bauphase gefragt und unter Verweis auf die Verkehrsbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner u. a. im Bereich der Heidemannstraße - die nicht mit der Leopoldstraße, die eine Hauptverkehrsstraße sei, verglichen werden könne – wird die Prüfung einer verkehrlichen Öffnung nach Süden gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bewältigung der Verkehre während der Bauphase ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Verkehrsmengen werden aber bei Weitem nicht den Umfang des eingestellten Endausbaus erreichen. Die Fragestellung wird aber in der folgenden konkreten Objektplanung geprüft und ist abhängig von den geplanten Bauraten und des Fertigstellungszeitraums. Diese kann die Landeshauptstadt München als wesentliche Grundeigentümerin steuern. In diesem Zuge sollen dann Konzepte entwickelt werden, um die entstehenden Baustellenverkehre, z. B. durch Einrichtung eines Baustellenmanagements, zu koordinieren.

3.4. Lärmschutz

Es wurde auf die Beachtung der Lärmimmissionen durch die Heidemannstraße verwiesen.

Zur Lärmbelastung durch die Trambahn wird auf Ziffer 3.3.8. (ÖPNV) verwiesen.

Eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten auf der Bayernkaserne, um so auch Verkehr und Lärm zu vermeiden, werde vermisst.

Ein Lärmschutz gegenüber dem südlich angrenzenden Euro-Park sei möglicherweise hinfällig, da das hier angesiedelte Gewerbe nicht besonders lärmintensiv sei. Eine entsprechende Untersuchung würde hier für die Planung notwendige Einflussgrößen liefern. Andererseits unterliege dieses Gebiet während der Planungs- und Bauphase möglicherweise deutlichen Strukturveränderungen.

Zur möglichen Lärmentwicklung in Innenhöfen wird auf Ziffer 2.1., 3.1.8. und 3.2.2. verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung ermöglicht eine Durchmischung von Wohnen mit gewerblichen, sozialen, kulturellen und weiteren Nutzungen. Dies geschieht im Sinne der Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers. Durch Anwendung des Festsetzungskatalogs des § 6a BauNVO - Urbane Gebiete - werden konkrete Festsetzungen getroffen. Es gilt dabei festzustellen, dass eine Mischung von Wohnen und Arbeit im Sinne der Stadt der kurzen Wege natürlich auf eine Reduzierung von Verkehren im Gebiet abzielt. Allerdings wird erwartet, dass die gewerblichen Nutzungen auch Verkehre von außen in das Planungsgebiet hineinziehen werden. Daher sollen zusätzliche Maßnahmen der Verkehrslenkung bzw. -steuerung sowie der Nahmobilität (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.3.1.) wirken.

Die Planung wurde mittels einer lärmtechnischen Untersuchung umfassend hinsichtlich der relevanten Immissions- und Emissionsquellen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes untersucht. Die Ergebnisse sind in die Abwägung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 eingeflossen. Sofern erforderlich

wurden konkrete Festsetzungen getroffen. Bezüglich des südlich gelegenen Euro-Parks haben sich keine Erkenntnisse zur Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

3.5. Klimaschutz, Energie

Es wurde auf die Beachtung des Klimaschutzes hingewiesen. Einige Entwürfe wurden wegen ihres Energiekonzeptes positiv bewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung soll im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Im Beschluss der Vollversammlung „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ vom 22.01.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 /V 13147) wurden Grundsätze zur Entwicklung von Energiekonzepten auf der Ebene von Stadtquartieren aufgestellt. Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wurde als prioritärer Modellbereich ausgewiesen und ein Fachgutachten erstellt.

Daraus wurden verschiedene Bausteine für den späteren Bauvollzug entwickelt, wie z. B. der Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM und die Erzeugung von Solarstrom (Photovoltaik) auf den Flachdächern der Gebäude zur weiteren CO₂-Minderung. Grundsätzlich erscheint auch der Einsatz erneuerbarer Energien für besonders geeignete Gebäude denkbar. Der Bebauungsplan ermöglicht die vorgeschlagenen energetischen Bausteine im Rahmen der jeweiligen Festsetzungen.

3.6. Bahnstromleitung

Die Stadt solle bezüglich der Verlegung der derzeit oberirdischen Bahnstromleitung entlang der Heidemannstraße unter die Erde nochmals auf die Deutsche Bahn AG einwirken. Laut Ansicht des Münchner Forums (s. Ziffer 5) und von Bürgerinnen und Bürgern sei eine unterirdische Verlegung auf Dauer unerlässlich. Gefordert wird außerdem, dass die Trasse der Bahnstromleitung und die Straßenführung in einer Ebene verlaufen sollen und der jetzige Straßenraum umgestaltet werde, dies wurde jedoch als eher unwahrscheinlich angesehen. Notfalls müssten die Kosten auf das Baugebiet umgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine unterirdische Verlegung der Bahnstromleitung ist durch die Deutsche Bahn AG auf absehbare Zeit nicht vorgesehen. Die entsprechenden Masten wurden vielmehr in Vorbereitung der vorliegenden Planung ersetzt und die Stromleitung wird nun in größerer Höhe geführt.

Die Trasse der Bahnstromleitung verläuft im Bereich des Planungsgebietes südlich entlang der Heidemannstraße. Die Umgestaltung der Heidemannstraße, z. B. zur Stärkung des ÖPNV-Angebots, wird durch die Planung ermöglicht. Die gestalterische Einbindung der Bahnstromleitung stellt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen für das Planungsgebiet entlang der Hei-

demannstraße gewichtige Anforderungen, da diese Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Bahnstromleitung zu liegen kommen werden. Die Kosten des Straßenbaus und der Lärmschutzmaßnahmen hat die Landeshauptstadt München zu tragen.

3.7. Zeitplan und Zwischennutzungen

Es wird nach Räumungstermin und Baubeginn gefragt und wie mit den bisherigen Nutzungen (Asylsuchende, Kälteopfer) umgegangen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und wird durch das Kommunalreferat verwaltet. Die Planungen zur Freimachung des Geländes und des Baubeginns der ersten Nutzungen (südlicher Schulstandort) sind bereits im Gange. Die Freimachung des Geländes erfolgt sukzessive mit Fortschreiten der Erschließungsmaßnahmen und der Bautätigkeiten. Das Planungsgebiet wird in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Mit den Schulbauten des südlichen Schulstandortes werden die ersten Bautätigkeiten ab Sommer 2019 erwartet. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme wird für 2030 erwartet.

Solange möglich werden bestehende befristete Nutzungen im Gebiet verbleiben können. Mit Fortschritt der Umsetzung und der Bautätigkeiten wird dies zunehmend eingeschränkt bzw. eingestellt werden müssen.

Die Bayernkaserne wird als Erstaufnahmeeinrichtung des Freistaats Bayern mittlerweile nicht mehr benötigt. Derzeit sind noch Geflüchtete und Asylsuchende, welche durch die Landeshauptstadt München zu betreuen sind, dort untergebracht. Auf dem Gelände befindet sich derzeit auch noch die zentrale Kälte-schutzeinrichtung der Stadt für Kälteopfer in den Wintermonaten. Langfristig soll diese Nutzung an einem anderen Ort im Stadtgebiet sichergestellt werden.

3.8. Artenschutz

Am 08.04.2014 sei überrascht festgestellt worden, dass mit den Abbrucharbeiten auf der Bayernkaserne bereits begonnen worden sei.

Das beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeforderte Gutachten (Botanische und zoologische Kartierung des Büros GfN-Umweltplanung) entspreche nicht im Ansatz dem, was das Bundesverwaltungsgericht erst jüngst in der Entscheidung vom 06.11.2013 (Az. 9 A 14/12) als Mindeststandard für die Kartierung einer Fledermauspopulation festgelegt habe (vgl. dortige Randziffer 47 und 109).

Das Gutachten führe aus, dass verschlossene Gebäude bei der Kartierung unberücksichtigt geblieben seien, dies obwohl das Büro gleichzeitig einräume, dass

nicht ausgeschlossen werden könne, dass u. a. unterirdische Räume als Fledermausquartiere geeignet seien.

Die Kontrolle von Kotspuren von Fledermäusen u. Ä. gehöre zum fachlichen Standard. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BVerwG und der dem Einwender vorliegenden Stellungnahme eines eingeschalteten Landschaftsarchitekturbüros erscheine das Vorgehen des Gutachters nicht vertretbar zu sein. Nachdem die Landeshauptstadt München nicht dazu in der Lage gewesen sei, die Gebäudetüren für das begutachtende Büro im Rahmen der Kartierung zu öffnen, der Abbruchfirma die Türen aber mittlerweile aufgeschlossen worden seien, wünsche man, durch ein Sachverständigenbüro die Gebäude auf eigene Kosten untersuchen zu lassen, um aufklären zu können, ob dort insbesondere Brutstätten und Habitate, z.B. von Fledermäusen, vorhanden seien. Vor dem Hintergrund des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werde hierzu dringend um Mitteilung und Zustimmung gebeten.

In diesem Zusammenhang werde auch um Mitteilung gebeten, ob im Frühjahr 2014 Wildbienen kartiert worden seien, denn die Erfassungsmonate Juni 2012 und Mai bis August 2013 erfassten gerade nicht die Daten für im März und April frühfliegende Arten.

Auch werde um Mitteilung gebeten, zu welcher Tageszeit nach Raupen des Nachtkerzenschwärmers gesucht worden sei. Die Suche sei nämlich nach Erfahrungen des eingeschalteten Landschaftsarchitekturbüros nur in den späten Nachmittags- und frühen Abendstunden zielführend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem 2013 vom Büro GfN fertig gestellten Gutachten handelt es sich nicht um eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach den §§ 44, 45 BNatSchG, sondern vielmehr um eine botanische und zoologische Kartierung. Ziel der Kartierung war es, eine Bestandsaufnahme der floristischen und faunistischen Wertigkeit des Gebietes zu erlangen und u. a. festzustellen, ob besonders geschützte Arten vorkommen, die im Folgenden vertieft zu untersuchen wären.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und von den zuständigen Fachstellen ohne Beanstandungen fachlich abgenommen (Büro Wagonsonner, 2018). Es wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht Ziffer 8.2.2) verwiesen.

Fledermausaktivitäten

Was die Erfassung der Fledermausaktivitäten anbelangt, so wurden zur Ermittlung der Artenausstattung und Aktivität zwischen Mitte Juni und Mitte August 2012 insgesamt vier nächtliche Untersuchungsdurchgänge absolviert. Die Detektorbegehungen zur Rufermittlung begannen unmittelbar vor dem Einsetzen der Abenddämmerung. Dabei wurde das Gelände zunächst für 4-5 Stunden abgelauften. Anschließend wurde der Detektor stationär aufgestellt und nach 2-3 Nächten abgebaut zur Rufauswertung. Insgesamt betrug die Detektor-Erfassungszeit da-

mit ca. 90 Stunden. Eine Habitatanalyse erfolgte durch Begehung und die Auswertung der vorliegenden Baumbestandsanalyse.

Damit wurden die fachlichen Standards zur Fledermauserfassung für die Außenbereiche des Planungsgebiets erfüllt.

Eine Untersuchung der potenziellen Gebäudequartiere konnte zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Die Belegung sämtlicher verfügbarer Gebäude als Unterkünfte für Flüchtlinge und dazugehörige Nebennutzungen (ärztliche Untersuchung, Kleiderkammer, ...) sowie die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen führten dazu, dass die Gebäude nicht oder nur sehr eingeschränkt betretbar waren. Die Öffnung der seinerzeit stark überfüllten Unterkünfte zu Zwecken der Fledermauskartierung war zu diesem Zeitpunkt nicht zu organisieren.

Jedoch musste, wie bei jedem Planvorhaben, der Artenschutz bei baulichen Aktivitäten auf dem Gelände unabhängig vom Stand der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan beachtet werden. Daher wurde von der Landeshauptstadt München eine ökologische Baubegleitung eingerichtet. Zu deren Aufgaben gehört es auch, vor Gebäudeabrissen und -umbauten sowie bei Baumfällungen eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Die Aufgabe wird von einer fachlich qualifizierten Person übernommen.

Aufgrund der Nutzung der ehemaligen Bayernkaserne für die Erstaufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden waren räumliche und technische Umbauten, auch Abbrüche von Gebäuden, erforderlich. Die Pflicht artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen (Kontrolle der Gebäude vor Abriss, ökologische Baubegleitung) war bekannt.

Wildbienen

Bei den o. g. Kartierungen wurde festgestellt, dass die Bayernkaserne eine besondere Bedeutung für zahlreiche seltene und gefährdete Wildbienenarten hat. Obwohl Wildbienen nicht unter die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44, 45 BNatSchG fallen, hat die Landeshauptstadt München auf freiwilliger Basis ein Gutachten zum Schutz der Wildbienen in Auftrag gegeben. Im Frühjahr 2014 wurde demnach eine Nachkartierung vorgenommen und ein „Wildbienenkonzept“ erarbeitet, das, ausgehend von den 2012 und 2013 vorgefundenen seltenen und gefährdeten Wildbienenarten, Maßnahmen zu deren Schutz und Umsiedlung entwickelte. Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Die Methodik und die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mit den beteiligten Fachstellen abgestimmt.

Nachtkerzenschwärmer

Im Rahmen der botanisch-zoologischen Bestandsaufnahme wurde am 02.07.2012, 10.07.2012 und 19.07.2012 jeweils in den Morgen- und Abendstunden (insgesamt 20 Stunden) von zwei Personen intensiv innerhalb der Larvalphase der Art an den entsprechenden Futterpflanzen nach den Raupen gesucht. Eine Besiedelung durch die Art konnte nicht festgestellt werden.

Auch innerhalb der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde noch einmal gezielt das Vorkommen von Raupen des Nachtkerzenschwärmers

überprüft. Die Kontrolle der potenziellen Habitate für Nachtkerzenschwärmer wurde am 12.06.2017 und am 31.07.2017 in den frühen Abendstunden durchgeführt. Es wurden keine Raupen des Nachtkerzenschwärmers vorgefunden.

4. Naturschutzverbände

4.1. Landesbund für Vogelschutz

Der Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe München Stadt und Land (nachfolgend: LBV) hat sich als anerkannter Naturschutzverband **zunächst im März 2014** im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt geäußert:

Bebauungsplan und FNP enthielten keinen Umweltbericht

Weder der Flächennutzungsplanentwurf noch die vorgelegten Bebauungsplanentwürfe enthielten einen Hinweis auf die Umweltqualitäten der Planungsfläche - ein nachvollziehbarer Umweltbericht, der die wichtigsten Fakten zusammenstellt, fehle.

Die Planungsfläche sei viele Jahre wegen der militärischen Nutzung nicht öffentlich zugänglich gewesen. Weder aus der städtischen Biotopkartierung noch aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm ließen sich irgendwelche Daten ersehen. Die bisherigen Planungen seien also offensichtlich ohne jede Voruntersuchung der Umweltqualitäten erfolgt. Zur Flora und Fauna der Planungsfläche sei nichts bekannt.

Die Mitwirkung der Umweltverbände nach § 63 Abs. 2 BNatSchG sei deshalb nur eingeschränkt möglich. An dieser Stelle protestiere der LBV nochmals, dass städtebauliche Wettbewerbe mit ihren nicht von der Bürgerschaft wählbaren und größtenteils auch nicht bei der öffentlichen Hand beschäftigten Vertretern große Teile der Münchner Bebauungsplanung bestimmten. Bürger und Verbände könnten die Ergebnisse dieses einseitig mit Vertretern aus dem Bereich Bauen besetzten Gremiums dann nur noch zur Kenntnis nehmen. Der Wunsch der Münchner Umweltverbände, zumindest jeweils einen allgemein anerkannten Umweltexperten als stimmberechtigtes Mitglied in solche Gremien aufzunehmen, sei bisher immer abgelehnt worden.

Erläuternd führt der LBV aus: Nach § 2a BauGB sei der Umweltbericht in der Bauleitplanung Teil der Begründung eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplans und damit Gegenstand der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung; er sei dem jeweiligen Verfahrensstand anzupassen.

Der Umweltbericht sei das zentrale Dokument, dem die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange entnehmen könnten, wie die Gemeinde die Umweltprüfung durchgeführt habe. Insbesondere der zu einem Bebauungsplan erarbeitete Umweltbericht besitze aufgrund der konkreten Festsetzungen zu einzelnen Grundstücken erhebliche Relevanz für Dritte. Daher müsse er Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der getroffenen Festsetzungen eines Bebauungsplans betroffen sein könnten. Die Gliederung der Begründung berücksichtige,

dass der Umweltbericht einerseits ein integraler Bestandteil, andererseits ein gesonderter Teil der Begründung sei. Die innere Gliederung des Umweltberichts orientiere sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Datengrundlage schaffen

Der LBV fordere eine detaillierte Erhebung von Flora und Fauna sowie eine Kartierung des Baumbestandes durchzuführen, bevor die Planungen weiter vertieft würden. Die Abgrenzung besonders erhaltenswerter Bereiche solle dann als Grundlage für weitere Planungen dienen.

Der LBV teilte mit, er wolle diese Erhebungen einsehen (nach Umweltinformationsgesetz zu gewähren) und bitte um zeitnahe Information, wenn die Informationen vorlägen.

Sonstige Anregungen

Zum Gebäudebrüterschutz führt der LBV aus:

- Vor dem Abbruch der Gebäude müssten diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausbesatz überprüft werden
- Gebäudebrüter- und Fledermausquartiere seien in den Ökologischen Kriterienkatalog aufzunehmen, wie es für die Funkkaserne erfolgt sei
- Gebäudebrüterquartiere seien, wie bei der Funkkaserne, in die Grundstücksausschreibung für Bauwerber/Bewertungsmatrix aufzunehmen
- vogelsichernde Maßnahmen an Glasflächen und Glaswänden seien in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Stadtgebiet sei ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Es werde daher empfohlen, bei geeigneten baulichen Rahmenbedingungen Nistplätze für Gebäudebrüter (wie beispielsweise Turmfalkenkästen, Nisthilfen für Mauersegler und Fledermauskästen) zu schaffen.

Ratgeber zum Artenschutz bei Neubau und Sanierung seien beim LBV – Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., www.lbv-muenchen.de, erhältlich.“

Nachdem dem LBV das gewünschte Gutachten (Botanische und zoologische Kartierungen auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne Schwabing-Freimann, München“ von GfN-Umweltplanung vom November 2013) aufgrund seines Antrages nach dem Umweltinformationsgesetz (UIG) übermittelt worden war, teilte der LBV im April 2014 mit, dass die übersandte Untersuchung eine hohe fachliche Qualität habe und als Grundlage für die Bereiche Schutzgut Tiere, Pflanzen, Baumschutz ausreichend gewesen wäre. Lediglich eine Untersuchung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten an und in den Gebäuden fehle. Völlig unverständlich sei es deshalb, weshalb weder im Beteiligungsverfahren noch in den Ausschreibungsunterlagen für den städtebaulichen Wettbewerb etwas von den Ergebnissen zu finden sei. Es wird gefragt, warum keine schützenswerten Bereiche dargestellt worden seien und warum im Beteiligungsverfahren nicht auf die Vorkommen gefährdeter Arten hingewiesen worden sei. Weiter wird gefragt, wieso überhaupt Geld für eine solche Untersuchung ausgegeben werde, wenn die am Wettbewerb teilnehmenden Büros keinerlei Kenntnis von den Ergebnis-

sen hätten und auch keine Vorgaben bekämen. So verwundere es nicht, dass das Ergebnis des Wettbewerbes so ausfalle, dass von den für den Naturschutz wichtigen Strukturen nichts mehr übrig bleiben werde.

Der LBV weist darauf hin, dass seine erste Stellungnahme in Unkenntnis des vorliegenden Gutachtens von GfN-Umweltplanung abgegeben worden sei. In den Planungsunterlagen werde mit keinem Wort erwähnt, dass es dieses Gutachten gebe. Es werde deshalb gebeten, diese Stellungnahme zur bereits vorliegenden Stellungnahme zu nehmen. Außerdem werde gebeten zu prüfen, ob es rechtlich zulässig sei, so entscheidende Umweltinformationen im § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren zurückzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorgelegte Unterlagen - Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden sechs Entwürfe vorgestellt, die aus der ersten Phase des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs hervorgegangen waren. Ziel der Beteiligung war es, ein grundlegendes Konzept für die zukünftige bauliche Entwicklung der Bayernkaserne zu finden und mögliche Ausführungsvarianten zu diskutieren. Ein einzelner Entwurf, dessen Auswirkungen gezielt mit der Erstellung eines Umweltberichts untersucht werden, war zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt worden. Dementsprechend lagen weder ein Entwurf zum Flächennutzungsplan noch ein Entwurf eines Bebauungsplans vor.

Für die Erarbeitung des eigentlichen Bebauungsplans wurde ab 2016 ein Umweltbericht erarbeitet, ebenso eine naturschutzfachliche Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung. Beide Gutachten liegen zwischenzeitlich vor und wurden von den zuständigen Fachstellen geprüft.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wie in § 2a BauGB vorgeschrieben.

Städtebauliche Wettbewerbe sind anerkannte und bewährte Mittel zur fachlich fundierten Entscheidungsfindung bei städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen. So lobte die Landeshauptstadt München einen begrenzt offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 1995) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und zwei Bearbeitungsphasen aus. Das gewählte Verfahren und dessen Inhalte wurden eng mit der Bayerischen Architektenkammer abgestimmt. Die solchen Verfahren zu Grunde liegenden Anforderungen und Vorgaben, wie z. B. Zusammensetzung von Preisgerichtsgremien und deren fachlicher Gewichtung, wurden berücksichtigt. Insbesondere sind im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter die von der Münchner Bevölkerung gewählten Stadträte und Stadträtinnen vertreten. Im Weiteren muss ein Ergebnis immer vom Stadtrat beschlossen werden. Der Stadtrat ist in seiner Entscheidung frei und nicht an das Wettbewerbsergebnis gebunden.

Vorlaufend zum o. g. Wettbewerb wurde die bestehende Baumbestandsanalyse von 2002 aktualisiert und es wurde eine floristische und faunistische Bestandsaufnahme erstellt. Aufgrund der notwendigen Erhebungszeiträume für floristische und faunistische Kartierungen erfolgte die Abgabe der abschließenden Ergebnisse erst im November 2013. Deren hohe fachliche Qualität wurde vom LBV mit Schreiben vom April 2014 bestätigt. Während der einzelnen Phasen des Wettbewerbes wurden Zwischenergebnisse aus der Kartierung jedoch laufend eingespeist (z. B. als naturschutzfachliche Anforderungen im Auslobungstext).

Sonstige Anregungen - Gebäudebrüterschutz

Eine Untersuchung der potenziellen Gebäudequartiere erfolgte in der o. g. Bestandskartierung nicht. Dies resultierte aus der Nutzung der Bayernkaserne als Flüchtlingsunterkunft. Die Belegung sämtlicher verfügbarer Gebäude sowie die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen führten dazu, dass die Gebäude nicht oder nur sehr eingeschränkt betretbar waren. Die Öffnung der seinerzeit stark überfüllten Unterkünfte zu Zwecken der Fledermauskartierung war zu diesem Zeitpunkt nicht zu organisieren. Die im Folgenden von der Landeshauptstadt München eingerichtete ökologische Baubegleitung führt vor Gebäudeabrissen und -umbauten sowie bei Baumfällungen eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen durch. Die Aufgabe wird von einer fachlich qualifizierten Person übernommen (s. auch Ziffer 3.8.).

2017 wurde im Rahmen der o. g. naturschutzfachlichen Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine erneute Kartierung der Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten durchgeführt, darunter auch Höhlen- und Gebäudebrüter.

2017 war ein Großteil der Gebäude im Planungsgebiet noch weitgehend für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen genutzt bzw. (im Bereich östlich der Bayernkaserne) an Firmen vermietet. Diese Gebäude wurden vom Gutachter von außen nach Hinweisen auf eine Nutzung durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse abgesucht. Einige Gebäude im Ost- und Westteil des Geländes der ehemaligen Bayernkaserne konnten betreten werden, zeigten jedoch aufgrund des starken Luftdurchzugs (beschädigte Scheiben und Dachstühle) keine Eignung für Fledermäuse. Einige andere Gebäude wurden bereits abgebrochen, vor ihrem Abbruch aber durch die laufende Umweltbaubegleitung auf Fledermausvorkommen untersucht (siehe oben).

Da nicht alle Gebäude untersucht werden konnten, kann das Vorkommen von Gebäudebrütern nicht abschließend ausgeschlossen werden; die ökologische Baubegleitung wird daher weiterhin aufrecht erhalten. Dies ist auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (siehe unten).

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet alle Forderungen, die von Seiten des o. g. naturschutzfachlichen Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung für Gebäudebrüter aufgestellt wurden. In der Satzung sind dazu folgende Bestimmungen enthalten:

- Festsetzung von erhaltenswerten Baumbeständen
- Ausgestaltung blütenreicher und möglichst magerer Wiesen in öffentlichen Grünflächen
- Anbringen von jeweils zehn Fledermauskästen auf einer Fläche von je ca. 1.000 m² an mindestens vier geeigneten Stellen an als zu erhalten festgesetzten Bäumen in den öffentlichen Grünflächen
- Anbringen von 50 Vogel-Nistkästen an Bäumen in den öffentlichen Grünflächen
- Dauerhaftes Aufstellen von Totholz mit Baumhöhlen in öffentlichen Grünflächen an fünf Stellen mit zu erhaltenden festgesetzten Bäumen
- Anbringen von fassadenintegrierten Vogel-Niststeinen im Dach- und Dachtraufbereich der Gemeinbedarfsflächen GB FEUERWEHR, GB ERZIEHUNG NORD und SÜD in festgelegter Menge
- Anlage eines naturnahen Gewässers mit einer offenen Wasserfläche von mindestens 20 m²; dessen Beleuchtung und ein Besatz mit Fischen ist nicht zulässig
- Ausschließliche Verwendung von Natriumdampflampen oder von LED-Leuchtmitteln mit warm-weißer Farbtemperatur in den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Wegeverbindungen U-1787 und U-1788, Vermeidung insektenschädlicher Konstruktionsweisen.

Für die Bauausführung wurden weitere Maßnahmen als Empfehlungen für den Bauvollzug aufgenommen:

- Zum Schutz gebäudebrütender Fledermaus- und Vogelarten ist zu gewährleisten, dass in jeder Abbruchphase und in jedem Bauabschnitt potenziell geeignete Gebäudequartiere zur Verfügung stehen. Dies kann mit einem Abbruch- und Bauplan koordiniert werden. Die momentan noch auf der Fläche befindlichen Altgebäude sind daher bis zu ihrem Abbruch zweimal jährlich (Sommer, Herbst) und bei ihrem Abbruch abschließend auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Arten zu kontrollieren. Die Kontrolle ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine Fachkraft sicherzustellen.
- Als Übergangslösung ist die Schaffung eines geeigneten zentralen Quartiers für Fledermäuse notwendig. Dazu sollen mindestens vier großräumige Fassadenkästen an den noch länger bestehenden Gebäuden im Südwesten des Planungsgebiets angebracht werden. Ergänzend sind im Zuge der phasenweise durchgeführten Abrissarbeiten in drei weiteren Bereichen des Planungsgebiets potenzielle zentrale Quartiere mit ebenfalls je vier großräumigen Fassadenkästen am neuen Gebäudebestand zu schaffen.
- Zur Betreuung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine qualifizierte Fachkraft mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Diese soll die einzelnen Maßnahmen koordinieren, überwachen und dokumentieren.

Der Verzicht auf spiegelnde Fassadenelemente aus Gründen des Vogelschutzes bzw. die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas werden in den jeweiligen Kaufverträgen bzw. für den Bereich Heidemannstraße 164 im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Gebäudebrüterschutz wird im Ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München in der aktualisierten Fassung von 2017 behandelt; dort wird auch auf die Beratungsleistung des LBV verwiesen. Der Ökologische Kriterienkatalog wird Bestandteil der Kaufverträge.

4.2. Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe München

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe München – (nachfolgend: BN) hat im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB als anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt Stellung genommen:

Der BN lehne die Vorschläge für einen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ab. Zur Begründung wird ausgeführt:

Fehlende Datengrundlage

Die Mitwirkung von Umweltschutzverbänden an dem öffentliche Verfahren sei nach § 63 Abs. 2 BNatSchG nur eingeschränkt möglich, da jegliche Datengrundlage zur vorhandenen Umweltsituation fehle. Aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung liege keinerlei Biotopkartierung seitens der Stadt und des Arten- und Biotopschutzprogramms vor. Es werde auf § 2 BauGB verwiesen, in welchem der Umweltbericht als Teil der Begründung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung und damit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen sei.

Notwendige zu erhebende Daten

Durch eine Begehung vor Ort sei der BN vor allem auf die zahlreichen alten Stieleichen, Linden, Spitzahorne, Kirschbäume, Buchen, Hainbuchen und Rosskastanien aufmerksam geworden. Diese böten durch ihre Höhlenstrukturen Schutz- und Wohnraum für Höhlenbrüter, wie z. B. Spechte und Fledermäuse. Das Vorkommen von Buntspecht und Grünspecht habe festgestellt werden können. Außerdem werde das Vorkommen von Zauneidechsen in Trockenstandorten vermutet. Vor allem im Gebiet des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes und des Sportplatzes seien diese vorhandenen Lebensräume zwingend zu erhalten. Daher fordere der BN eine grundlegende Erfassung und Kartierung der vorliegenden Flora und Fauna. Vor allem wegen der vorhandenen Strukturen für Höhlenbrüter fordert der BN im Speziellen eine umfassende Kartierung der Höhlen und möglicher tierischer Bewohner ein. Es sollten möglichst viele Bäume, die aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs der Baumschutzverordnung unterlägen, erhalten bleiben. Zusätzlich müssten die Gebäude vor ihrem Abbruch auf möglichen Tierbesatz überprüft werden, um hier keine Lebensräume vorschnell und ersatzlos zu zerstören. Wenn diese Informationen vorlägen, werde seitens des BN um die Möglichkeit, diese einzusehen, gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Was die vermeintlich fehlenden Datengrundlagen anbelangt, wird auf die Stellungnahme zur Äußerung des Landesbundes für Vogelschutz zu Ziffer 4.1. verwiesen.

Aktuell liegen die im Umweltbericht unter Ziffer 8.1.3. aufgeführten Unterlagen vor.

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und bildet nun einen gesonderten Teil der Begründung, wie in § 2a BauGB vorgeschrieben.

Was den Erhalt von Bäumen anbelangt, trifft der Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen.

Vor allem in den öffentlichen Grünflächen, punktuell auch in privaten Freiflächen und im Straßenraum, wurde eine Reihe von Bäumen, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und den Naturschutz sind, als zu erhalten festgesetzt. Ihr Erhalt ist ein wesentliches grünordnerisches Planungsziel. Sollten hier dennoch, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit, in den nächsten Jahren Fällungen unumgänglich werden, sind diese Baumbestände so nachzupflanzen, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe bestehen bleibt.

Im gesamten Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Bäume, die nicht als zu erhalten eingestuft sind, aber unter die Baumschutzverordnung fallen, sind ebenfalls zu erhalten bzw. es sind bei vorliegender Fällgenehmigung entsprechend Ersatzpflanzungen zu leisten.

Für das Planungsgebiet werden darüber hinaus in den einzelnen Gebietskategorien Neupflanzungen vorgeschrieben, in den meisten Fällen mit Großbäumen, um möglichst schnell eine räumlich und ökologisch positive Wirkung zu erzielen. Der Erhalt des Baumbestandes ist auch hier gewünscht und wird unterstützt, indem die erhaltenen Bäume auf die zu pflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet werden.

Notwendige zu erhebende Daten - Vorkommen der Zauneidechse

Aufgrund der Gebietsausstattung mit mageren Wiesen wurde ein Vorkommen der Zauneidechse erwartet. Daher wurde sowohl in den Kartierungen von 2013 bzw. 2015 (GfN) als auch im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Wagensonner, 2018) das Planungsgebiet gezielt auf das Vorkommen der Zauneidechse überprüft. In keiner der Untersuchungen mit jeweils mehreren Begehungen und Nachsuche wurde die Zauneidechse aufgefunden, ebenso wenig andere Reptilien.

Abbruch der Gebäude

Von Seiten des Kommunalreferats erfolgt seit Jahren eine ökologische Baubegleitung. Deren Aufgabe ist es, bei Gebäude-Abbrüchen und Baumfällungen die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange zu gewährleisten, insbesondere durch die Kontrolle der Gebäude bzw. Baumhöhlen auf das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen. Die ökologische Baubegleitung wird von einer

fachlich qualifizierten Person vorgenommen und weitergeführt. Es darf vollumfänglich auf die unter Ziffer 4.1. genannten weiteren Maßnahmen für die Bauausführung verwiesen werden.

5. Münchner Forum

Das Münchner Forum hat im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Der Arbeitskreis Bauleitplanung im Münchner Forum habe sich mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandergesetzt und sei zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bzw. zu den sechs derzeit in Untersuchung befindlichen Entwürfen im Einzelnen:

- Es werde vorgeschlagen, dem Viertel ab sofort einen Namen zu geben und diesen im weiteren Verfahren, z. B. in einem weiteren Workshop im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, zu diskutieren. Hier könne an den Ergebnissen des 1. Bürgerworkshops zum Thema Identität angeknüpft werden.
- Das Stadtviertel solle dem relativ amorphen Münchner Norden ein Zentrum geben. Bewohner auch angrenzender Stadtviertel sollten die angestrebte Aufenthaltsqualität des Viertels nutzen können. Dazu dürfe es sich seinen Nachbarschaften gegenüber nicht abschotten, sondern müsse Verbindungen ermöglichen.
- Eine der wichtigsten Wettbewerbsvorgaben sei es bereits gewesen, die derzeitige Insellage der Bayernkaserne zugunsten einer Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren aufzubrechen. Dazu seien Straßenanbindungen auch nach West und Ost erforderlich. Ihre Verkehrslast sei durch z. B. Tempo 20/30 und durch Lkw-Verbote beziehungsweise durch eine Begegnungszone nach Schweizer Vorbild (Shared Space) für die Anwohnerinnen und Anwohner verträglich zu gestalten. Dasselbe gelte für Verbindungen nach Süden Richtung Europark und Frankfurter Ring. Grundsätzlich sei ein nach außen offenes Viertel zu schaffen.
- Ein Ringpark um das neue Stadtquartier würde die zu überwindende Insel-lage wieder betonen. Vielmehr solle eine möglichst große und zusammenhängende Grünstruktur entstehen. Zwischen den Neubauten sollten die alleestehenden Bäume nach Möglichkeit erhalten werden; in der Überarbeitung der Entwürfe solle nachgewiesen werden, wie weit dies den Verfasserinnen und Verfassern gelinge.

- Das Viertel am Nordpark werde nicht „vom Himmel fallen“. Um spüren zu lassen, dass das Viertel eine Historie habe, solle eines der Gebäude, das Gebäude 8 (ehemaliges Mannschaftsheim) im Südwesten des Areals erhalten werden, so wie dies Ammann Albers GmbH StadtWerke, Zürich, Schweingruber Zulauf GmbH Landschaftsarchitekten vorgeschlagen habe. Eine Nutzung als Jugendzentrum oder für kleinere Veranstaltungen, Ausstellungen werde angeregt.
- Bei der Trambahnplanung sei zu bedenken, dass diese eine zusätzliche tangentielle U-Bahn-Verbindung nicht „verbaue“, weder von Überlegungen an die Wirtschaftlichkeit, noch von einem Parallelverkehr der zukünftigen U-Bahn-Spange.
- Erdgeschossnutzungen sollten so geplant und gebaut werden, dass sie an den Straßen und an Hauptwegeverbindungen sowohl loftartiges Wohnen als auch Gewerbe zuließen, vor allem kleinteiliges Gewerbe, Geschäfte, Dienstleister, soziale und kulturelle Initiativen etc.. Sie sollten also mit geringem Aufwand an eine andere Nutzung anpassbar sein. In den späteren Bauentwürfen sollten Stockwerkshöhen und Flächenzuschnitte dies absichern; in der jetzigen Phase sei sicherzustellen, dass die Gebäude auch bei gewerblicher Nutzung ausreichend gut erreichbar seien.
- Zur Hebung der Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich des künftigen Stadtviertels sollten die Gebäude am zentralen Platz und entlang der nordsüdlich zu bauenden Hauptstraße durchgehend Arkaden erhalten.
- Insgesamt sollte man das gesamte Gelände nicht komplett durchplanen und unveränderbar „zementieren“, sondern Raum lassen für eine künftige Weiterentwicklung und dazu sog. „weiße Flächen“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.
- Die Torsituation an der Heidemannstraße solle für die nördlich angrenzenden Nachbarn des neuen Stadtquartiers eine einladende Wirkung haben. Die nördliche Freiraumzone, wie sie besonders klar als Raum im Entwurf von Max Dudler, Berlin, Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See formuliert werde, solle nicht nur Abstandsgrün an der Straße darstellen, sie könne zusammen mit der nördlich angrenzenden Siedlung Heidemannstraße einen nutzbaren Raum und eine eigene Freiraumqualität haben. Ein Unter-die-Erde-Legen der dortigen Hochspannungsleitung sei auf die Dauer sicher unerlässlich und deren Führung nahe der Siedlung auch gesundheitlich recht fragwürdig.

Zu einzelnen Wettbewerbsentwürfen werde festgestellt:

Der Entwurf COBE zeige eine Reihe kleinerer Quartiersplätze. Sie seien im künftigen Stadtviertel zu wünschen. Auch andere Entwurfsverfasser, etwa Schellenberg + Bäumler, sprächen von solchen Plätzen, wiesen sie in ihrem bisherigen Entwurf aber nicht nach. In den Überarbeitungen sollten solche Quartiersplätze klar umrissen werden.

Der Entwurf Dudler, Hilmer & Sattler sollte in der Überarbeitung die Möglichkeit dezidiert offen lassen, das Quartier in einem längeren Zeitraum zu entwickeln.

Der Entwurf Schellenberg + Bäumler besteche durch seine Mischung aus kleinteiliger Bebauung im Südwesten, nicht übertriebene Großbauformen Richtung Heidemannstraße und durch eine überzeugende Grünplanung. Deutlich stärker als andere Entwürfe schaffe er einen zusammenhängenden Park. Zu diesem Entwurf im Einzelnen, wobei die eine oder andere Anmerkung sicher zu mindestens auch auf andere Entwürfe übertragbar sei, wird ausgeführt:

- Eine Höhenmodellierung des Parks im Süden entlang des Euro-Industrieparks sei eine gute Idee. Sie solle durch eine gegenläufige Modellierung auch des zentralen Grünraums in Art eines Tals/einer Mulde fortgesetzt werden. Das würde dem Park insgesamt eine klare, unverwechselbare Struktur geben. Der Westpark in Sendling zeige, dass dies überzeugende Gestaltungen erbringen könne.
- Die Hauptstraße in Nord-Süd-Richtung mit der Tramtrasse sollte auch im Bereich des Parks an der Westseite der Straße durch Gebäude eingefasst sein, um dieser Trasse Urbanität zu geben. Dazu könnte diese Straße zumindest im Parkbereich nach Osten verschoben werden, um den Baumbestand an der Ostseite des Stadtparks zu erhalten.
- Im gesamten Areal sollten Nachbarschaftsplätze integriert werden.
- Auch ein Teilquartier mit einer kleinteiligen Gassenstruktur erscheine möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Anregungen des Münchner Forums kann Folgendes festgestellt werden:

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf:

Eine Namensgebung für das künftige Quartier wird grundsätzlich begrüßt. Ein Name für das Quartier fördert dessen Wahrnehmung und Erkennbarkeit im Stadtgeschehen und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können sich mit ihrem Viertel identifizieren. Allerdings handelt es sich hier nicht um einen Belang des Bebauungsplanverfahrens. Insofern kann das noch durchzuführende Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hierzu keine geeignete Diskussionsplattform dar-

stellen. Vielmehr ist hier die Kreativität der Wohnenden im Stadtviertel sowie der Lokalpolitik gefragt, um eigenständige Vorschläge zur Benennung des Quartiers zu entwickeln. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass seitens der Landeshauptstadt München keine Verfahren zur Benennung von derartigen Quartieren, wie z. B. bei der Benennung von Straßen und Plätzen, durchgeführt werden.

Die Planung ermöglicht die Öffnung des Quartiers zu den angrenzenden Nachbarschaften (s. bereits Ziffer 3.1.6.). Die Konzeption der geplanten gewerblichen, sozialen, kulturellen und weiteren öffentlich zugänglichen Nutzungen rund um den Stadtplatz und den beiden Quartiersplätzen soll ganz bewusst auch Angebote für die angrenzenden Nachbarschaften schaffen. Auch die Erholungsflächen sollen durch die Nachbarschaften selbstverständlich mitgenutzt werden. Insbesondere die nördlichen Erholungsflächen in Verbindung mit der Idee des sogenannten Wandelgangs, einer baulichen Lärmschutzmaßnahme als Aufenthalts- und Vernetzungsraum ins Quartier, soll der Annäherung des Planungsgebietes an die nördlich angrenzenden Gebiete dienen.

Die neu geschaffenen Wegeverbindungen heben die bisherige Insellage des Planungsgebietes auf und schaffen neue Vernetzungen zu Fuß und per Fahrrad im Münchner Norden. Das Straßensystem, als Wohnstraßenerschließung und damit für Fahrgeschwindigkeiten mit 30 km/h vorbereitet, soll Schleichverkehre durch das Gebiet mindern. Nach Norden, Süden und Osten sind Anbindungen für Kfz vorgesehen, um das schnelle Verlassen des Quartiers zu gewährleisten. Nach Westen hin ist eine Anbindung für Kfz zum Schutz der dortigen Nachbarschaften vor Verkehren nicht gewollt. Hinsichtlich des angesprochenen Themas „Shared Space“ darf auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.10. verwiesen werden.

Die vorliegende Planung sieht zwei große öffentliche Grünflächen vor. Diese dienen den Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und der umgebenden Nachbarschaften als Erholungsflächen und bilden räumlichen Abstand zur emittierenden Heidemannstraße und dem Euro-Park aus. An den westlichen und östlichen Rändern wird jeweils die Anknüpfung an das bestehende Stadtgefüge hergestellt.

Das ehemalige Mannschaftsheim (Gebäude 8) hat sich aufgrund Größe und Struktur als nicht geeignet zur Aufnahme der geforderten Nutzungen herausgestellt und soll nicht erhalten werden. Da der Bereich sehr gut als Wohnstandort geeignet ist, kommt dort das Allgemeine Wohngebietes Teilgebiet WA 8 zu liegen.

Zu den Forderungen des ÖPNV im Münchner Norden wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.1. verwiesen.

Die Umsetzung von gemischt nutzbaren Erdgeschosszonen für Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, soziale und kulturelle Zwecke und weiteren öffentlichen Nutzungen wurde frühzeitig in den Planungsprozess eingespielt. So wurde bei der Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen die Ausbildung von überhöhten Erdgeschosszonen berücksichtigt, welche zur Unterbringung der darge-

stellten Nutzungen erforderlich sind. Einer späteren möglichen Umnutzung der Erdgeschosszonen steht die Planung nicht entgegen. Konkrete Festsetzungen zu den urbanen Gebieten im Bereich der straßenseitigen Erdgeschosszonen ermöglichen die genannten Nutzungen.

Arkaden bieten stadträumliche Qualitäten (s. auch Ziffer 3.1.9.). Sie bieten Schutz vor Witterung und bilden eine Übergangszone zwischen Öffentlichem Raum und Gebäuden aus. Diese Zone kann vielfältig beispielsweise als Freisitz von Lokalen/ Cafés oder als Auslage von Läden und Geschäften bespielt werden. Die Ausbildung von Arkaden am Stadtplatz und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Magistrale ist durch die vorliegende Planung im Grundsatz möglich, jedoch den Planungen im Zuge der Umsetzung zu überlassen. Konkreter Regelungsbedarf ist durch den Bebauungsplan jedoch nicht angezeigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume sichern die Umsetzung des prämierten städtebaulichen Entwurfs. Sie ermöglichen ausreichende Flexibilität, um im Zuge der Umsetzung kreativ den Grundgedanken des Blocks in der europäischen Stadt zu interpretieren. Insofern wird der Forderung des Münchner Forums nach „weißen Räumen“ sinngemäß entsprochen.

Wie bereits weiter oben dargestellt sollen die öffentlichen Grünflächen südlich entlang der Heidemannstraße eine verbindende Wirkung mit den nördlich gelegenen Baugebieten ermöglichen. Die Eingangssituation des Quartiers wird weiterhin als Landmarke durch das bis zu 88 m hohe Hochhaus unterstützt.

Eine unterirdische Verlegung der Bahnstromleitung ist durch die Deutsche Bahn AG auf absehbare Zeit nicht vorgesehen (s. bereits Ziffer 3.6.). Die entsprechenden Masten wurden vielmehr in Vorbereitung der Planungen zur ehemaligen Bayernkaserne ersetzt und die Stromleitung wird nun in größerer Höhe geführt. Die emissionstechnischen Belange im Zusammenhang wurden im Zuge der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Zu den Anmerkungen des Münchner Forums zu den einzelnen Entwürfen ist anzumerken, dass diese in die Überarbeitung der Wettbewerbsarbeiten eingeflossen sind. Sofern die Anmerkungen auch für das abschließend prämierte Konzept Gültigkeit haben, wird hierzu nachfolgend Stellung genommen:

Die vorliegende Planung sieht neben dem zentralen Stadtplatz auch kleinere Quartiersplätze vor. Der Bebauungsplan trifft konkrete Festsetzungen zur Etablierung von Nicht-Wohnnutzungen an den platzzugewandten Erdgeschosszonen und in den ersten Obergeschossen dieser Plätze (s. auch Ziffer 3.1.10.).

Die bauliche Umsetzung des Quartiers soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Einteilung in mehrere Bauabschnitte ermöglicht Flexibilität auf Anforderungen im Zuge der Umsetzung zu reagieren. Erste Bautätigkeiten sollen ab 2019 stattfinden. Der Abschluss der Umsetzung wird 2030 erwartet (s. bereits Ziffer 3.7.).

Eine Höhenmodellierung der öffentlichen Grünflächen sieht das prämierte Konzept nicht vor. Der Bebauungsplan schließt etwaige Geländemodellierungen weitgehend aus. Punktuell wären Geländemodellierungen ggf. denkbar, dies ist jedoch Gegenstand der zukünftigen Ausführungsplanung, speziell der Freiflächenkonzepte. Die Anregung wird an die zuständigen Fachstellen weiter gegeben.

Die vorliegende Planung sieht an den westlichen und östlichen Rändern zwei kleinere Quartiersplätze für die unmittelbar zugeordneten Nachbarschaften vor. Diese Plätze können insofern als Nachbarschaftsplätze interpretiert werden.

Das Quartier wird durch ein effizientes Ringstraßensystem verkehrlich erschlossen. Als Teil einer Gassenstruktur können die fußläufigen Wegeverbindungen in den sogenannten Grünen Gassen interpretiert werden, welche eine hohe Bedeutung zur Vernetzung innerhalb des Quartiers einnehmen.

6. Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 11 und 12

Auch die Bezirksausschüsse 11 Milbertshofen-Am Hart und 12 Schwabing Freimann haben sich im Zusammenhang mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Planung für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne geäußert. Hierzu darf auf die Ausführungen unter Buchstabe G Ziffer 1.1. (BA 11) und 2.1.1. (BA 12) verwiesen werden.

C) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bereich östlich der Bayernkaserne

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2098 (Bereich östlich der Bayernkaserne) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 12.04.2017 mit 12.05.2017 durchgeführt.

Auch hier soll eine Betrachtung der eingegangenen Stellungnahmen über das Gesamtgebiet erfolgen, um diesen vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Positive Aspekte für umliegende Gebiete

Seitens der Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Überplanung des Bereiches der Bayernkaserne positive Aspekte, wie z. B. Belebung, Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden könnten, erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung schafft Angebote im Sinne der gewünschten Nutzungen, welche nicht ausschließlich an die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers gerichtet sind. Die bestehende Nachbarschaften sollen hier ebenfalls partizipieren und die geplanten Einrichtungen nutzen können. Die Planung sieht insbesondere rund um dem zentralen Stadtplatz verschiedene soziale und kulturelle Nutzungen (Stadtbibliothek, MVHS, Altenservicezentrum usw.) vor. Diese Nutzungen sind bewusst auch an die bestehenden Nachbarschaften gerichtet und sollen den Münchner Norden insgesamt aufwerten. Zudem sind vielfältige gewerbliche Nutzungen, Nahversorgung, Läden, Gastronomie usw. an den Plätzen und in den Erdgeschosszonen der Straßen vorgesehen.

2. Maß der Nutzung

22-stöckige Hochhäuser mit 77 Metern Höhe seien unerwünscht, 12-stöckige Hochhäuser seien bereits genug. In keinem anderen Stadtteil, nur im Münchner Norden, gebe es derart hohe Wohngebäude.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorliegende Planung auf Basis des prämierten Wettbewerbskonzepts schlägt eine Blockrandbebauung mit einer Basiswandhöhe von 25 m sowie Überhöhungen und Hochpunkte an unterschiedlichen Stellen im Quartier vor. Damit werden bedeutende Bereiche wie z. B. der zentrale Stadtplatz, die beiden Quartiersplätze an den westlichen und östlichen Rändern, der Stadtpark und der Grünboulevard markiert. Die Wandhöhen variieren dabei von etwa 29 m (Stadtpark, Grünboulevard) bis zu 66,5 m (zentraler Stadtplatz). An den Quartierseingang an der Heidemannstraße wird ein Hochhaus mit einer Wandhöhe von bis zu 88 m gestellt. Die Platzierung des Gebäudes als Landmarke ist aus städtebaulichen Gründen im Sinne der Adressbildung gewollt. Durch höhere Dichten werden außerdem größere zusammenhängende Freiflächen im Norden und Süden des Gebiets ermöglicht.

3. Sozialer Brennpunkt

Es werde ein weiterer sozialer Brennpunkt (z. B. mit Drogenhandel) wie am Carl-Orff-Bogen befürchtet, weshalb um Prüfung des entsprechenden Einsatzplans der Polizei des letzten Jahres im Stadtteil gebeten werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Quartier für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner muss Angebote des sozialen und kulturellen Lebens möglichst für alle Altersgruppen anbieten, um das Entstehen sozialer Brennpunkte möglichst bereits auf Ebene der planerischen Konzeption zu vermeiden. Im Planungsgebiet soll daher eine Jugendfreizeitstätte als offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche der Altersgruppen von 6 bis 21 Jahren umgesetzt werden. Die Einrichtung soll für junge Menschen

ein offener Treffpunkt sowie Begegnungs- und Aktionsort sein. Unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver und interkultureller Aspekte sollen neben schulbezogenen Projekten auch Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume angeboten werden, die Jugendliche bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen.

Besonderes planerisches Augenmerk besteht bei der Ausgestaltung der öffentlichen Räume darin, ein Aneignen von Räumen (z. B. in den öffentlichen Grünflächen oder den Platzflächen) durch bestimmte Personengruppen möglichst zu vermeiden. Daher sollten diese Bereiche Nutzungsangebote und Möblierungen für möglichst alle Altersgruppen anbieten. Im Bereich der Plätze können darüber hinaus differenzierte Nutzungsangebote in den Erdgeschossen mit gewerblichen, sozialen und kulturellen sowie weiteren öffentlichen Nutzungen entstehen, was zu deren Belebung und Akzeptanz maßgeblich beiträgt und gleichzeitig deren Aneignung durch einzelne Personengruppen erschwert. Im Übrigen ist die Einsatzplanung der Polizei Angelegenheit der jeweiligen Dienststelle und wird vorgenommen, sobald und soweit dies im Rahmen der baulichen Umsetzung erforderlich ist.

4. Verkehr

4.1. Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen

Bereits jetzt gebe es auf der Ingolstädter Straße im Berufsverkehr oft erhebliche Staus, die teils auch zu Ausweichverkehr über die Maria-Probst-Straße führten und dort ebenfalls in Staus mündeten. Bei der Planung zur Bayernkaserne sei prioritär zu klären, wie eine zusätzliche Verkehrsbelastung (insbesondere Autoverkehr) vermieden werden könne. Bei Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der neuen Siedlung und aufgrund der Nähe zum Europark sei es den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zumutbar, bei Einkäufen auf das Auto zu verzichten. Der Verzicht auf die Nutzung des Autos sei möglichst zu fördern, z. B. durch Limitierung von Stellplätzen (nicht mehr als ein Auto pro Haushalt), Bonusprogramme für Einkäufe von Siedlungsbewohnerinnen und -bewohnern in den dortigen Geschäften, Leih-Elektroroller oder Lastenräder gegen Pfand zur Bewältigung größerer Einkäufe, einladende Radwege, einen speziellen Lieferservice in der Siedlung, Bonusprogramme für Bewohnerinnen und Bewohner mit Arbeitsplatz innerhalb der Siedlung bzw. mit Nutzung des Rades oder öffentlicher Verkehrsmittel. Das Ziel der Limitierung des individuellen Autoverkehrs werde ja fast allgemein geteilt, aber dennoch wieder autogerecht gebaut mit der Folge, dass das Auto von vielen weiter „gedankenlos“ genutzt werde wie ehemals.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den einzelnen Punkten des Erschließungskonzeptes für ÖPNV und Fuß- und Radverkehr sowie zu geplanten weiteren Mobilitätsangeboten wird auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.3.1. verwiesen. Attraktive Verbindungen für

Fuß- und Radverkehr, die zielgerichtete Entwicklung alternativer Mobilitätsbausteine und ein leistungsfähiges ÖPNV-System standen im Vordergrund der Planungen und werden durch den Bebauungsplan ermöglicht. So werden mehrere attraktive Alternativen zur Nutzung des Autos angeboten und eine zukunftsgewandte Mobilität im Quartier ermöglicht.

4.2. Verkehrsführung der Südanbindung

Gefragt wird, was an Abgasen und Verkehrslärm durch die Südanbindung der Bayernkaserne im westlichen Teil des Helene-Wessel-Bogens auf die Nachbarschaft (Siedlung Kaltherberge) zukomme. Es bestehe die Befürchtung, dass dieses Stück der bevorzugte Weg von und nach Süden für die neue Siedlung bzw. vielleicht sogar eine „Abkürzung“ für Durchgangsverkehr bei Stau auf der Ingolstädter Straße und Maria-Probst-Straße werde. Vorgeschlagen wird, auf diese westliche Südanbindung zu verzichten, zumal sie den neuen Park mit seinen gemütlichen, großen Zonen durchschneide. Gefragt wird, ob für die Südanbindung nicht die östliche Strecke entlang der Trambahn reiche. Begrüßt würde, wenn der für die Südanbindung anfallende Verkehr nicht durch den Westteil des Helene-Wessel-Bogens, sondern durch die Elisabeth-Selbert-Straße oder weiter östlich geleitet würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.3.5. verwiesen. Durch die Unterbrechung der Magistrale (U-1762) für den motorisierten Individualverkehr wird Durchgangsverkehr wirkungsvoll unterbunden. Die Wirkung dieser Unterbindung des Durchgangsverkehrs wurde durch die Verkehrsuntersuchungen bestätigt. Die beiden Anbindungen nach Süden sind jedoch für eine verträgliche Verteilung der Verkehre auf verschiedene Achsen sinnvoll. Daher kann auf die westliche Erschließung im Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße nicht verzichtet werden.

5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (nachfolgend: BN) stimmt der Planung zu, erhebt jedoch folgende Forderungen:

5.1. Fehlende Datengrundlage

Die Mitwirkung von Umweltschutzverbänden an dem öffentlichen Verfahren sei nach § 63 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur eingeschränkt möglich, da jegliche Datengrundlage zur vorhandenen Umweltsituation fehle. Es werde auf § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) verwiesen, in welchem der Umweltbericht als Teil der Begründung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung und damit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Was die fehlenden Datengrundlagen anbelangt, so wird auf die Stellungnahme zu Buchstabe B Ziffer 4.1. verwiesen.

5.2. Erhalt des Baumbestandes

Der BN fordert daneben den vollständigen Erhalt des Baumbestandes im Planungsgebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der möglichst weitgehende Erhalt des Baumbestandes ist ein wesentliches Ziel der Freiraumkonzeption im Gebiet. Der Bebauungsplan setzt dieses Ziel mithilfe der

- Festsetzung von erhaltenswerten Baumbeständen, die als Gruppe zu erhalten sind
- Unterstützung des Baumerhalts durch Anrechnung bestehender Bäume bei Pflanzvorgaben
- Festsetzung von Nachpflanzungen, in der Regel mit Großbäumen

um (siehe dazu auch Buchstabe B Ziffer 4.2.).

Insbesondere im geplanten Siedlungsbereich wird nicht jeder Baum aufgrund von baulichen Erfordernissen zu halten sein. Fällungen könnten sich auch ergeben im Zusammenhang mit der Kampfmittelfreimachung. Dem wird begegnet mit umfangreichen Nachpflanzungen im Gebiet, in der Regel mit Großbäumen, um möglichst schnell eine räumliche und ökologisch positive Wirkung zu erzielen. Weitere Gehölzpflanzungen sind auf den Ausgleichsflächen, die auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angelegt werden, vorgesehen.

5.3. Gehölzauswahl

Für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Autochthones Pflanzgut für Gehölzpflanzungen ist insbesondere bei Begründung von naturnahen Beständen, z. B. bei Ausgleichsflächen oder Biotopvernetzungsflächen, von Bedeutung.

Im vorliegenden Fall sind aber aufgrund der urbanen Situation insbesondere standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, die den dichten, oftmals schwierigen, extremen Wuchsstandorten, z. B. auf Plätzen, in Straßen und Höfen, gut gewachsen sind.

5.4. Verkehrssicherungspflicht

Des Weiteren müsse mit dem Bauvorhaben genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen gehalten werden, um in keinen Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht zu kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Planungsgebiet werden Großbäume vor allem in den öffentlichen Grünflächen erhalten werden. Hier erfolgt eine regelmäßige Kontrolle der Gehölze zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit. Diese ist auch für die privaten Grundstücke zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen sind von Seiten der Bauträger verpflichtend bestimmte Auflagen einzuhalten, um Schäden an benachbarten Bäumen zu vermeiden. Dies sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

D) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden mit beide Planteile (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne) umfassenden Planunterlagen durchgeführt. Daher kann hier eine Gesamtbetrachtung erfolgen.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nahm im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** wie folgt Stellung:

Am Rande und teilweise im Bereich des Planungsgebietes sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Im Planungsgebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Nach Kündigungen aller Anschlüsse durch die Kunden könnten diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Außerdem befänden sich im Planungsgebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom in privaten Kabelkanalanlagen der ehemaligen Bayernkaserne (in den Lageplänen farblich markiert). Diese Kabelkanalanlagen seien kein Eigentum der Telekom Deutschland GmbH.

Lagepläne mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Telekom seien beigelegt, Zeichen und Abkürzungen der darin eingefügten Legende zu

entnehmen. Zu beachten sei, dass die übersandten Lagepläne nur für Planungszwecke geeignet seien, ansonsten seien sie unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sei beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Planungsgebiet zu versorgen. Es seien umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Es werde gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung werden bestehende Leitungen und auch private Kabelkanalanlagen aus der ehemaligen Kasernennutzung und den aktuellen Zwischennutzungen stillgelegt und eventuell entfernt. Zuständig ist das Kommunalreferat. Für den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine Betroffenheiten. Die Informationen werden zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren an die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer weitergegeben.

Es erscheint klar, dass die vorhandene Telekommunikationsstruktur nicht für die Versorgung eines neuen Stadtquartiers für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner einschließlich sozialer Infrastruktur, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie verschiedenen umfangreichen gewerblichen Nutzungen ausreicht. Im Zuge der Umsetzung ist eine komplette Neuversorgung des Quartiers erforderlich und einzuplanen. Aufgrund der Komplexität der Errichtung eines kompletten neuen Stadtviertels wird die Thematik der Telekommunikationsinfrastruktur frühzeitig berücksichtigt werden und den Eigentümerinnen und Eigentümern die Kontaktaufnahme über die zur Verfügung gestellte Adresse empfohlen.

Die geforderte Festsetzung von Trassen für Telekommunikationsanlagen stellt keinen Belang auf der Ebene der Bebauungsplanung dar. Die Berücksichtigung der Spartenrassen für Telekommunikationsanlagen erfolgt wie dargestellt im Zuge der Umsetzung der technischen Infrastruktur im Planungsgebiet. Eine Unterbringung der Telekommunikationsanlagen im Bereich der Straßenverkehrsflächen einschl. der Gehwege ist bei der Festsetzung der Breite der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt worden.

Die Informationen zum benannten Merkblatt werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachstellen weitergeleitet.

2. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt München nahm im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan bestünden aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Grundsätzlich sei durch die in das Grundwasser auch bei niedrigen Grundwasserständen hineinreichende Bebauung mit Grundwasseraufstau zu rechnen. Es seien Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung der Aufstauwirkungen (z. B. die Erstellung von Dükeranlagen) erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt München verweist auf die in Ziffer 5.11. der Begründung des Bebauungsplanentwurfs beschriebenen alternativen Maßnahmen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz. und die in § 20 des Satzungstextes explizit zugelassenen Anlagen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz.

Für die Bauzeit der Maßnahmen werde in der Begründung des Bebauungsplans ein einheitliches Grundwassermanagement vorgeschlagen.

Das Regenwasser soll durch Dachbegrünung weitgehend zurückgehalten und verdunstet werden. Angesichts des hoch anstehenden Grundwassers werde empfohlen, rechtzeitig Flächen für die flächenhafte Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem städtischen Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) wurden weitergehende konkrete Berechnungen in Form eines digitalen Grundwassermodells veranlasst. Das Rechenmodell berücksichtigt die Strömungsverhältnisse des Grundwassers unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung einschließlich der vorgesehenen Tiefgaragen. Erste Berechnungsergebnisse liegen bereits vor. Diese lassen wie vorab angenommen Rückstauwirkungen erwarten. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden gezielte Maßnahmen abgestimmt. Diese werden im Zuge der Umsetzung ergriffen, um einem Grundwasseraufstau zu begegnen. So hat sich bereits gezeigt, dass die

im Bebauungsplan vorbereitend getroffenen Regelungen zur Verminderung und/oder Vermeidung der Aufstauwirkungen durch das Grundwasser z. B. in Form von Dükeranlagen oder Wiederverfüllung mit ausreichend durchleitungsfähigem Material dies langfristig sicher gewährleisten können.

Neben der Festlegung der langfristig wirkenden Maßnahmen werden Konzepte im Sinne eines Grundwassermanagements auch für die Phase während der Bauzeit entwickelt.

Zusätzlich zum Grundwasser sind die anfallenden Niederschläge zu beachten. Die begrünten Dachflächen tragen erheblich zu ihrer Retention und Verdunstung bei. Die Befestigung von Freiflächen wird in der Satzung eingeschränkt, Belagsflächen sind wasserdurchlässig bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen. Dies und die durchgehende Begrünung des Viertels ermöglichen es, dass verbleibende Niederschläge in den privaten Grünflächen, insbesondere den sog. Grünen Gassen, sowie den großen öffentlichen Grünflächen weitestgehend versickern können. Im Weiteren gilt die städtische Entwässerungssatzung. Auf die zusätzliche Festsetzung von räumlich festgelegten Versickerungsflächen (in Form von Versickerungsbereichen bzw. Versickerungsgräben) wird daher verzichtet.

3. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München

Das Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München (EBA) sei die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüfe als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Das EBA nahm im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** wie folgt Stellung:

Die Belange des EBA würden von der Planung grundsätzlich nicht berührt. Insofern bestünden keine Bedenken.

Sofern sich im Bereich des Planungsgebietes noch eine Bahnstromleitung der DB Energie befinden sollte, dürfe deren Funktionsfähigkeit durch das neue Planungsgebiet nicht beeinträchtigt werden.

Zu beachten sei, dass das EBA nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüfe. Die Betreiber dieser Anlagen seien möglicher Weise betroffen. Es werde daher empfohlen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernehme die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** äußerte sich das EBA wie folgt:

Die Belange des EBA würden von der Planung berührt, es bestünden Bedenken:

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1989 befinde sich die ehemalige Bayernkaserne auf den Flurstücken Nr. 221/6, 223/5, 223/6, 227/2 sowie 228/4 (jeweils Gemarkung Freimann). Südlich der Heidemannstraße verlaufe eine 110kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, die verschiedene Flurstücke im Planungsumgriff tangiere. Weiter liege das Flurstück Nr. 182 (Gemarkung Freimann) im Umgriff des Bebauungsplans.

Das in der Begründung genannte Flurstück Nr. 221/6 solle nochmal auf seine Richtigkeit überprüft werden. Dieses Flurstück existiere in diesem Bereich nicht.

Die Flurstücke Nr. 223/5, 223/6 und 228/4 seien mit Bescheid des EBA vom 08.04.2011 nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden.

Mit Plangenehmigung vom 27.04.2016 sei das Vorhaben „Neubau der Strommasten Nr. 1252, 1254N, 1255 mit Mastaustrittsvergrößerungen Mast Nr. 1252, 1253, 1254N und 1255, Masterhöhungen um mehr als 5 m bei Mast 1252 und 1254N sowie Mastverschiebung Mast 1254N der 110-kV Bahnstromleitung Nr. 520 Abzweig Karlsfeld-München Ost“ genehmigt worden.

Im Planungsumgriff des Bebauungsplanes lägen folgende Maste der genannten Bahnstromleitung:

- Mast Nr. 1252: Flurstücke Nr. 223/12, 223/16, 228/47, 228/49
- Mast 1253: Flurstück Nr. 223/13, 223/17
- Mast 1254N: Flurstück Nr. 223/5. Dieser Mast sei im Zuge der o.g. Plangenehmigung von den Flurstücken Nr. 223/14 und 223/18 auf das Flurstück Nr. 223/5 verlegt worden.
- Mast 1255: Flurstücke Nr. 223/15 und 223/19
- Mast 1256: Flurstück Nr. 223
Das Flurstück Nr. 223 werde durch die o.g. Bahnstromleitung überspannt. Der Mast Nr. 1256 selbst liege auf dem Flurstück Nr. 223, jedoch wohl außerhalb des Planungsumgriffs des Bebauungsplanes.

Auf dem Flurstück Nr. 182 befinde sich nach Kenntnis des EBA noch das Industriestammgleis B IV (M-Milbertshofen - AW München-Freimann).

Aufgrund dieser Sachlage gehe das EBA davon aus, dass die Flurstücke Nr. 223/14, 223/18, 223/5, 223 (Teilfläche) und 182 noch dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterlägen und einer Freistellung nach § 23 AEG bedürften. Näheres sei im Freistellungsverfahren zu regeln. Eine Freistellung der Flurstücke vor Fassung des Satzungsbeschlusses sei erforderlich.

Aufgrund der Verschiebung des Mastes Nr. 1254N sei nach derzeitiger Sachlage davon auszugehen, dass die Flurstücke Nr. 223/14 und 223/18 nicht mehr zu

Bahnbetriebszwecken benötigt würden. Dies sei jedoch endgültig in einem Freistellungsverfahren zu klären.

Das Flurstück Nr. 223/5 sei zwar mit Freistellungsbescheid vom 08.04.2011 von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Mit der o. g. genehmigten Verschiebung des Mastes Nr. 1254N auf dieses Flurstück sei es jedoch wieder dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG unterstellt worden. Daher sei es erforderlich, den Mast 1254N mit seiner Schutzzone (30 m) aus dem Flurstück Nr. 223/5 herauszumessen, damit der übrige Teil des Flurstückes wie im Bebauungsplan ausgewiesen, überplant werden könne. Näheres sei im Freistellungsverfahren zu klären. Die Begründung des Bebauungsplans sowie der zeichnerische Teil seien entsprechend anzupassen.

Der Teil des Flurstückes Nr. 223, der sich im Planungsumgriff des Bebauungsplans befinde, sei freizustellen. Eine komplette Freistellung des Flurstückes - wie in Ziffer 2.15.3. der Begründung des Bebauungsplanes angedeutet - werde nicht möglich sein, da sich auf dem Flurstück noch der Mast 1256 befinde. Näheres sei ebenfalls dem Freistellungsverfahren vorbehalten.

Das Flurstück Nr. 182 unterliege aufgrund des noch vorhandenen Industriegleises dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG. Sofern vor dem Satzungsbeschluss keine Freistellung erfolge, sei eine Überplanung mit der Straße U-1766 nicht möglich, ohne dass an die Errichtung eines neuen Bahnüberganges zu denken wäre. Im Hinblick auf das spätere Freistellungsverfahren werde darauf hingewiesen, dass das Stammgleis vor einer Freistellung zumindest vom Eisenbahnnetz abgetrennt sein müsse. Diese Frage werde im Freistellungsverfahren zu klären sein.

Die dem Fachplanungsvorbehalt („gewidmeten“) Maststandorte mit ihren Schutz- zonen und evtl. Wartungsflächen seien nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Unter der Bahnstromleitung könnten öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt werden, soweit das technische Regelwerk der DB AG dies zulasse. Dieser Punkt sei mit dem Anlagenverantwortlichen der DB Energie GmbH abzustimmen.

Das EBA besitze keine Pläne oder Register, aus denen sich die Flächen ergäben, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterlägen.

Ein Antrag auf Freistellung der o. g. Flurstücke sei beim EBA bisher nicht eingegangen. Es sei seitens der Landeshauptstadt München lediglich eine Voranfrage gestellt worden. Ein Zeitpunkt für eine Freistellungsentscheidung könne generell nicht in Aussicht gestellt werden, da die Verfahrensdauer je nach den zu lösenden Problemen im Freistellungsverfahren sehr stark variieren könnten.

Erneut wurde der Hinweis auf eine evtl. erforderliche Beteiligung der Deutschen Bahn gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gilt festzustellen, dass im Umgriff des Bebauungsplans eine Bahnstromleitung einschließlich Masten zu liegen kommt. Deren Lage und Anforderungen werden im Zuge der Planung beachtet. Soweit erforderlich werden entsprechende Festsetzungen und/oder nachrichtliche Darstellungen im Bebauungsplan getroffen. Die DB AG wurde in diesem Verfahren gesondert beteiligt und hat mit Schreiben vom 02.12.2016 Stellung genommen.

Die Stellungnahme des EBA wurde im Verfahren gemäß § 4 Abs 2 BauGB weiter konkretisiert. Hierzu wird Folgendes festgestellt:

Die Angaben zu den benannten Flurstücken und Bahnstrommasten wurden geprüft und soweit erforderlich angepasst bzw. ergänzt. Bei dem irrtümlicherweise in der Begründung benannten Flurstück Nr. 221/6 (Gemarkung Freimann) handelt es sich richtigerweise um das Flurstück Nr. 221/2 (Gemarkung Milbertshofen). Das korrekte Flurstück wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.

Die Ausführungen zu den genannten Bahnstrommasten mit Flurstücken wurden entsprechend den Ausführungen des EBA in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Mastgrundstücke (Flurstücke Nr. 228/47 und 228/49, jeweils Gemarkung Freimann) wurden ergänzt. Der dargestellte Mast Nr. 1256 wurde nicht in die Begründung aufgenommen, da er außerhalb des Umgriffs der vorliegenden Planung verortet ist.

Das Flurstück Nr. 182 (Gemarkung Freimann) liegt im Umgriff der vorliegenden Planung und ist in der Planzeichnung nachrichtlich als Bahnfläche dargestellt. In die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurde die korrekte Bezeichnung des Industriestammgleises B IV (M-Milbertshofen – AW München-Freimann) aufgenommen.

Mit Schreiben vom 05.03.2018 wurde formal die Freistellung nach § 23 AEG vom eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt durch die Landeshauptstadt München für die betroffenen Flurstücke Nr. 223/14, 223/18, 223/5, 223 (Teilfläche) und 182 (jeweils Gemarkung Freimann) beantragt. Die Veröffentlichung des Freistellungsantrags wurde seitens des EBA auf den Weg gebracht und erfolgte am 16.04.2018 im Bundesanzeiger.

Die Flurstücke Nr. 223/14 und 223/18 werden nicht mehr zu Bahnbetriebszwecken benötigt. Der Sachverhalt wurde in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

Der Sachverhalt zum Flurstück Nr. 223/5 im Zusammenhang mit Mast 1254N wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs dargestellt. Zwischenzeitlich wurde für den Bereich des verlegten Mastes ein neues Flurstück Nr. 223/22 gebildet. Der Bebauungsplanentwurf setzt die genannte Schutzzone, gemessen

30 m jeweils von der Mittelachse der Bahnstrommasten, in der Planzeichnung fest. Die erforderliche Herausmessung des Flurstückes wurde bereits in enger Abstimmung mit der DB AG veranlasst.

Die Ausführungen zu den Flurstücken Nr. 223 und 182 sind zutreffend und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend dargestellt.

Die dargestellten Bahnstrommaststandorte einschließlich deren amtlich vermessene Flurstücke werden nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs dargestellt. Die erforderlichen Wartungsflächen sind flächenmäßig bekannt und werden im Zuge der weiteren Umsetzung berücksichtigt. Zur Konkretisierung der Planung werden die Anforderungen und Maßgaben zu den unter der Bahnstromleitung festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen weiter abgestimmt.

Die Ausführungen des EBA zur Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen, werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Institutionen wurden im Zuge des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens getrennt beteiligt und erforderliche Abstimmungen vorgenommen.

4. Deutsche Bahn AG

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersandte **im § 4 Abs. 1 BauGB-Verfahren** eine **Gesamtstellungnahme**, mit der grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden.

Die Stellungnahme umfasste insbesondere zu beachtende Bedingungen, Auflagen und allgemeine Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen, die im Wesentlichen in der späteren Stellungnahme zum § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren nochmals wiederholt wurden (s. unten).

Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass nach Kenntnis der DB ein Teil des Planungsbereichs noch nicht gemäß § 23 AEG durch das EBA von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sei und erst durch die Freistellung die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge ende, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 i. V. m. § 18 AEG) entlassen werde. Das EBA habe an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und sei gesondert zu beteiligen.

Der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, lag die **Stellungnahme der DB Energie GmbH** bei, die strikt zu beachten sei:

Inhalt dieser Stellungnahme waren die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 520 Karlsfeld - München Ost Mast Nr. 1251 bis 1256 mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsse.

Es wurden Bedingungen, Forderungen und Hinweise zur Beachtung gegeben, die im Rahmen der Stellungnahme zum § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren wiederholt und in Teilen noch modifiziert bzw. konkretisiert wurden (s. unten).

Im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** gab die DB AG, DB Immobilien, zunächst eine **vorläufige Stellungnahme** ab, da die maßgebliche Aussage der DB Energie noch fehlte:

Vorläufig bestünden gegen die o. g. Bauleitplanung bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Bauherr sei verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Vodafone GmbH usw.) über evtl. vorhandene Kabel und Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Zur Information sei die **Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH mit weiteren Hinweisen hierzu als Anlage** beigefügt (s. unten).

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die DB weist erneut darauf hin, dass nach ihrem Kenntnisstand ein Teil des Planungsbereichs noch nicht gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sei (s. oben) und bat um Beteiligung des EBA.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich seien der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen würden vorbehalten.

Als Anlage wurde die **Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik** beigegeben. Zur Anfrage auf Betreiber Auskunft in Bezug auf TK-Kabel und TK-Anlagen der DB AG und Vodafone lägen nun folgende Erkenntnisse vor. Auskünfte anderer Fachdienste müssten gesondert angefragt werden.

Der angefragte Bereich enthalte **keine** Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG.

Der angefragte Bereich befinde sich auf öffentlichem Grund. Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland seien im Internet abrufbar.

Im April 2018 gab dann die DB AG, DB Immobilien, eine **Gesamtstellungnahme** zum Bebauungsplan ab:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestünden bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Bedingungen, Forderungen und Hinweise der als Anlage **beigefügten Stellungnahme der DB Energie GmbH** seien strikt einzuhalten (s. unten).

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Übrigen werde auf die vorläufige Stellungnahme verwiesen. Diese behalte ihre Gültigkeit und sei weiterhin zu beachten.

Als Anlage wurde die **Stellungnahme der DB Energie GmbH** beigegeben.

1. Der o.g. Bebauungsplan sei auf die Belange der DB Energie GmbH – hier 110 kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft worden. Innerhalb des Verfahrensgebietes verlaufe die o. g. planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsse.

2. Maßgebend sei die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse mit Maststandorten.

3. Innerhalb des Schutzstreifens müsse mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z. B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssten der DB deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen seien Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z. B. für Fahr- bahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, An- lagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Lärmschutzanlagen könnten im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes

- zwischen Mast Nr. 1251 und 1252 bis zu einer Höhe von 510,0 m ü.NN,
- zwischen Mast Nr. 1252 und 1253 bis zu einer Höhe von 507,5 m ü.NN,
- zwischen Mast Nr. 1253 und 1254 bis zu einer Höhe von 507,0 m ü.NN,
- zwischen Mast Nr. 1254 und 1255 bis zu einer Höhe von 512 m ü.NN,
- zwischen Mast Nr. 1255 und 1256 bis zu einer Höhe von 508,5 m ü.NN

errichtet werden. Dabei sei der u.a. Punkt 5 insbesondere zu beachten.

4. Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens sei die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude müsse in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5. Die Standsicherheit der Maste müsse gewahrt bleiben. Innerhalb der in folgen- der Tabelle aufgeführten Flächen bezogen auf die jeweilige Mastmitte dürften Ab- grabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauun- gen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände dürfe höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Mast Nr.	Standsicherheits-Fläche bezogen auf die Mastmitte in m
1252	12x12
1253	10x10
1254	13x13
1255	10x10
1256	10x10

6. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung müsse jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssten für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

7. Änderungen am Geländeniveau (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürften innerhalb des o. g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

8. Unter den Leiterseilen müsse unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogel- kot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schä- den würden nicht übernommen.

9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern könne innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans seien folgende Endwuchshöhen für Pflanzungen in den jeweiligen Mastfeldern einzuhalten:

Von Mast Nr.	Bis Mast Nr.	Maximale Endwuchshöhe für Pflanzungen m. ü.NN
1251	1252	512,0
1252	1253	509,5
1253	1254	509,0
1254	1255	514,0
1255	1256	510,5

Im Übrigen gälten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte würden für den Bereich, für den die DB die Zustimmung zur Bebauung gebe, von den 110 kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen sei.

Es werde empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o. g. Bahnstromleitung innerhalb des o. g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne seien der DB anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag müsse einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage würden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen der DB AG, DB Immobilien, sowie der DB Energie im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind in weiten Teilen formal und inhaltlich identisch. Lediglich die DB Energie hat im letzteren Verfahren konkretisierende Angaben zu erforderlichen Abständen, Schutzzonen etc. im Zusammenhang mit Bahnstromleitungen mitgeteilt.

Die bestehenden Bahnanlagen (Bahnstrommaste mit Flurstücken, Bahnstromleitung, stillgelegtes Bahngleis) sind im Bebauungsplan nachrichtlich berücksichtigt und erforderliche Schutzzonen bzw -maßnahmen festgesetzt. Die Anlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Zuge der Planung fachgutachterlich überprüft und mit den Fachstellen abgestimmt worden. Die Ergebnisse sind in die Abwägung des Bebauungsplans eingeflossen.

Des Weiteren wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine ergänzende Stellungnahme der **DB Kommunikationstechnik** übermittelt. Der Hinweis zur möglichen Betroffenheit der DB Netz AG sowie der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen und an betroffene Fachstellen weitergeleitet.

Zur gesonderten **Stellungnahme der DB Energie GmbH** wird ausgeführt:

Die unter Ziffer 1 und 2 der Stellungnahme dargestellten Anlagen (Bahnstromgrundstücke mit Masten, 110 kV-Bahnstromleitung) sind im Bebauungsplan nachrichtlich mit deren amtlich vermessenen Lagen dargestellt und der erforderliche 30 m-Schutzstreifen (jeweils gemessen von der Mitte der Leitungen bzw. Masten) festgesetzt. Die Anlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Zuge der Planung fachgutachterlich untersucht und mit den Fachstellen abgestimmt worden. Die Ergebnisse sind in die Abwägung des Bebauungsplans eingeflossen. Die Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung kann auf Dauer gewährleistet werden.

Zu den benannten Anforderungen unter Ziffer 3 für Bereiche innerhalb des Schutzstreifens sind öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vorgesehen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist ein Kreuzen des Schutzstreifens durch eine Trambahntrasse einschließlich Oberleitung vorgesehen. Die Trambahntrasse wird in einem separaten Planfeststellungsverfahren ermöglicht. In diesem Zuge ist innerhalb des Schutzstreifens die Verortung einer Trafostation für die Belange der Stromführung der Tram im Bebauungsplan berücksichtigt (Höhe max. 3,5 m). Die SWM-MVG werden gebeten, sich zu gegebener Zeit eigenverantwortlich mit der Deutschen Bahn AG bezüglich der konkreten Anforderungen an die Planung abzustimmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb des Schutzstreifens Bauwerke als Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Höhe ca. 3,5 m) vorgesehen. Die geplanten Höhen liegen innerhalb des Toleranzbereichs der durch die DB Energie dargestellten maximalen Höhen für Lärmschutzanlagen.

Die Angaben der DB Energie werden im Zuge der weiteren Umsetzung an betroffene Fachstellen und Planenden weitergeleitet. Darüber hinaus wird die DB Energie im Zuge der weiteren Umsetzung beteiligt.

Die Informationen unter Ziffer 4 werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Umsetzung zu beachten.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einhaltung und Berücksichtigung der genannten Anforderungen unter Ziffer 5 bis 8. Diese sind insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in der Umsetzung zu beachten und können bei allen genannten Bahnstrommasten grundsätzlich eingehalten werden. Im Bereich der Masten Nr. 1254 und 1255 schließt nach Süden gemäß Bebauungsplanentwurf neben den bereits genannten Lärmschutzmaßnahmen auch eine Gemeinbedarfsfläche mit Freispielanlagen für Schulen, Vereins- und Breitensport an. Die Abstände zu den Masten wurden entsprechend angepasst, so dass auch hier die Anforderungen der DB Energie erfüllt werden können. Die Informationen der DB Energie werden im Zuge der weiteren Umsetzung beachtet.

Als Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens (vgl. Ziffer 9) sieht der Bebauungsplanentwurf die Errichtung von öffentlichen Grünflächen vor. Eine Neupflanzung dieser Flächen ist vorgesehen. Darüber hinaus kommt eine künftige Privatgrundstücksfläche in Teilen innerhalb des Schutzstreifens zu liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf innerhalb des Schutzstreifens zwischen den Mast-Nrn. 1253 und 1254 Baumbestand zum Erhalt festsetzt. Dieser Baumbestand resultiert aus der bisherigen Nutzung des Geländes.

Die Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern sind in die Abwägung der Planung eingeflossen. Die Erkenntnisse werden in der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs dargestellt.

Die Empfehlungen zur Abstimmung der Vorplanung im Bereich des Schutzstreifens mit Einreichung einer Bauvoranfrage sowie zur Form von Bauanträgen werden zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Informationen werden an die Fachstellen und Planenden weitergeleitet.

5. Erzbischöfliches Ordinariat

Das Erzbischöfliche Ordinariat erhob im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** keine Einwände gegen die Planung, teilte jedoch mit, dass von kirchlicher Seite her Überlegungen und Planungen der Pfarrei St. Katharina von Siena (Kirchenstiftung) bestünden, im Neubaugebiet die Übernahme der Trägerschaft für einen Kindergarten zu beantragen und dort zusätzlich einen pastoral nutzbaren Raum zu betreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Überlegungen zu Planungen durch die Pfarrei St. Katharina von Siena werden begrüßt. Die gewünschte Einrichtung kann grundsätzlich in der Planung berücksichtigt werden. Mögliche Flächen für Kindertageseinrichtungen sieht der Bebauungsplanentwurf bereits vor bzw. sind diese grundsätzlich in den Baugebieten zulässig. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung und Abstimmung des weiteren Vorgehens im Zuge der Grundstücksvergaben wird die Äußerung an die zuständigen Fachdienststellen übermittelt.

6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) äußerte sich im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** wie folgt:

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Sachnutzung der Bayernkaserne zu schaffen, sei zu begrüßen und zu befürworten. Dem hier dargelegten Plankonzept, das die Entwicklung eines Wohnquartiers vorsehe, könne zugestimmt werden.

Rein vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass dem heutigen Bedarf entsprechende marktfähige Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung vorzusehen seien. Ebenso sei eine leistungsfähige ÖPNV-Erschließung zu gewährleisten. Weitere Anregungen oder Bedenken seien nicht vorzubringen.

Zum **§ 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren** gab die IHK folgende Stellungnahme ab:

Es sei zu begrüßen, dass der Ordnungsgeber mit der Einführung der neuen Gebietstypologie Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Probleme innerörtlicher Gemengelagen reagiert und gezielt eine urbane Nutzungsmischung fördern will.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung müsse nicht gleichgewichtig sein. Bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes ("und") ergebe sich daher, dass alle drei aufgeführten Nutzungsarten im Gebiet vorhanden oder geplant sein müssten. Die Ausweisung des Gebietstyps Urbane Gebiete (MU) diene somit nicht der Verdrängung von Gewerbe, Industrie oder ähnlichen Unternehmen.

Urbane Gebiete (MU) könnten auch nicht generell potentielle Lärmschutzkonflikte mit bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten lösen. Rein vorsorglich werde deshalb darauf hingewiesen, dass die Lärm-Richtwerte für diesen sehr neuen Gebietstyp nur knapp unterhalb der Richtwerte für Gewerbegebiete lägen. Es erscheine aber fraglich, inwieweit Bewohnerinnen und Bewohner potentielle Anlagenlärmbelastungen auf Dauer akzeptieren würden. Problematisch sei dazu,

dass über Jahre die bestehenden Richtwerte zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse durch die Rechtsprechung bestätigt und verfestigt worden seien.

Zudem werde darauf hingewiesen, dass bedarfsgerechte und marktfähige Raumkonzepte und Flächenangebote die Voraussetzung seien für eine erfolgreiche Ansiedelung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Die Anforderungen und Bedarfe der geplanten gewerblichen Nutzungen sollten daher unbedingt berücksichtigt werden.

Rein vorsorglich werde auch auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 hingewiesen, in welchem dieses zu dem Schluss komme, dass eine Zuweisung von Emissionskontingenten pro Geschoss bei unterschiedlichen Nutzungen rechtlich nicht möglich sei.

Weitere Anregungen oder Bedenken seien nicht vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Ausführungen der Industrie- und Handelskammer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist festzustellen, dass die vorliegende Planung durch Ausweisung eines Sondergebiets (SO) sowie durch weitere konkrete Festsetzungen im Zusammenhang mit Urbanen Gebieten (MU) die Forderung nach Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung berücksichtigt. Die leistungsfähige ÖPNV-Anbindung wird durch die Berücksichtigung einer Trambahnlinie und von Expressbussen ermöglicht.

Zu den Ausführungen im Zuge des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist festzustellen, dass die Planung in den Urbanen Gebieten die Unterbringung von Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Nutzungen vorsieht. Insofern werden die Intentionen des § 6a BauNVO im Planungsgebiet umgesetzt. Es ist ausdrückliches Ziel der Planung ein vielfältiges urbanes Quartier zu entwickeln. Ein Verdrängen bestehender gewerblicher Nutzungen ist nicht zu erwarten. Dies liegt bereits darin begründet, dass der Bebauungsplanentwurf planerisch durch Einhalten ausreichender Abstände der geplanten Bebauung nach Süden auf die gewerblichen Nutzungen des Euro-Parks reagiert. Nach Osten hin werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu den bestehenden Gewerbenutzungen berücksichtigt. Es wird im Weiteren auf die Ausführungen in der Begründung (Ziffer 5.9.1.) verwiesen.

Die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 im Zusammenhang mit den Urbanen Gebieten ermöglichen ein vielfältiges urbanes Quartier. Hierzu wird in den straßen- und platzzugewandten Erdgeschosszonen und z. T. ersten Obergeschossen der Gebäude bewusst die Ansiedlung von gewerblichen bzw. sozialen, kulturellen Nutzungen oder anderen die Wohnnutzung nicht störenden Einrichtungen festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf trifft hierzu entsprechend dem Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO konkrete Regelungen.

Die Ausweisung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO erfolgt in erster Linie aus städtebaulichen Gründen, die in der gewünschten Ausprägung des Quartiers liegen. Darüber hinaus stellt aber auch nach dem BImSchG sowie der einschlägigen Rechtsprechung eine Gliederung der Baugebietsabfolge (Gewerbegebiet (G), Mischgebiet (M), Wohngebiet (W)) ein geeignetes Mittel dar, Emissionsschutzziele zu erreichen. Die Belange des Lärmschutzes wurden im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Emissionskontingente sieht die Planung nicht vor.

Im Zuge der weiteren Umsetzung werden marktfähige Konzepte entwickelt bzw. weiter konkretisiert. Dies betrifft sowohl die Ermittlung bedarfsgerechter Nutzungen und Flächen als auch deren Verortung und Etablierung im Quartier.

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** nahm die Handwerkskammer für München und Oberbayern wie folgt Stellung:

Gegen das städtebauliche Großprojekt bestünden von Seiten der Handwerkskammer für München Oberbayern keine grundlegenden Einwendungen.

Es werde allerdings darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet diverse, zum Teil emittierende Betriebe befänden. Im Zuge der weiteren Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt würden. Ebenfalls seien Einschränkungen und Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Es werde gebeten, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe seien Betriebsstandort und Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Mit der Überplanung des Gebietes würden ebenfalls gewerbliche Flächen entstehen. Aus Sicht der Handwerkskammer sei es äußerst wichtig und wünschenswert das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive brauche das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Schaffung kleinerer, bezahlbarer Gewerbeeinheiten könne dazu beitragen, klein- und mittelständische Handwerksbetriebe im Quartier zu halten bzw. anzusiedeln. Eine hohe Funktionsvielfalt im Quartier trage maßgeblich zu einer lebendigen Quartiersentwicklung und hoher Lebensqualität bei.

Im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** äußerte sich die Handwerkskammer wie folgt:

Den Planunterlagen sei zu entnehmen, dass sich durch die bereits durchgeführte Beteiligung nur geringfügige Änderungen des Planvorhabens ergeben hätten, die für die Handwerkskammer für München und Oberbayern von Belang seien. Es werde gebeten die bereits eingereichte Stellungnahme vom November 2016 zu berücksichtigen. Die dargestellten Belange gälten als nochmals angeführt. Darüber hinaus bestünden keine Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung wurden im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung umfänglich überprüft. Berücksichtigt sind dabei die unmittelbar angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in Form von Lärmschutzmaßnahmen. Einschränkungen auf diese bestehenden Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet werden Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO zur Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben gemeinsam mit Wohnnutzungen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen in einem städtischen Quartier festgesetzt. Die gewählte Gebietskategorie fördert damit ausdrücklich das Nebeneinander derartiger Nutzungen. Auf dieser Basis werden z. B. konkrete Festsetzungen zur Verortung von nichtstörenden Gewerbebetrieben in den straßen- und platzzugewandten Erdgeschosszonen getroffen zur Schaffung belebter öffentlich urbaner Räume.

8. Kreisjugendring München-Stadt

Im Rahmen des **Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB** nahm der Kreisjugendring München Stadt wie folgt Stellung:

8.1. Jugendfreizeitstätte

Die Planung einer Jugendfreizeitstätte auf dem Areal werde begrüßt. Es werde jedoch bei der konkreten Situierung und Ausgestaltung dringend Änderungsbedarf gesehen.

1. Die vorliegenden Pläne zeigten noch keinen genauen Standort der Einrichtung an. Es werde jedoch ausgeführt, dass die Einrichtung im westlichen bis nordwestlichen Teil geplant sei. Dies ist aus mehreren Gründen eine ungünstige Lage. Im Norden des Planungsgebiets befinde sich mit der Lok Freimann bereits eine Jugendfreizeitstätte. Die Einzugsgebiete der Lok sowie der neu geplanten Freizeitstätte würden sich somit in großen Teilen überschneiden, während der Süden des Planungsgebiets ebenso wie die südlich angrenzenden Bestandsgebiete weiterhin unterversorgt blieben. Um allen jungen Menschen gleichen Zugang zu Angeboten der Jugendarbeit zu eröffnen und nicht eine Konzentration von Angeboten auf ein kleines Gebiet zu schaffen, werde die Situierung der neuen Freizeitstätte im Bereich der GB ERZIEHUNG SÜD 2 bzw. in den angrenzenden Grünflächen vorgeschlagen. Damit könnten zwei weitere Standortvorteile erzielt werden.

- Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Schulen sei der Übergang der jungen Menschen in die Freizeitstätte besser und mit weniger Wegezeiten gegeben. Die Mädchen und Jungen fänden die Einrichtungen, die sie im Laufe eines Tages aufsuchten, in unmittelbarer räumlicher Nähe und seien nicht aufgefordert, ihr halbes Stadtviertel zu durchqueren, um von der Schule in die Freizeit hinüber zu gleiten.
- Daneben seien in diesem Gebiet die Jugendspielflächen und damit der Ort im Viertel geplant, an dem junge Menschen sich aufhielten. Die Fragen des Lärmschutzes seien hier bereits beantwortet und müssten für eine Freizeitstätte nicht noch einmal verhandelt und geklärt werden. Darüber hinaus zeige die Erfahrung, dass Jugendspielflächen weniger dem Vandalismus ausgesetzt seien, wenn eine Jugendeinrichtung in der direkten Umgebung angesiedelt sei.

2. Aus den vorliegenden Plänen gehe nicht hervor, wie die neue Freizeitstätte räumlich geplant sei, jedoch legten die Pläne den Schluss nahe, dass es sich nicht um einen Solitärbau sondern um die Unterbringung in einem Gebäude mit weitergehender Nutzung handeln werde. Einer solchen Planung werde deutlich widersprochen. Die Unterbringung einer Jugendfreizeitstätte in Gebäuden mit weitergehender Nutzung birge außer Konfliktpotenzial keine Synergieeffekte. Auseinandersetzungen mit den Inwohnerinnen und Inwohnern bzw. weiteren Nutzerinnen und Nutzern des Gebäudes würden an verschiedenen Stellen auftreten (Lärmbelästigung, Aufenthalt und Nutzung des öffentlichen Raums in der unmittelbaren Umgebung, Klärung von Schuld- und Haftungsfragen bei Beschädigungen am und im Gebäude ...) und könnten für keine beteiligte Gruppe zufriedenstellend gelöst werden. Wenn es, wovon auszugehen sei, Ziel der Planung sei, Nachbarschaftsstreit und Lärmbelästigung möglichst gering zu halten, dann sei ein Einzelgebäude für die Freizeitstätte unumgänglich. Dies auch vor dem Hintergrund des 15. Kinder- und Jugendberichts der Bundesregierung, der Verselbständigung als eine der Kernherausforderungen des Jugendalters bezeichnet. Für gelingende Verselbständigung junger Menschen sei es nötig, ihnen einen Raum zur Verfügung zu stellen, den sie sich selbst aneignen und gestalten könnten. Ein Raum, der ihr Raum sei. Dies sei umso wichtiger, wenn junge Menschen einen immer größeren Teil ihrer Zeit in vorstrukturierten und für die Selbstaneignung nicht passenden Räumen wie der Schule verbrächten.

3. Um die neuen Bewohnerinnen und Bewohner bereits frühzeitig mit der notwendigen sozialen Infrastruktur zu versorgen und für eine gute Integration des Planungsgebiets in die bestehende Nachbarschaft, werde angeregt, bereits vor Ort vorhandene Strukturen in neue zu überführen und zu nutzen und keine Infrastrukturlücke entstehen zu lassen. Die Angebote und die Leistung, die die LOK Arrival erbringe, würden bei ihrem Wegfall von keiner anderen Einrichtung im Stadtteil automatisch aufgefangen werden können. Die LOK Arrival bilde mit ihrer Beteiligung bei Aktionen und ihrem Engagement, gemeinsam mit den Akteuren im Stadtteil, eine wichtige Brückenfunktion, die zu einer gelungenen Inklusion der Freimanner Bevölkerung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Bayernkaserne im Hinblick auf ein friedliches und stabiles Gemeinwesen beitrage.

Bei Einstellung der Unterbringungen und Abbruch der Gebäude in der Bayernkaserne, könnte mit den bereits vorhandenen Ressourcen (Container, Ausstattung Halle, Personal) ein Vorlaufprojekt für die neu geplante Einrichtung realisiert werden. Ein engagiertes Team mit besten Kenntnissen im Sozialraum stünde zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bedarf an einer Jugendfreizeitstätte für das Planungsgebiet ist unstrittig gegeben. Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

In Abstimmung mit dem Sozialreferat wird ein Standort im südlichen Teil des Planungsgebietes an der Magistrale (U-1763) in unmittelbarer Nähe zur Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD festgesetzt. Es erscheint hier möglich, eine freistehende Einrichtung mit Zuordnung einer ausreichenden Freifläche nach Westen hin unterzubringen. Vorsorglich wurde die geplante Nutzung im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung des Bebauungsplanentwurfs mit untersucht. Konflikte aus Lärmbelästigung, Aufenthalt und Nutzung sind hier nicht zu erwarten, zumal die Einrichtung ausreichend Abstände zu den nächsten geplanten und bestehenden Wohnnutzungen aufweist. Die Zugänglichkeit der geplanten Einrichtung kann über die Magistrale (U-1763) sichergestellt werden.

Die Einrichtung LOK Arrival befindet sich als Zwischennutzung im bestehenden Gebäude Nr. 23 des ehemaligen Kasernengeländes im Planungsumgriff. Das Gebäude liegt im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche ÖG 3 und tangiert in Teilen das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Das Baugebiet ist für die Unterbringung einer stationären Alten- und Pflegeeinrichtung mit Dienstwohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung (vgl. Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08571) vorgesehen. Die Realisierung dieser Einrichtung ist nach aktuellem Kenntnisstand für 2024 vorgesehen.

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss hat am 10.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10384) beschlossen, dass bis zum Betrieb einer neuen offenen Kinder- und Jugendeinrichtung im Planungsgebiet die LOK Arrival als Übergang weiterbetrieben wird. Es sei hierbei sicherzustellen, dass die Freizeitstätte auch für laute, jugendspezifische Nutzungen geeignet sei.

Derzeit wird die Freimachung des Geländes vorbereitet. Wie lange die Nutzung der LOK Arrival aufgrund der Erfordernisse der Bauheldfreimachung für das WA 1 weiterbetrieben werden kann, ist zwischen den beteiligten Fachstellen und den Maßnahmeträgern abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die geplante offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche grundsätzlich bereits frühzeitig im Zuge des ersten Bauabschnitts ab 2019 erfolgen könnte, sodass hier grundsätzlich ein nahezu nahtloser Übergang möglich wäre.

8.2. Versorgung der Wohnbevölkerung mit Frei- und Sportflächen

1. Der Kreisjugendring München-Stadt wisse aus dem gesamten Stadtgebiet, dass der Nutzungsdruck auf Frei- und Sportflächen sehr hoch sei und das Angebot der Flächen in den meisten Fällen der Nachfrage nicht Stand halten könne.

Er rege daher an, die Frei- und Sportflächen der Schule außerhalb der Nutzungszeiten der Schule nicht nur Sportvereinen zur Verfügung zu stellen, sondern in einem gewissen zeitlichen Korridor allgemein zugänglich zu machen. Gerade in einer hochverdichteten Stadt sei es nicht nachvollziehbar, dass Flächen in städtischem Besitz (wie Freiflächen von Schulen) außerhalb der zweckgebundenen Nutzungszeit nicht der gesamten Bevölkerung zur Verfügung gestellt würden.

2. Um die vorhandenen Freiflächen in der hochverdichteten Stadt möglichst intensiv nutzbar zu machen, sei es notwendig, dass ein integriertes Lichtkonzept für die öffentlichen Grünflächen entwickelt werde, das vor allen in den Monaten Oktober bis März eine Nutzung der Flächen auch in den Abendstunden ermögliche. Immer mehr jungen Menschen verbrächten einen großen Teil ihres Tages in der Schule. Gerade in den Wintermonaten bleibe ihnen bei fehlender Beleuchtung keine Gelegenheit, sich im Freien aufzuhalten und körperlich zu betätigen. Gleiches gelte für junge Menschen in einer Berufsausbildung oder im Beruf. Sie bräuchten für ihre Entwicklung die Möglichkeit zu gemeinschaftlicher sportlicher und spielerischer Betätigung. Die öffentlichen Grünflächen bräuchten daher, neben den in der Begründung unter Ziffer 5.17.2. beschriebenen lichtberuhigten Bereichen, ebenso Bereiche, die durch eine intensive Beleuchtung eine umfassende Nutzbarkeit der Spiel- und Sportflächen sicherstellten.

3. Der Plan beschreibe, dass 20 % der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Flächen für Kinderspiel auch auf Dachflächen nachgewiesen werden dürften (vgl. § 13 Abs. 5 der Satzung). Wie bereits in Stellungnahmen zu anderen Bebauungsplänen spreche sich der Kreisjugendring auch hier dezidiert gegen die Unterbringung notwendiger Spielflächen auf Dächern aus. Auch in einem hochverdichteten Gebiet müsse es möglich sein, Kinderspielflächen ebenerdig unterzubringen. Gerade (kleinere) Kinder dürften nicht zu den Verlierern im Verteilungskampf der Flächennutzung werden.

Ebenerdige Spielplätze könnten auch von kleineren Kindern allein besucht werden. Sie könnten damit selbständig ihren Aktionsradius erweitern, wenn die Eltern die Kinder bspw. über die Fenster der Wohnung im Blick hätten. Spielplätze würden oft auch von Kindern besucht, die nicht im entsprechenden Gebäude wohnten, ein solcher nachbarschaftlicher Zugang zu den Spielplätzen wäre auf dem Dach nicht mehr gewährleistet, weil Nicht-BewohnerInnen keinen Zugang zu den Dächern hätten. Damit würden Kinder isoliert auf ihre jeweiligen Wohngebäude; Sandkastenfreundschaften könnten sich so nicht entwickeln, nachbarschaftliche Kommunikation auch zwischen den Eltern gehe verloren. Flächen auf privaten Wohnhäusern liefen Zielen eines nachbarschaftlichen Miteinanders zuwider. Stattdessen werde hier die Vereinzelung aufgeteilt nach Wohngebäuden gefördert. Gerade für junge Menschen würden damit keine allgemein nutzbaren und der eigenen Aneignung zur Verfügung stehenden Freiräume geschaffen. Gemeinschaftliche Flächennutzungen auf Dächern von privaten Wohngebäuden könnten immer nur eine zusätzliche Freiflächenversorgung darstellen, nicht jedoch zur Sicherstellung der Grundversorgung herangezogen werden.

Gleichzeitig stelle sich auch die Frage nach einem barrierefreien Zugang zu den Spielplätzen auf Dächern und dem Zugang von Kindern und erwachsenen Begleitpersonen mit Behinderung. Auch müsse von einer nicht unerheblichen Lärm-

belastung im Treppenhaus ausgegangen werden, da gerade kleinere Kinder des öfteren zwischen elterlicher Wohnung und Spielfläche unterwegs sein würden.

4. Um gemeinschaftliches Miteinander zu fördern und den Ort für alle Generationen als Aufenthalts- und Kommunikationstreffpunkt attraktiv zu machen, werde angeregt, auf dem Stadtplatz nicht nur, wie unter Ziffer 5.13.3. der Begründung beschrieben, Kinderspielelemente, sondern Spielelemente für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Ausführungen unter Ziffer 1 wird festgestellt, dass die Verfügbarkeit der schulischen Sport- und Freiflächen und Schulhöfe im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs bereits in 2016 abgefragt, auch vor dem Hintergrund der eingeschränkten Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen (siehe oben). Von Seiten des Referats für Bildung und Sport (RBS) wurde eine Öffnung der Schulhöfe für die Allgemeinheit abgelehnt. Begründet wurde dies mit der davon ausgehenden Lärmbelastigung und den erfahrungsgemäß auftretenden Müll-Ver- schmutzungen. Eine Beaufsichtigung außerhalb der schulischen Betriebszeiten könne nicht ermöglicht werden. Was die Schulsportflächen anbelangt, so wurde darauf verwiesen, dass die Schule im Ganztagsunterricht betrieben werde und eine außerschulische Nutzung daher auf die Abendstunden beschränkt werden müsste. Auch hier seien die o. g. Probleme zu erwarten; dazu komme der hohe Pflegeaufwand für die hochwertigen Sportflächen, die nur eine geregelte und be- aufsichtigte Nutzung erlauben. Im Weiteren werden die Schulsportflächen in den außerschulischen Zeiten am Abend sowie an Wochenenden optimal für Vereins- und Breitensport ausgenutzt.

Zu Ziffer 2 wird ausgeführt, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat erge- ben, dass die Altbaumbestände in der ehemaligen Bayernkaserne diversen euro- parechtlich geschützten Arten (insbesondere baumbrütenden und -bewohnenden Vogel- und Fledermausarten) Lebensraum bieten. Um den Bebauungsplan reali- sieren zu können, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmi- gung, die für die jeweiligen Bauvorhaben bei der Höheren Naturschutzbehörde gesondert beantragt werden muss. Um diese zu erlangen, sind im Rahmen des Bebauungsplans eine Reihe von sog. Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen einzuhalten, die die verbleibenden Lebensräume für diese Arten schützen sollen. Dazu gehört unter anderem die Minimierung von Beleuchtungen, die Insekten anlocken und damit das Nahrungsangebot der geschützten Arten erheblich ver- ringern. Vorgesehen ist deshalb die Verwendung von Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmitteln mit einer warm-weißen Farbtemperatur in den öffentlichen Grünflächen und den Wegeverbindungen U-1787 und U-1788, die aber trotzdem eine sichere Ausleuchtung dieser Flächen gewährleisten. Mit den drei öffentli- chen Plätzen (Stadtplatz und Quartiersplätze West und Ost, U-1762 bzw. U-1767 und U-1771) bestehen darüber hinaus großzügige Aufenthaltsräume, die auch in den Abendstunden genutzt werden können. Sie sind gut beleuchtet und damit auch abends bzw. in den Wintermonaten verkehrssicher.

Zu Ziffer 3 wird ausgeführt, dass gemäß § 13 Abs. 5 des Satzungsentwurfs 20 % der nach Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisenden Flächen für das Kinderspiel in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes und der Urbanen Gebiete auf den Dachflächen nachgewiesen werden können; die Satzungsbestimmung schreibt dies jedoch nicht vor. Vorrangig sollen die Kinderspielflächen in den privaten Freiflächen und insbesondere in den Innenhöfen untergebracht werden. In einzelnen Flächen kann dies u. U. nicht vollständig realisiert werden. Dem möchte die Satzung vorbeugen und ermöglicht damit die Nutzung der Dachflächen, um den Nachweis der erforderlichen Flächen erbringen zu können. Vorteile ergeben sich auch durch die längere Nutzbarkeit von Spielflächen auf dem Dach auch in den Abendstunden und der möglichen Differenzierung bezüglich der Altersgruppen. § 13 Abs. 5 wird demnach im Satzungsentwurf belassen.

Die Anregung unter Ziffer 4 zur Berücksichtigung von Spielelementen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen wird gerne berücksichtigt und in die Begründung (Ziffer 5.17.2.) aufgenommen.

8.3. Versorgung mit weiterer sozialer Infrastruktur

In § 6 des Satzungstextes würden für die Kindertageseinrichtungen nur die Zahlen für Krippen- und Kindergartengruppen festgelegt. Im gesamten Plan fehlten Aussagen dazu, wie eine nachmittägliche Versorgung von Kindern bis zum Alter von ca. 12 Jahren sichergestellt werden soll. Da davon auszugehen sei, dass nicht alle Klassen der neuen Schulen als gebundene Ganztagsklassen geführt werden sollen, sei eine Aussage zur Versorgung der Kinder außerhalb des Unterrichts nötig. Dies werde vor dem Hintergrund des anstehenden Rechtsanspruchs auf eine Ganztagsbetreuung im Grundschulalter noch dringlicher.

Bereits im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** hatte der Kreisjugendring München-Stadt angeregt, in die in die Grundschule integrierte Kindertageseinrichtung auch Hortplätze vorzusehen sowie für das gesamte neue Planungsgebiet für das Thema Ganztags (Bildung und Betreuung) ausreichend Räumlichkeiten einzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge des Lernhauskonzeptes können alle Grundschulkinder in ihrer Schule (GB ERZIEHUNG NORD und GB ERZIEHUNG SÜD) im Planungsumgriff bis zum regulären Alter von 10 Jahren anhand einer gebundenen und offenen Ganztagsbetreuung sowie einem Tagesheim versorgt und betreut werden. Das konkrete Betreuungskonzept ist noch abschließend über die Schulleitung abzustimmen. Eine konkrete Festsetzung von Schulklassen und Schulzügen auch im Zusammenhang mit der Nachmittagsbetreuung kann jedoch nicht erfolgen. Die Aussagen zur Nachmittagsbetreuung wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Ganztagskonzept für staatliche Gymnasien wird in Zusammenarbeit der jeweiligen Schule und staatlicher Stellen erarbeitet, in diesem Fall mit der Regierung von Oberbayern. Auch hier wird noch die Abstimmung des Betreuungskonzepts mit den künftigen Schulleitungen, die etwa 6 Monate vor Inbetriebnahme der Einrichtung bestimmt werden, erfolgen.

Das Schulgebäude mit dem Münchner Lernhauskonzept wiederum erfüllt alle Anforderungen an den Ganztagsbetrieb. Durch integrierte Raumlösungen, die einen zeitlich rhythmisierten und räumlich integrierten Ganztage ermöglichen, können die gewünschten pädagogischen Wirkungen erzeugt und gleichzeitig ein Lebensraum im Alltag für die Schulfamilie geschaffen werden. Sämtliche Flächen des Lernhausclusters sind den ganzen Tag, auch für den Unterricht, nutzbar. Es besteht also neben dem gebundenen Ganztage ebenso die Möglichkeit weitere Formen der ganztägigen Betreuung für alle Schülerinnen und Schüler umzusetzen.

9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte im **§ 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren** mit, dass gegen die Maßnahme bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bis zu einer maximalen Bauhöhe von 66,50 m über Grund keine Bedenken bestünden. Die Belange der Bundeswehr seien berührt, aber nicht betroffen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünden von Seiten der Bundeswehr gegen die Umwandlung der Bayernkaserne in ein Wohngebiet keine Einwände.

Es werde mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Ingolstädter Straße und Neuherbergstraße gerechnet, da die Bebauung für ca. 15.000 Menschen geplant sei.

Auf Nachfrage teilte das Bundesamt im Nachgang mit, dass auch bei einer Bauhöhe über 66,50 m keine Bedenken gegen die Planung seitens der Bundeswehr bestünden. Die Belange der Bundeswehr seien berührt, aber nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planungsgebiet und die maßgebenden umgebenden Bereiche wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Die Erkenntnisse sind in die Abwägung eingeflossen.

Die Annahme, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei, ist zutreffend. Das künftige Verkehrsaufkommen wurde im Zuge der Planungen durch ein Verkehrsgutachten eingehend untersucht und in die Abwägung der Planung eingestellt. Dabei wurden auch die maßgebenden anschließenden Verkehrsbeziehungen berücksichtigt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die umgebenden Straßen leistungsfähig die künftigen Verkehre bewältigen können.

10. Staatliches Bauamt Freising

Das Staatliche Bauamt Freising teilte im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** mit, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 1989 in der vorliegenden Fassung Einverständnis bestehe.

Der Umgriff der Bauleitplanung liege auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München. Das Staatliche Bauamt Freising sei nicht unmittelbar von der Planung betroffen.

Das Bauleitplangebiet sei über die Heidemannstraße an die Bundesstraße 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs werde empfohlen, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 13 durch ein Verkehrsgutachten zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Planungen wurden die relevanten Bereiche der Bundesstraße 13 durch ein Verkehrsgutachten mit untersucht. Da die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit nicht ursächlich durch die vorliegenden Planungen ausgelöst werden, werden diese in einem separaten Verfahren untersucht.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich im **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** wie folgt:

Nach bisherigem Kenntnisstand bestehe gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Im **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** nahm es wie folgt Stellung:

Die Belange der Praktischen Baudenkmalpflege seien nicht berührt.

Weiter wies es erneut auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

E) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1437

Für den westlichen Bereich der Heidemannstraße und angrenzende Grundstücke hat der Stadtrat am 05.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1437 beschlossen. Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die Heidemannstraße zwischen Ingolstädter Straße und dem ehemaligen Schießplatzgelände (östlich des Werner-Egk-Bogens) auszubauen sowie Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Bisher ist jedoch keine weitergehende Konkretisierung der Planung erfolgt. Entlang der Kaserne überschneiden sich die Umgriffe des Aufstellungsbeschlusses und des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Ausbau der Heidemannstraße im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne und die Sicherstellung des Lärmschutzes sind Ziele, die im nunmehrigen Bebauungsplan Nr. 1989 berücksichtigt werden. Der betreffende Teil des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1437 kann daher aufgehoben werden.

F) Anträge

1. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04232

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann hat am 14.11.2017 den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 5 a). In diesem wird gefordert, bei den weiteren städtebaulichen und Gebäude-Planungen grundsätzlich einen baulichen zweiten Rettungsweg – in (an) den Gebäuden – einzuplanen.

Mit Schreiben vom 28.11.2017 erging an den Bezirksausschuss eine Zwischen-
nachricht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend Art. 31 BayBO sind für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum im Zuge des vorbeugenden Brandschutzes zwei Rettungswege vorzusehen. Dies kann ein Rettungsweg baulicher Art sein (z. B. ein zweiter notwendiger Treppenraum oder ein Sicherheitstreppenhaus) oder eine mit technischem Gerät der Feuerwehr erreichbare Stelle (z. B. durch Anleiterung über ein Fenster).

Zweite bauliche Rettungswege bieten vielfältige Vorteile und Spielräume in der Planung. Die privaten Freiräume können höhere Qualitäten in Bezug auf Gestalt und Aufenthalt für die Bewohnenden entwickeln. Dies ist in einem hochverdichteten Quartier wie der vorliegenden Planung von besonderer Bedeutung. Im Antrag des Bezirksausschusses 12 ist dies richtigerweise dargestellt. Aus diesem Grund werden grundsätzlich Konzepte mit zweiten baulichen Rettungswegen gegenüber konventionellen Konzepten mit Anleiterung der Gebäude präferiert.

Zweite bauliche Rettungswege werden bei den städtischen Schulgebäuden standardmäßig umgesetzt. Bei Hochhäusern – also Gebäuden, deren oberstes Geschoss (Oberkante des Fertigfußbodens) mindestens 22 m über der Geländeoberfläche im Mittel liegt – ist ein zweiter baulicher Rettungsweg unumgänglich, da aufgrund der Gebäudehöhe das Rettungsgerät der Feuerwehr ausscheidet. Da-

her sind an vielen Stellen im Planungsgebiet ohnehin bereits zweite bauliche Rettungswege vorgesehen.

Eine verbindliche Festsetzung des zweiten baulichen Rettungsweges auch unterhalb der Hochhausgrenze ist nicht möglich, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorhanden ist. Die Inhalte des Bebauungsplans werden abschließend im § 9 BauGB geregelt. Dort sind keine Regelungen zur Festsetzung eines zweiten baulichen Rettungsweges enthalten.

Um jedoch auch bei allen anderen Gebäuden zweite bauliche Rettungswege auf freiwilliger Basis zu begünstigen, ermöglicht der Bebauungsplan eine Bonus-Geschossfläche als Kompensation für die erhöhten Anforderungen bei der Umsetzung eines zweiten baulichen Rettungswegs hinsichtlich Flächenverbrauch und Kosten.

Im Fazit kann dem Antrag des Bezirksausschusses im Sinne einer freiwilligen Herstellung von zweiten baulichen Rettungswegen durch Anreize einer Bonus-Geschossfläche zur Kompensation an Flächenverbrauch und Kosten entsprechen werden.

2. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04762

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann hat am 17.04.2018 den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 5 b).

Es wird angeregt, den Grünzug entlang der Heidemannstraße nördlich der ehemaligen Bayernkaserne um das Grundstück der Jet Tankstelle, Heidemannstraße 40 zu erweitern. An der Nord-West-Ecke des Geländes der ehemaligen Bayernkaserne solle ein Eingang für Fuß- und Radfahrer in das Gelände entstehen und die Grünzüge in Ost-West und in Nord-Süd könnten an dieser Stelle mit Fuß- und Radwegen vernetzt werden.

Weiter wird angeregt, den südlichen Grünzug abwechslungsreich und möglichst naturnah als Parkfläche mit Spielplätzen anzulegen, als Orientierungspunkt sei in der Nähe der neu geplanten Grundschule ein ausreichend hoher Rodelhügel zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn die Idee einer Erweiterung der öffentlichen Grünflächen grundsätzlich begrüßt wird, bestehen einige gravierende Probleme.

Das betroffene Flurstück Nr. 228/25 (Gemarkung Freimann) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es wird, wie vom BA 12 richtig dargestellt, derzeit in Pacht als Tankstelle genutzt. Der Pachtvertrag mit der Betreiberin ist bis 2019 gültig. Dabei ist der Pächterin vertraglich das Recht zur einseitigen Verlängerung der Pacht bis 2039 zugestanden. Insofern kann kurzfristig die Verfügungsgewalt über das Grundstück nicht sichergestellt werden. Eine Berück-

sichtigung im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht angezeigt. Mittel- bis langfristig könnte das Grundstück grundsätzlich anderen Nutzungen zugeführt werden. Es wäre hierzu der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1760 in einem eigenständigen Verfahren zu ändern. Zu beachten wäre hier allerdings die Lage des Grundstücks unmittelbar unter der 110kV-Bahnstromleitung. Bestehende Restriktionen aufgrund des Emissionsschutzes und Vorgaben der Deutschen Bahn zur Freihaltung der Bahnstromleitung wie z. B. Einschränkungen von maximalen Bauhöhen, Wuchshöhen von Bepflanzungen, Höhen von Aufschüttungen usw. wären hier im Vorfeld mit der DB zu klären und könnten mögliche Nutzungen einschränken.

Die Vernetzung in Ost-West-Richtung durch Berücksichtigung von Fuß- und Radwegen gestaltet sich an dieser Stelle schwierig. Aufgrund der Flächenzuschnitte und weiterer Faktoren, z. B. die angrenzende Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE, lässt sich die Vernetzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen eher schwierig gestalten. Es ist davon auszugehen, dass Wegeverbindungen in diesen Bereichen an der Südseite der Heidemannstraße umgesetzt werden. Die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung müsste auf privaten Grundstücksflächen erfolgen und ließe sich nicht komplett bis zum vorgesehenen übergeordneten Fuß- und Radweg (U-1787) vollziehen.

Die öffentlichen Grünflächen, damit auch der südliche Grünzug, sollen allen Alters- und Bevölkerungsgruppen zur Erholung zur Verfügung stehen. Daher ist die Ausgestaltung mit entsprechenden Spiel- und Sportgeräten vorgesehen. Die Grünflächen sollen parkartig und naturnah gestaltet werden, z. B. durch die Anlage von blütenreichen, möglichst mageren Wiesenflächen und durch die Pflanzung standortgerechter Laubgehölze, u. a. auch Obstgehölze (siehe § 32 des Satzungstextes). Die Anlage eines Rodelhügels in Zusammenhang mit weiteren Spielflächen wird durch den Bebauungsplan ermöglicht; bevorzugt im Bereich ehemaliger Gebäude, da hier schon eine Bodenversiegelung besteht und keine weiteren Bäume gefällt werden müssen.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

3. Antrag Nr. 14-20 / A 04122

Die ÖDP hat am 25.05.2018 den beiliegenden Antrag gestellt (s. Anlage 5 c). Demnach soll im Rahmen der Überplanung der Bayernkaserne ein zusätzlicher Fuß- und Radweg vom künftigen Quartiersplatz West zur Paracelsusstraße im Durchgang zwischen Paracelsusstraße 16 und 18 vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich werden Verknüpfungen zwischen dem neu geschaffenen Stadtquartier im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne und den Bestandsgebieten sehr unterstützt. Diese tragen nicht nur zur besseren verkehrlichen Erschließung,

sondern auch zu einem Zusammenwachsen der Bevölkerung bei. Deshalb sind bei der vorliegenden Planung bereits entsprechende Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr in alle Himmelsrichtungen, so auch in Richtung Westen, vorgesehen.

Die im Antrag geforderte Wegeverbindung vom Quartiersplatz im Westen des Gebietes an die Paracelsusstraße ist aus stadtplanerischer Sicht gut nachvollziehbar. Die Wegeverbindung würde aber im Bereich der Grundstücke Paracelsusstraße 16 und 18 auf privaten Flächen liegen. Ob ein Interesse der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an einer öffentlichen Durchwegung mit einem Fuß- und Radweg gegeben ist, ist derzeit nicht bekannt.

Um die Erstellung der dringend benötigten, bezahlbaren Wohnungen im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne u. a. durch langwierige Verhandlungen und die ggf. folgenden grundbuchrechtlichen Vereinbarungen nicht zu verzögern, wird die Wegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz West (U-1767) und der Paracelsusstraße nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vielmehr wird vorgeschlagen, die konkrete Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer abzufragen. Bei entsprechender Bereitschaft hierzu könnte die Wegeverbindung auf Grundlage zivilrechtlicher Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke Paracelsusstraße 16 und 18 ermöglicht werden. Für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne könnte eine entsprechende Durchwegung im Bereich des Urbanen Gebietes MU 2 auch nach Satzung des Bebauungsplans über entsprechende Regelungen im Rahmen der noch abzuschließenden Kaufverträge ermöglicht werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich hierzu mit dem Kommunalreferat ins Benehmen setzen.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechen werden.

4. Antrag Nr. 14-20 / A 02557

Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Jens Röver, Frau StRin Simone Burger, Herr StR Klaus Peter Rupp und Herr StR Gerhard Mayer haben am 20.10.2016 den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 5 d).

In diesem wird Folgendes gefordert:

Die Wärmeversorgung des künftigen Baugebietes Bayernkaserne wird, so weit wie möglich, über Fernwärme geleistet. Die geforderten energetischen Gebäudestandards werden dieser – perspektivisch regenerativen – Energieversorgung auch wirtschaftlich sinnvoll angepasst und dürften im Regelfall dem derzeitigen gesetzlichen Standard entsprechen.

Mit Schreiben vom 19.12.2016 wurde erstmals um Fristverlängerung gebeten, mit Schreiben vom 24.02.2017 erfolgte eine weitere Bitte um Fristverlängerung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf Ziffer 4.6 der Begründung sowie den Antrag der Referentin Ziffer 12 verwiesen. Im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne soll der Anschluss der Gebäude an die Fernwärme im Zuge der Ausschreibung und Vergabe der städtischen Grundstücke vereinbart werden. Als energetischer Mindest-Gebäudestandard sollen die zum Zeitpunkt der Vergabe geltenden Regelungen des jeweils aktuellen Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München ggf. in Kombination mit den dann geltenden Vorgaben des wohnungspolitischen Handlungsprogramms („Wohnen in München“) zu erfüllen sein.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechen werden.

G) Beteiligung der Bezirksausschüsse 11 und 12

1. Beteiligung des Bezirksausschusses 11

1.1. Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der benachbarte Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirkes Milbertshofen-Am Hart hat sich im März 2014 zunächst im Rahmen des für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne durchgeführten Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB geäußert (vgl. Anlage 6 a). Er stimmte den Planungen einstimmig mit folgenden Anmerkungen zu:

- Der BA 11 halte weiterhin an seiner Forderung nach einer U-Bahn-Verbindung der Linien U2 und U6 im Münchner Norden zur Anbindung der Neubaugebiete fest.
- Auch an der Forderung, die Starkstromleitung unterirdisch zu verlegen, werde festgehalten.
- Der BA 11 bitte um detaillierte Auskunft, wie der Standort der Feuerwache ausgewählt worden sei, und um die Übersendung eines Feuerwachensamtplans für den Münchner Norden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Ziffer 4.2.2. der Begründung wird ausgeführt, dass die gewünschte U-Bahnverbindung zukünftig planerisch weiter verfolgt wird.

Zur Forderung nach einer unterirdischen Verlegung der 110kV-Bahnstromleitung ist festzustellen, dass diese zur Stromversorgung von bahnlichen Anlagen der Deutschen Bahn AG (DB) dient. Sie unterliegt somit dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat Abstimmungen mit der DB geführt, um auf eine unterirdische Verlegung der Lei-

tungstrasse hinzuwirken. Leider hat die DB dem nicht entsprochen. Die genannte Leitung wurde vielmehr vor einigen Jahren saniert bzw. die bestehenden Masten durch solche mit höherer Leitungsführung ersetzt (s. hierzu auch bereits Buchstabe B Ziffer 3.6. des Vortrags).

Die geplante Feuerwache (s. auch bereits Buchstabe B Ziffer 3.1.12. des Vortrags) soll die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr im Münchner Norden durch einen zusätzlichen Standort insgesamt stärken. Die Gründe zur Berücksichtigung der Einrichtung im Planungsgebiet stellen sich wie folgt dar:

- Das Kreisverwaltungsreferat – Branddirektion war laufend in die Planung eingebunden und hat dem gewählten Standort zugestimmt. Es ist außerdem zuständig für die stadtweite Zuweisung von Standorten der Feuerwachen. Die unmittelbare Lage an der Heidemannstraße ermöglicht die bestmögliche Mobilität der Feuerwehr im Einsatzfall.
- Die Flächen der ehemaligen Bayernkaserne befinden sich bereits in städtischem Grundeigentum. Es bietet sich daher an, auf diese Flächen zuzugreifen, um eine solche Einrichtung zu ermöglichen. Es müssen hierzu keine gesonderten Flächen erst erworben werden.
- Die frühzeitige Berücksichtigung des Vorhabens im Zuge der Planungen des neuen Stadtquartiers bietet die Chance eine solche Einrichtung unter Berücksichtigung deren Anforderungen zu errichten. Gleichzeitig kann die umgebende Bebauung entsprechend planerisch reagieren.

1.2. Beteiligung parallel zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB für die ehemalige Bayernkaserne und den Bereich östlich der Bayernkaserne gab der Bezirksausschuss 11 im April 2018 die nachfolgende Stellungnahme ab (vgl. Anlage 6 b):

Dem Vorschlag werde unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzung zugestimmt:

Vorschlag	Abstimmungsergebnis
a) Möglicher U-Bahnhof U26 soll freigehalten werden	Zustimmung , einstimmig
b) Kfz-Verkehr soll unterirdisch stattfinden	Ablehnung , mehrheitlich
c) Dichtere Bebauung, dafür aber mehr Baumbestand erhalten	Zustimmung , mehrheitlich
d) Kampfmittelräumung mittels Sonden	Zustimmung , mehrheitlich
e) Alten- und Pflegeheim soll im Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.	Zustimmung , einstimmig
f) Gebäude 1 (Wachhaus), 9 (Befehlshaberbüro) und 10 (Offiziersheim) sollen erhalten werden und für eine soziale bzw. kulturelle Nutzung zur Verfügung stehen	Ablehnung , mehrheitlich

g) Tram Richtung 11. Stadtbezirk wird abgelehnt; vielmehr wird die U26 gewünscht	Zustimmung , mehrheitlich
----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Buchstabe a) wird festgestellt, dass derzeit noch keine verbindliche Planung und damit keine genaue Trassenlage der U26 vorliegt. Daher ist momentan auch keine Verortung einer möglichen U-Bahnhaltestelle in oder im Umfeld der Bayernkaserne möglich. Entlang der Heidemannstraße ist aber keine Bebauung geplant, so dass hier Flächen für den Bau der U-Bahn wie auch einer Haltestelle freigehalten sind.

Zu Buchstabe b) (Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt) wird festgestellt, dass eine unterirdische Führung von Kfz-Verkehren im Planungsgebiet nicht vorgesehen ist.

Zu Buchstabe c) ist festzustellen, dass die vorliegende Planung ein urbanes Quartier mit einer sehr verdichteten Baustruktur und zugeordneten Freiflächen an dessen nördlichen und südlichen Rändern bereits anbietet. Die Gebäude nehmen dabei Basishöhen von 25 m Wandhöhe ein. Dies entspricht 7 Geschossen. Überhöhungen und Hochpunkte mit bis zu 66 m Wandhöhe betonen die maßgebenden öffentlichen Räume, Straßen und Plätze. Ein Hochhaus mit einer Wandhöhe von bis zu 88 m markiert als Landmarke den Quartierseingang an der Heidemannstraße. In den öffentlichen Grünflächen und punktuell im Straßenraum, teilweise auch auf privaten Freiflächen, können Bäume weitgehend erhalten bleiben. In den verdichteten Bereichen, insbesondere den Straßenräumen und den Plätzen, sind umfangreiche Neupflanzungen mit Großbäumen vorgesehen.

Zu Buchstabe d) wird festgestellt, dass es für die Sondierung unterschiedliche Technologien gibt, die zur Anwendung kommen können. Diese richten sich u. a. nach dem Gelände oder der Nähe von (metallinen) Einbauten, wie Zäunen und Leitplanken, die die Messungen verfälschen könnten. In jedem Fall wird das Gelände mit Sonden untersucht. Im Umfeld von erhaltenswerten Bäumen werden die Baumwurzeln mit maximaler Sorgfalt und Rücksicht auf das Wurzelwerk sondiert.

Zu Buchstabe e) ist auszuführen, dass der Bebauungsplan eine derartige Einrichtung grundsätzlich ermöglicht. Der Bedarf zur Unterbringung einer solchen Einrichtung wurde durch das Sozialreferat frühzeitig eingebracht. In seiner Sitzung hat der Sozialausschuss am 22.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08571) beschlossen, eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit bis zu 175 Plätzen im Planungsgebiet unterzubringen. Als möglicher Standort wurde das Baugebiet Teilgebiet WA 1 voruntersucht und als geeignet befunden. Zur Billigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gesonderte Sitzungsvorlage vorgelegt. Zur Klarstellung wird angemerkt, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan zur Ermöglichung der Einrichtung nicht erforderlich ist.

Die unter Buchstabe f) (Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt) aufgeführten bestehenden Gebäude befinden sich im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche ÖG9 und sind nicht zum Erhalt für soziale und/ oder kulturelle Nutzungen vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche dient den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie auch Anwohnerinnen und Anwohnern der angrenzenden Gebiete als bedeutender Erholungsraum. Die genannten Gebäude sind von denkmalschützerischen Belangen nicht betroffen. Weitere Gründe für einen Erhalt der Gebäude sind nicht bekannt.

Die unter Buchstabe g) abgelehnte Trambahnverbindung über die Heidemannstraße nach Westen wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 4.2.2 der Begründung wird dargestellt, dass die gewünschte U26 künftig planerisch weiterverfolgt werden soll.

Den Ausführungen des Bezirksausschusses 11 kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

2. Beteiligung des Bezirksausschusses 12

2.1. Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Auch der örtlich betroffene Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann hat bereits im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den beiden noch getrennten Planteilen Stellung genommen.

2.1.1. Bereich ehemalige Bayernkaserne

Im Rahmen des für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne durchgeführten Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB äußerte er sich im März 2014 (vgl. Anlage 7 a) wie folgt:

2.1.1.1. Allgemeines

- Der BA 12 fordere die Bahn nochmals auf, die Bahnstromtrasse im Bereich der Bayernkaserne in den Untergrund zu verlegen.
- Der BA 12 halte den Ausbau einer U-Bahn-Nordtangente - insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bayernkasernengeländes - für sinnvoll und notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier darf auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.6. und Buchstabe G Ziffer 1.1. des Vortrages verwiesen werden, wonach eine Verlegung der Bahnstromleitung unter die Erde leider nicht in Betracht kommt.

Zur Forderung nach einer U-Bahnverbindung wird ebenfalls auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.3.8. und Buchstabe G Ziffer 1.1. des Vortrages

verwiesen. Die gewünschte U-Bahnverbindung wird zukünftig planerisch weiter verfolgt.

2.1.1.2. Zentrale Wünsche / Forderungen des BA 12, auf die die einzelnen Arbeiten zu überprüfen seien:

- Zentraler Platz (und evtl. weitere Plätze) mit urbanen Nutzungen – auch für die umgebenden Quartiere – insbesondere der Freimanner Heide (Siedlung am Carl-Orff-Bogen)
- Weiterführende Schule eher im Norden ansiedeln wg. Freimanner Heide, ebenso Sozialeinrichtungen und Bibliothek (nördliches Drittel des Planungsgebietes)
- Bei der Gestaltung der Frei- bzw. Grünflächen sei auf die Bedürfnisse von Jugendlichen zu achten (Rückzugsbereiche)
- Gute Vernetzung / Wegeverbindung zu den angrenzenden Gebieten Ost/West und Nord/Süd unabdingbar auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen südlich und östlich des Planungsgebietes
- Tramtrasse durch urbane Zone – nicht durch den Park (Zäune, Umlaufsperrren etc.)
- Für weitere gewerbliche Nutzung (z. B. für Kiosk, Backshop, Café, Pizzeria) verteilt in den Wohnquartieren seien zwingend entsprechende Flächen in den Erdgeschossen vorzusehen und im Bebauungsplan als solche verbindlich festzuschreiben. Dies biete sich insbesondere in den Bereichen des Mietwohnungsbaus an. Die Flächen könnten übergangsweise (bis sich der Bedarf für Einzelhandel oder Gastronomie einstelle) anderweitig als Ateliers, nicht störendes Handwerk, private Krippen o.ä. vermietet werden). Eine spätere Rückumwandlung bzw. Umwidmung von Wohnung in Gewerbe sei unrealistisch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Am zentralen Stadtplatz sollen urbane Nutzungen untergebracht werden. Neben gewerblichen Einrichtungen wie Läden, Einzelhandel und Gastronomie sollen auch kulturelle (Stadtbibliothek, MVHS) und soziale Nutzungen (z. B. Alten- und Servicezentrum) in den platzzugeordneten Gebäuden angesiedelt werden. Diese Nutzungen und Angebote sind ebenso attraktiv für die bestehenden Wohngebiete in der Umgebung und leisten einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung des Stadtteilangebots.

Die Planung sieht die Berücksichtigung von weiterführenden Schulen verteilt auf zwei Schulstandorte im Gebiet vor. Die Verteilung auf zwei Standorte bietet die folgenden Vorteile:

- Die ursächlich aus dem Planungsgebiet ausgelösten Grundschulen können räumlich auf das Planungsgebiet verteilt werden. Dies erlaubt die Schulwege für die künftigen Grundschulkinder gering zu halten.
- Die benötigte Flächen und Nutzungskonzepte bedingen die Unterbringung des geplanten Gymnasiums im südlichen Schulstandort. Im nördlichen Schulstandort wird dagegen eine Förderschule sowie eine Musik- und Singerschule mit untergebracht. Ihre Lage an der Magistrale ermöglicht deren gute Erreichbarkeit auch durch den ÖPNV.

Die Planung ermöglicht eine leistungsfähige Vernetzung bzw. Wegeverbindungen mit den umliegenden Quartieren. So setzt der Bebauungsplan in West-Ost-Richtung einen Fuß- und Radweg fest. In Nord-Süd-Richtung wird entlang der sog. Magistrale eine zentrale Verbindung für den Radverkehr zur Münchner Freiheit und weiter Richtung Innenstadt ermöglicht. Im Weiteren auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.1.6 des Vortrages verwiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen – da flächenmäßig begrenzt – grundsätzlich multifunktional und für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen nutzbar sein. Speziell für Jugendliche sind dennoch zwei spezielle Bereiche vorgesehen, in denen Bolzplätze bzw. lärmintensive Spielplatzbereiche entstehen können. Beide Standorte sind hinsichtlich des zu erwartenden Lärms schalltechnisch untersucht. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind bei den beiden Standorten nicht zu erwarten. Im Weiteren ist es uneingeschränkt möglich, auch Rückzugsbereiche (gerade für Mädchen) im Bauvollzug herzustellen. Die Empfehlung wurde an das Baureferat mit der Bitte dies bei der Objektplanung zu berücksichtigen weitergegeben.

Die geplante Trambahntrasse führt entlang der sog. Magistrale in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier. Das städtebauliche Konzept sieht zentral im Planungsgebiet eine verdichtete Bebauung und an dessen nördlichen und südlichen Rändern Grünflächen vor. Dies bedingt, dass die Trambahn innerhalb der geplanten Straßen geführt werden wird. Die Qualität der Erholungsflächen wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Querungsmöglichkeit der Trambahn ist im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Anforderung wurde an die SWM weitergegeben. Dies ist auch in der Begründung so dargestellt.

Das städtebauliche Konzept mit Schaffung urbaner öffentlicher Räume begünstigt ausdrücklich die Berücksichtigung von Läden, Kiosken, Gastronomie etc. in den Erdgeschossen der straßenseitigen Gebäudeteile. Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO werden konkrete Regelungen im Bebauungsplan getroffen, die derartige gewerbliche Einrichtungen bewusst festsetzt und somit die gewünschte Nutzungsmischung des städtebaulichen Konzepts verbindlich vorgibt. Darüber hinaus sollen auch im Allgemeinen Wohngebiet nichtstörende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Gewerbliche Nutzungen müssen bereits bei Errichtung der Gebäude in Form überhöhter Erdgeschosse berücksichtigt werden. Die Erdgeschosse müssen daher auch langfristig gewerblich genutzt werden können. Über den Bebauungsplan hinaus sind daher

Nutzungskonzepte zu entwickeln, welche diese in den Erdgeschosszonen in allen Teilen des Planungsumgriffs langfristig etablieren können.

2.1.1.3. Stellungnahmen-Beurteilungen

- Die erreichten Dichten würden begrüßt.
- Einzelne Hochpunkte (Hochhäuser), insbesondere im Bereich der Tramtrasse und des urbanen Zentrums würden positiv gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zustimmung zur vorgeschlagenen Dichte des städtebaulichen Konzepts wird positiv zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine bestmögliche Ausnutzung des Umgriffs.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt Basishöhen der Gebäude von 25 m Wandhöhe. Überhöhungen und Hochpunkte mit bis zu 66 m Wandhöhe betonen die maßgebenden öffentlichen Räume wie den Grünboulevard, Straßen und Plätze. Ein Hochhaus mit einer Wandhöhe von bis zu 88 m Wandhöhe markiert als Landmarke den Quartierseingang an der Heidemannstraße. Der Bebauungsplan trifft konkrete Regelungen zur Sicherung der gewünschten baulichen Höhen der Hochpunkte.

2.1.1.4. Diskussionspunkte

- Kontrovers werde diskutiert, ob Grünflächen am Rande des Planungsgebietes trennende oder verbindliche Wirkung zu den angrenzenden Bereichen hätten.
- Ebenso bestünden unterschiedliche Meinungen zu offenen Gebäudekonfigurationen vs. Blockrandbebauung; Tendenz: mehrheitlich differenzierte Blockrandstrukturen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die öffentlichen Grünflächen verlaufen – abgesehen vom mittig gelegenen Stadtpark – als grüne Bänder im Norden und Süden entlang des Planungsgebiets. Öffentliche Grünflächen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und können daher auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Gebiete genutzt werden. Somit stellen sie eine Grundlage für ein Zusammenwachsen der unterschiedlichen Gebiete dar. Ihre Lage verbindet die angrenzenden Bereiche, in dem Bewohnerinnen und Bewohner aus den anliegenden Siedlungsbereichen sich neue Bereiche eher über eine Grünfläche erschließen als über einen Gebäuderiegel. Die Grünflächen ziehen Besucherinnen und Besucher in das Quartier. Im Quartier selbst sind weitere Grün- und Freiflächen wie Stadtpark, Grünboulevard oder die Stadtplätze vorhanden, die als zentrale Orte der Begegnung fungieren.

Das städtebauliche Konzept eines urbanen dichten Stadtquartiers aufbauend auf der Idee der „Europäischen Stadt“ sieht den klassischen Blockrand vor. Vielfalt und Variationen sind möglich. Es wird hier weiter auf die Ausführungen zu Buchstabe B Ziffer 2.1 des Vortrages verwiesen.

2.1.2. Bereich östlich der Bayernkaserne

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bereich östlich der Bayernkaserne hat der Bezirksausschuss 12 im Juni 2017 folgende Anregungen und Wünsche **für die Bebauungsplanung auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne und den östlich angrenzenden Grundstücken** vorgebracht (vgl. Anlage 7 b):

2.1.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

U-Bahn

Der Bezirksausschuss 12 bestehe angesichts des geplanten Bevölkerungszuwachses von ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf der ÖPNV-Ost-West-Verbindung in der Heidemannstraße mit U-Bahn; eine Trambahn reiche nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Buchstabe G Ziffer 1.1. des Vortrages verwiesen. Die gewünschte U-Bahnverbindung wird zukünftig planerisch weiter verfolgt.

Nord-Bahnhof

Ebenso sei eine geeignete Anbindung an eine bald zu realisierenden Nordbahn einzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der „bald zu realisierenden Nordbahn“ eine eventuelle Nutzung des Eisenbahn-Nordrings für den Personenverkehr gemeint ist. Die Möglichkeiten für diese Nutzung auf den Gleisen des Eisenbahn-Nordrings werden momentan unter der Federführung des Freistaats Bayern untersucht. Es liegen jedoch noch keine Ergebnisse zu einem genauen Konzept, einer exakten Trasse oder zur Lage von möglichen Haltestellen vor. Daher kann eine Anbindung zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Trambahn

Die Trasse sei so zu gestalten, dass sie eine möglichst geringe Trennwirkung im Quartier habe; kein reines Verkehrsbauwerk, sondern ins Stadtbild integriert. Es dürfe keinesfalls Absperrgitter und Umlaufsperrern geben. Die Tram müsse so langsam fahren, dass keine Absperrbügel notwendig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Wunsch des Bezirksausschusses durch die Trambahn keine Trennwirkung zu erzielen (s. auch Buchstabe B Ziffer 3.3.8.), wird aus städtebaulicher Sicht geteilt. Die exakte Ausformung der Trasse, der Querungsmöglichkeiten oder der gefahrenen Geschwindigkeiten kann jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden, sondern wird erst im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und in einem separaten Planfeststellungsverfahren verbindlich geregelt werden. Der Wunsch wurde aber an die SWM-MVG weitergegeben mit der Bitte, diesen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

2.1.2.2. Urbanität

Gewerbliche und soziale Nutzung der Erdgeschosse

Die gewerblichen und sozialen Nutzungen im Erdgeschoss (Läden, Gastronomie, nicht störendes Handwerk, Ateliers, Kindertageseinrichtungen, Gemeinschaftsräume, Arztpraxen, Vereinslokale etc.) anstelle von Wohnungen sollen baurechtlich gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherstellung eines funktionierenden Stadtquartiers ist die Unterbringung der beschriebenen gewerblichen und sozialen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen der straßen- und platzseitigen Gebäudebereiche, von erheblicher Bedeutung. Die vorliegende Planung ermöglicht die planungsrechtlichen Anforderungen zur Unterbringen der genannten Nutzungen. Insbesondere durch die Festsetzungen von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO werden hierzu konkrete Festsetzungen durch den Bebauungsplan getroffen.

Gewerbemanagement

Zur Organisation und Verwaltung der Belegung der Erdgeschossflächen soll ein Gewerbemanagement installiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Maßnahmen zur weiteren Entwicklung und Umsetzung des künftigen Stadtquartiers sollen konkrete Maßnahmen im Sinne eines Gewerbeflächenmanagements entwickelt werden. Es gilt damit sicherzustellen, dass sich gewerbliche Einrichtungen in ausreichender Zahl und Mischung langfristig etablieren können. Es wird insbesondere auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 und Ziffer 5.1.2. verwiesen. Hierzu soll analog zum Konzept für die Siedlungsmaßnahme Freiham ein eigener Beschluss eingebracht werden, in dem die konkrete Ausgestaltung, deren Umsetzung sowie die dadurch entstehenden Aufwendungen (Finanzmittel, Personal) dargestellt werden sollen.

Urbane Gebiete

Ggf. sei das neue Instrument „Urbane Gebiete“ anzuwenden, um z. B. im Bereich des zentralen Platzes eine urbane Mischung von Wohnen und Gewerbe hinzubekommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In maßgeblichen Bereichen des Planungsgebietes wird gemäß § 6a BauNVO die Gebietskategorie der Urbanen Gebiete festgesetzt. Diese Bereiche erstrecken sich um den zentralen Stadtplatz und nach Osten bis zum dortigen Quartiersplatz (U-1771) hin in Richtung der bestehenden Gewerbeeinrichtungen. Ein weiteres Urbanes Gebiet ist um den kleineren Quartiersplatz (U-1767) situiert. Gemäß der Intention der Urbanen Gebiete sind hier gemischt genutzte, belebte Bereiche, welche dem Wohnen, dem Gewerbe und weiteren Nutzungen dienen, vorgesehen. Entsprechend dem Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO werden zur Sicherung von gewerblichen Flächen in den straßenseitigen Teilen der Gebäude konkrete Festsetzungen getroffen.

2.1.2.3. Stadträumliche Elemente

Als stadträumliche Elemente werden einerseits ein großer Brunnen mit Becken auf dem zentralen Platz, andererseits Arkaden beiderseits der südlichen Tram-Haltestelle bis zum zentralen Platz, um die Wege zum Tram-Halt attraktiv und entspannt zu gestalten, vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen zur Gestaltung des zentralen Stadtplatzes werden im Zuge der weiteren Umsetzung an die zuständigen Fachstellen und -planer weitergegeben. Hinsichtlich der Forderung nach Arkaden wird auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.1.9. und 5 verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet entgegen dem Wettbewerbsentwurf nur eine Trambahnhaltestelle, unmittelbar am zentralen Stadtplatz verortet, berücksichtigt wird.

2.1.2.4. Wertstoffsammelbehälter

Wertstoffsammelbehälter sollen an geeigneter Stelle eingeplant werden, und zwar nur Unterflurbehälter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sammlung der Wertstofffraktionen Glas, Metalle und Kunststoffe (Sammlung der Dualen Systeme) sowie die städtische Textilsammlung kann im Planungsgebiet über Unterflurcontainerinseln erfolgen, die sich im öffentlichen Straßenraum an geeigneten Standplätzen befinden. Der Bebauungsplan ermöglicht dies.

2.2. Beteiligung parallel zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Darüber hinaus hat der Bezirksausschuss 12 parallel zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung genommen (vgl. Anlage 7 c):

In der vorgelegten Form lehne der Bezirksausschuss 12 den Bebauungsplanentwurf einstimmig ab.

Zur Begründung führt der Bezirksausschuss 12 aus, ihm sei zuletzt im Dezember 2017 der vom beauftragten Planerteam (ARGE MAX DUDLER HILMER SATT- LER mit AGS Garten und mahl gebhard konzepte) erarbeitete Masterplan vorge- stellt worden. Der BA sei vom Konzept überzeugt gewesen; besonders der Ein- satz des neuen Instruments der „Urbanen Gebiete“ und die vorgesehenen öffent- lichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen seien sehr begrüßt worden.

Auch die Gestaltung der Straßenräume mit differenzierten Lösungen für den ru- henden Verkehr, die Feuerwehr und die Baumpflanzungen seien sehr positiv ge- sehen worden.

Beim nun in der Sitzung des Bezirksausschusses 12 am 27.02.2018 vorgelegten Bebauungsplanentwurf weiche jedoch die Gestaltung der öffentlichen Straßen- räume stark von dem im BA 12 im Dezember vorgestellten Masterplan ab.

Die öffentlichen Räume seien ebenso wie die Baufelder Bestandteil des städte- baulichen Ideenwettbewerbs und der mehrjährigen Weiterentwicklung zum Mas- terplan gewesen. Der Bezirksausschuss 12 bestehe daher auf einer Umsetzung des Masterplan-Konzepts – auch im Bereich der Straßenprofile.

Folgende Punkte seien dabei entscheidend:

- Die Straßenprofile seien zwingend so zu gestalten, dass das Anleitern durch die Feuerwehr nicht über die Innenhöfe erfolgen müsse, um deren Begrü- nung und Nutzbarkeit nicht einzuschränken.
- Die Gehwegbreiten auf den Hauptstraßen seien großzügig zu gestalten, um die Erdgeschossbereiche mit Gastronomie, Gewerbe und Einzelhandel at- traktiv und auch für Freischankflächen gut nutzbar zu machen. Bei ausrei- chender Breite könne das Aufstellen der Feuerwehr auf öffentlich gewidme- ten privaten Bereichen erfolgen. Außerdem erhielten Baumpflanzungen (Straßenbegleitgrün) genügend Abstand von den Häusern (Verschattung/ Feuerwehr).
- Nordmagistrale mit getrennten Fahrbahnen und Parkierung am mittleren Grünbereich: Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen auf dem Grün- streifen in der Mitte.
- Südmagistrale mit versetzt angeordneten Baumpflanzungen bzw. Parkbuch- ten – keine matschigen „Baumgräben“ zwischen Parkbuchten und Gehweg (Hundeklo).

Weiter fordert der Bezirksausschuss 12, die vorhandene 400m-Tartanbahn im Süden des Geländes solle unbedingt erhalten bleiben. Die Schulen und Vereine brauchten sie für Training und Durchführung von Wettbewerben. Für 10 Laufdisziplinen sei eine 400m-Bahn unabdingbar. Da es sie schon gebe, koste sie nichts. Etwaige Konflikte mit den nördlichen Nachbarn seien baulich bzw. durch Nutzungsfestlegungen zu lösen.

Um zu erreichen, dass unterschiedliche bzw. kollidierende Einzelvorhaben miteinander abgewogen würden und auf dem Wege von Kompromissen das gemeinsame Ziel – ein lebenswertes, urbanes, qualitativvolles und innovatives neues Stadtquartier – entwickelt werden könne, fordert der BA 12 runde Tische mit allen Beteiligten: Planungsreferat, Baureferat, das beauftragte Planerteam, Kommunreferat, Kreisverwaltungsreferat, Feuerwehr, städtische Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, Wohngenossenschaften, Bezirksausschuss 12 etc.. Nur so könne sichergestellt werden, dass nicht in der Erfüllung von Maximalforderungen einzelner Akteure das große Ganze aus den Augen verloren werde.

Sollte das federführende Planungsreferat nicht über ausreichende personelle Ressourcen für solche runden Tische verfügen, sei eine externe Koordinationsstelle für die weitere Planung und Entwicklung des Bayernkasernen-Areals zu beauftragen – wie beispielsweise in Neu-Riem die MRG (Maßnahmeträger München-Riem GmbH).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ARGE MAX DUDLER HILMER SATTLER mit AGS Garten und mahl gebhard konzepte wurde nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auf Basis des prämierten Entwurfs eine städtebauliche und freiräumliche Masterplanung zu entwickeln, die für die Planung insbesondere auch eine räumlich-ästhetische Haltung aufzeigen soll. Neben der Konkretisierung des Entwurfs dient die Masterplanung als Grundlage zur Überleitung des Wettbewerbsergebnisses in den Bebauungsplan mit Grünordnung sowie als Grundlage für die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen. Ingenieurtechnische Leistungen für Verkehrsanlagen, insbesondere eine konkrete Straßenverkehrsplanung einschließlich einer belastbaren Abstimmung aller fachplanerischen Belange, waren mit der Masterplanung nicht beauftragt und dürfen durch die beauftragten Professionen auch gar nicht erbracht werden. Die Erstellung der Masterplanung war im Dezember 2017 noch nicht abgeschlossen. Vielmehr wurde im Februar 2018 dem örtlichen Bezirksausschuss durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstmalig ein Entwurf des Bebauungsplans und in diesem Zusammenhang ein Entwurfsstand der Masterplanung vorgestellt. Bei der Vorstellung wurde insbesondere die bestehende Problemlage des Baumerhalts im Straßenraum thematisiert. Die nunmehr – auch zu diesem Punkt – abgeschlossene Masterplanung ist dem Beschluss als Anlage 2 beigegeben.

Zu den einzelnen Aspekten der Stellungnahme kann Folgendes erläutert werden:

Zu Spiegelstrich 1. und 2.:

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplan einen in Lage, Tiefe und Ausformung sehr flexiblen Entwurf der Gebäude. Lediglich an den stadträumlich wichtigen Punkten ist über Baulinien eine bestimmte Gebäudelage fixiert. Als Folge dieser gewünschten Flexibilität im Hochbau ist im Bauvollzug jeweils ein individuelles Brandschutzkonzept zu entwickeln. In der Konsequenz ist es heute nicht exakt absehbar, ob überhaupt, wo und in welchem Umfang Aufstellflächen für die Feuerwehr benötigt werden. Auf der Ebene der Bebauungsplanung können daher lediglich Zielvorstellungen für den Brandschutz definiert werden und der Nachweis erbracht werden, dass der Brandschutz unter Einhaltung der Festsetzungen möglich ist und somit die formulierten Ziele im Bauvollzug auch umsetzbar sind.

Ein wesentliches Ziel ist, dass die Innenhöfe möglichst frei von Aufstellflächen für die Feuerwehr gehalten werden. Daher wird im Bebauungsplan die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges über eine Bonus-Geschossfläche gefördert (s. hierzu auch die Ausführungen unter Buchstabe F Ziffer 1 des Vortrages zum BA-Antrag Nr. 14-20 / V 04232). Für den Fall, dass dennoch Aufstellflächen für die Feuerwehr durch die Bauherrn vorgesehen werden, können diese überwiegend außerhalb der Innenhöfe auf dem eigenen Grundstück bzw. auf dem Grünboulevard (U-1762, U-1771 und U-1789) hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist, dass die Nutzung der Gehflächen auch für Einzelhandel, Kleingewerbe wie auch Gastronomie gut möglich ist. Ebenfalls soll ein sinnvoller Mindestabstand von den Hauswänden zu den Baumpflanzungen eingehalten werden können. Hierzu werden in der Planung Seitenbereiche mit über 8 m Tiefe (jeweils von Bordstein bis zur Straßenbegrenzungslinie) vorgeschlagen und auch bei der festgesetzten Breite des Straßenraums entsprechend berücksichtigt.

Aufstellflächen für die Feuerwehr können auf diesem Seitenbereich aber grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden, da sie im Brandfalle jederzeit und ohne Einschränkung durch Dritte von der Feuerwehr sicher angefahren und genutzt werden müssen. Dies kollidiert u. a. mit fachspezifischen Anforderungen von Spartenzonen, dem Ziel eine substanzielle Anzahl an Bäumen mit klimatisch funktionsfähigen, vitalen Baumkronen im Straßenraum anzubieten sowie auch dem Ziel, hinreichende Stellplätze und die Müllentsorgung im Straßenraum anzubieten. Auch würde die vom BA gewünschte flexible Nutzbarkeit von Gehflächen vor Läden und Geschäften nicht mehr möglich sein. Die Ausnahme bildet der Teilbereich der U-1764 (siehe unten), der auf eine Straßenbreite von 35,5 m aufgeweitet wurde. Hier ist es grundsätzlich möglich, dass von der Fahrbahn aus Gebäude angeleitet werden können, sofern die Fassadenfronten nahe genug an die Fahrbahn heranrücken.

Zu Spiegelstrich 3.:

Die ARGE hat in ihrem Wettbewerbsbeitrag für einen Teilbereich der nördlichen Erschließungsstraße (U-1764, vom Bezirksausschuss 12 mit „Nordmagistrale“ bezeichnet) einen Straßenmittelteiler konzipiert. Dieses Konzept zielt darauf ab,

die auf einer Länge von ca. 200 m bestehenden Bäume im Straßenraum möglichst zu erhalten.

Wie vom Bezirksausschusses 12 gefordert wird die ursprüngliche Konzeption aus dem Wettbewerb mit einem Straßenmittelteiler in einem Teilbereich der Nordmagistrale sowohl in der Masterplanung wie auch im Bebauungsplan berücksichtigt. Der dortige Baumbestand kann hierdurch möglichst umfangreich in die Straßenplanung integriert und so langfristig erhalten werden. Um dennoch funktionsfähige, multifunktional nutzbare Seitenbereiche anbieten zu können, muss der Straßenraum zulasten der Baufelder beiderseits um jeweils vier Meter ausgeweitet werden. Die Baugrundstücke verkleinern sich dementsprechend. Synergieeffekte im Sinne einer Entschleunigung der Verkehrsbeziehungen in der Straße lassen positive Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung im Quartier erwarten.

In den Bereichen, in denen kein Baumbestand vorhanden ist, wird jedoch weiterhin auf einen Straßenquerschnitt ohne Mittelteiler abgestellt, um eine optimale Funktionalität bei einer angemessenen Straßenraumbreite zu gewährleisten. Hier ist es planerisches Ziel, mit der Neupflanzung von Bäumen in den Seitenbereichen langfristig ebenfalls einen begrünten und klimatisch günstigen Straßenraum mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen zu schaffen. Die Forderung, die Baumstandorte bzw. Baumstreifen im Straßenraum hochwertig und nutzungstauglich auszuführen, wird an das zuständige Baureferat mit der Bitte in der Objektplanung zu berücksichtigen weitergeben.

Zu Spiegelstrich 4.:

Ziel des Bebauungsplans sind attraktiv durchgrünte Straßenräume, die eine gute Aufenthaltsqualität bieten, einer Aufheizung im Sommer entgegenwirken und ein langsames Versickern von Niederschlägen ermöglichen. Daher sind, wie im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagen, straßenbegleitend durchgängige Baumstreifen bzw. in einem Teilbereich ein großzügiger Straßenmittelteiler vorgesehen. Die genaue Anordnung der neu zu pflanzenden Bäume wie auch die bauliche Ausführung der Platzflächen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt und hängt bei der weiteren Umsetzung von unterschiedlichen Faktoren ab, wie z. B. der Lage von Tiefgaragenzufahrten, Fußgängerüberwegen und der Nutzungsintensität.

Zum Thema „400 m-Tartanbahn“:

Die bestehende Tartanbahn befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand und müsste komplett erneuert werden. In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD stehen Schulsportflächen für diverse Disziplinen (auch Laufstrecken) für die schulische Nutzung und den Vereinssport zur Verfügung. Dabei erfolgt die Anlage der schulischen Freisportflächen flächenoptimiert in Anordnung und Lage zu den Schulgebäuden. Die Herstellung der Sportflächen wird dabei auf eine sehr hohe Nutzungsintensität ausgelegt, entsprechend sind auch Schutzabstände zur angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten. Die Einbeziehung der bestehenden Tartanbahn in den südlichen Schulstandort ist deshalb nicht vorgesehen.

Zum Thema „Runde Tische“:

Der Vorschlag des Bezirksausschusses 12 zur Einrichtung eines koordinierenden Gremiums mit den verschiedenen Akteuren und Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung und Wohnungsbauwirtschaft wird gerne angenommen und deckt sich mit den Überlegungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für die Umsetzungsphase des künftigen Stadtquartiers für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Komplexität des Vorhabens rechtfertigt eine koordinierende Maßnahme. Zum konkreten Mandat und dessen Ausgestaltung werden Vorschläge durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet und in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat vorgelegt.

Den Ausführungen des Bezirksausschusses 12 kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine rechtzeitige Vorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM vorgesehenen Anmeldefrist die Ausarbeitung und Abstimmung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 5.6.2 AGAM in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ist jedoch notwendig, um das Bebauungsplanverfahren, insbesondere zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, zügig fortführen zu können.

Die Bezirksausschüsse des 11. Stadtbezirkes Milbertshofen-Am Hart und des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne und den Bereich östlich der Bayernkaserne erstellten Masterplanung (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
2. Einer Zusammenfassung der beiden Bebauungsplanverfahren für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne (bisher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 – Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2006) und für den Bereich östlich der Bayernkaserne (bisher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2098 – Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2015) zum nunmehrigen Bebauungsplan Nr. 1989 (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne) wird gemäß den Ausführungen unter Buchst. A Ziffer 3 des Vortrages zugestimmt.
3. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B und C des Vortrages entsprochen werden.
4. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe D des Vortrages entsprochen werden.
5. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 11 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe G Ziffer 1 des Vortrages entsprochen werden.
6. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 12 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe G Ziffer 2 des Vortrages entsprochen werden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 für den Bereich südlich der Heidemannstraße, westlich der Maria-Probst-Straße, nördlich des Helene-Wessel-Bogens und östlich der Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne) – Plan vom 11.06.2018 und Text – und die dazugehörige Begründung werden gebilligt. In diesem Zusammenhang wird das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1505a für den in § 1 Abs. 4 Satz 1 des Satzungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 1989 beschriebenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1989 betrieben, ebenso für den gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten Bebauungsplan (s. § 1 Abs. 3 des Satzungsentwurfs).
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn die gemäß dem städtebaulichen Vertrag erforderlichen Sicherheiten wirksam gestellt sind und die Auflassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten und Reallasten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind – oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Beratungsgruppe für die Bauvorhaben im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 einzurichten und hierfür die Geschäftsführung zu übernehmen.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die In-House-Vergabe von Wohnbauflächen in einer ersten Tranche in der ehemaligen Bayernkaserne mit den Baufeldern WA 5, WA 12, MU 1 (12) und MU 1 (13) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, so wie in Buchstabe A Ziffer 5.2 des Vortrages dargestellt, sowie den Aufteilungsplan für die restlichen Zielgruppen und für die Wohnbauarten für die erste Tranche dem Stadtrat nach der Sommerpause zu unterbreiten.
11. Die im Übersichtsplan (Anlage 3) schraffiert gekennzeichneten Bereiche des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1437 vom 05.10.1983 werden aufgehoben. Anlage 3 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei Ausschreibung und Vergabe der Wohnbauflächen den jeweiligen Anschluss an das städtische Wärmenetz sicherzustellen. Das Kommunalreferat wird hierzu gebeten, in die Kaufverträge entsprechende Regelungen (z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeit) für die Baugrundstücke der Bayernkaserne mit aufzunehmen.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04232 des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann vom 14.11.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04762 des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann vom 17.04.2018 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
15. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04122 der ÖDP ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02557 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Klaus Peter Rupp und Herrn StR Gerhard Mayer ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989
der Landeshauptstadt München

Heidemannstraße (südlich),
Maria-Probst-Straße (westlich),
Helene-Wessel-Bogen (nördlich),
Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)

- ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne -

(Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 1505a und Aufhebung von über-
geleiteten Bebauungsplänen
gemäß § 173 Abs. 3 BBauG sowie
Teilverdrängung der Bebauungspläne
Nr. 977, 1451 und 1505a)

vom

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich) und Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.06.2018, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1505a (MüABl. 1996, S. 391) wird hinsichtlich des Bereiches des dort festgesetzten Gewerbegebietes GE₂ durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Hinsichtlich der weiteren erfassten Teile des Bebauungsplanes Nr. 1505a wird er durch den vorliegenden Bebauungsplan verdrängt.

- (5) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 977 (MüABl. 1980, S. 151) und 1451 (MüABl. 1984, S. 252) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA. Das WA besteht aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 12.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 3

Art der baulichen Nutzung - Urbane Gebiete

- (1) Festgesetzt werden zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2). Das MU 1 besteht aus den Teilgebieten MU 1 (1) bis MU 1 (17). Das MU 2 besteht aus den Teilgebieten MU 2 (1) und MU 2 (2).
- (2) In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Urbanen Gebiet MU 1 ist entlang der U-1761, U-1762 (Stadtplatz), U-1763, U-1764, U-1765 und U-1771 (Quartiersplatz Ost) im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Entlang der U-1761, U-1763, U-1764 und U-1765 kann eine Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen werden, wenn mindestens ein Anteil von 10 vom Hundert der im jeweiligen Teilgebiet zulässigen Geschossfläche durch andere Nutzungen als Wohnen verwendet wird.
- (4) Im Urbanen Gebiet MU 1 ist entlang der U-1761, U-1762 (Stadtplatz), U-1763 und U-1771 (Quartiersplatz Ost) im jeweiligen ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig. Eine Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Im Urbanen Gebiet MU 2 ist entlang der U-1767 und U-1769 im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Entlang der Straße U-1769 kann eine Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen werden, wenn mindestens ein Anteil von 10 vom Hundert der im jeweiligen Teilgebiet zulässigen Geschossfläche durch andere Nutzungen als Wohnen verwendet wird.
- (6) Im Urbanen Gebiet MU 2 ist entlang der U-1767 im jeweiligen ersten Obergeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Eine Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (7) Im Teilgebiet MU 1 (1) ist mindestens die Hälfte der zulässigen Geschossfläche für andere Nutzungen als Wohnen zu verwenden.

(8) Im Teilgebiet MU 1 (4) ist Wohnen ausgeschlossen.

§ 4

Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM

- (1) Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM dient der Unterbringung von Gewerbe, insbesondere von großflächigem Einzelhandel, dem Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - davon großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m² insgesamt,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Wohnungen
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.
- (3) Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.
- (4) Wohnungen sind entlang der Straßenseiten der U-1762 erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig, ansonsten ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

§ 5

Art der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsflächen

- (1) Festgesetzt werden vier Gemeinbedarfsflächen:
 - GB ERZIEHUNG SÜD – bestehend aus den Teilflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1 und 2,
 - GB ERZIEHUNG NORD,
 - GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und
 - GB FEUERWACHE.
- (2) Die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schulsport und für den Vereinssport sowie Kindertageseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, eine Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Nebenräume und Sozialräume sowie Stellplätzen und Tiefgaragen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur zulässig, sofern die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

- (3) Die Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE dient der Unterbringung einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche einschließlich der erforderlichen Freispielflächen, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.
- (4) Die Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Feuerwehr und Rettungsdienste einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume sowie von Dienstwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal.
- (5) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

§ 6

Art der baulichen Nutzung – baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

- (1) In den folgenden Teilgebieten sind in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen im räumlichen Zusammenhang mit den hinweislich dargestellten Außenspielflächen auf den durch die jeweilige Einrichtung benötigten Geschossflächen nur baulich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen mit jeweils einer dazu gehörigen Außenspielfläche zulässig:
 - WA 1 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen,
 - WA 2 2 Einrichtungen mit je 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - WA 4 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - WA 5 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - WA 6 1 Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen,
 - WA 8 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - WA 12 1 Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - MU 1 (3) 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen,
 - MU 1 (10) 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
 - MU 1 (13) 1 Einrichtung mit 4 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen,
 - MU 1 (14) 2 Einrichtungen mit je 4 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen.
- (2) Von der festgesetzten Anzahl der Gruppen der Einrichtungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sich die Bedarfe dieser Einrichtungen wesentlich ändern.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche (GR)/ Geschossfläche (GF)

- (1) Für die gemäß § 12 des Satzungstextes zulässigen Gebäudeteile und baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Bauräume dürfen in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen die jeweils festgesetzten Grundflächen für Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten um die Größe ihrer Fläche überschritten werden.

- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (3) In den Baugebieten bzw. Teilgebieten können die festgesetzten Geschossflächen um bis zu drei vom Hundert für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie von ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.
- (4) Zusätzlich können in den Baugebieten bzw. Teilgebieten die festgesetzten Geschossflächen um bis zu drei vom Hundert für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungswegs oder von Sicherheitstreppe nräumen überschritten werden.
- (5) In den Baugebieten bzw. Teilgebieten können die festgesetzten Geschossflächen darüber hinaus für Durchgänge und Durchfahrten um deren Geschossfläche überschritten werden.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.
- (7) In den folgenden Teilgebieten und Gemeinbedarfsflächen darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden:
 - Im Teilgebiet MU 1 (1) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.100 m²
 - in der GB ERZIEHUNG NORD bis zu einer Grundfläche von insgesamt 27.000 m²
 - in der GB ERZIEHUNG SÜD bis zu einer Grundfläche von insgesamt 44.000 m.

§ 8

Maß der baulichen Nutzung – Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) und Oberkanten beziehen sich auf die folgenden Höhenkoten:

- MU 1 (2) bis MU 1 (5), WA 1 bis WA 4, WA 10	499,40 m ü. NN
- MU 2 (1), MU 2 (2), WA 5 bis WA 8	500,80 m ü. NN
- MU 1 (6), WA 9, WA 11, WA 12	501,40 m ü. NN
- MU 1 (8), MU 1 (9), MU 1 (12), MU 1 (13)	500,30 m ü. NN
- MU 1 (16), MU 1 (17)	500,30 m ü. NN
- MU 1 (1), MU 1 (7), MU 1 (10), MU 1 (11)	499,30 m ü. NN
- MU 1 (14), MU 1 (15)	500,30 m ü. NN
- SO QUARTIERSZENTRUM	501,40 m ü. NN
- GB ERZIEHUNG SÜD	501,40 m ü. NN
- GB ERZIEHUNG NORD	499,30 m ü. NN
- GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE	500,60 m ü. NN
- GB FEUERWACHE	500,80 m ü. NN.

- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

§ 9

Durchgänge, Durchfahrten

In den Baugebieten sind Durchgänge und Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m und einer Breite von mindestens 5,0 m zu errichten.

§ 10

Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.
- (2) Werden durch die Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Absatz 1 ergeben, gelten abweichend von Absatz 1 diese Abstandsflächentiefen.

§ 11

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen, Überbauungen

- (1) Die im Plan festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen können in den Baugebieten für notwendige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können für gemäß § 12 der Satzung zulässige Bauteile von Gebäuden überschritten werden.
- (3) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD kann von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächentiefen gemäß § 10 der Satzung eingehalten werden und die Belange des Emissionsschutzes berücksichtigt sind.
- (4) Für die im Plan festgesetzten Bereiche der Teilgebiete WA 1, WA 10, MU 1 (3) und MU 1 (5) sind Überbauungen der festgesetzten Verkehrsfläche U-1764 oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses tragende Bauteile im Bereich der Verkehrsfläche zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 12

Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen

- (1) In den Baugebieten sowie in den Gemeinbedarfsflächen dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und Vordächer entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1762 um bis zu 0,3 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen. Dies gilt ebenso für die Gebäudeteile der Teilgebiete MU 1 (15) und MU 1 (16) sowie MU 2 (1) und MU 2 (2), welche den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1767 und U-1771 zugeordnet sind. Diese Gebäudeteile müssen eine lichte Höhe von mindestens 3 m über den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.
- (2) In den Baugebieten dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard) und zu privaten Freiflächen mit Dienstbarkeiten zugeordnet um bis zu 0,8 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen.
- (3) In den Baugebieten dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und Terrassen in alle anderen Richtungen als in Absatz 1 und 2 bestimmt um bis zu 2,0 m über die jeweilige außenseitige Fassadenfront hinausragen.
- (4) In den Baugebieten und den Gemeinbedarfsflächen dürfen die Terrassen von Kindertageseinrichtungen um 5,0 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen.

§ 13

Dachform und Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachflächen ab einer Größe von 100 m² sind im Allgemeinen Wohngebiet, in den Urbanen Gebieten sowie im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe als Höchstmaß bis 25 m als Dachgärten und -terrassen auszuführen und auf mindestens zwei Drittel der Fläche mit einer Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) auszuführen. Mindestens ein Zugang pro Dachgarten ist barrierefrei herzustellen.
- (3) Auf Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet, in den Urbanen Gebieten sowie im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM in Bereichen mit festgesetzten Wandhöhen über 25 m ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts zulässig. Für Dachflächen, bei denen von Satz 1 kein oder nur teilweise Gebrauch gemacht wird, ist das entsprechende Dach bzw. der verbleibende Dachflächenanteil mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) auszuführen.
- (4) Für die Dachflächen der Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, GB ERZIEHUNG SÜD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und die Bereiche der GB FEUERWACHE mit festgesetzten Wandhöhen bis 25 m gilt Absatz 3 entsprechend.

- (5) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Flächen für Kinderspiel dürfen in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes und der Urbanen Gebiete maximal bis zu 20 vom Hundert je Teilgebiet auf den Dachflächen nachgewiesen werden.
- (6) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (7) Alle Dachaufbauten, insbesondere technische Dachaufbauten und Dachausstiege, sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Sie dürfen zudem eine Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind kompakt, in ihrer Gestaltung einheitlich und in Abstimmung mit der Architektur der Gebäude zu errichten.
- (8) Technische Dachaufbauten mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie dürfen eine Größe von insgesamt 15 vom Hundert der darunter liegenden Geschosse nicht überschreiten. Bei Dachflächen, die oberhalb der Hochhausgrenze von 22 m gemäß Art. 4 Nr. 1 BayBO zu liegen kommen, dürfen Dachaufbauten eine Größe von insgesamt 25 vom Hundert der darunterliegenden Geschosse nicht überschreiten.
- (9) Technische Anlagen gemäß Absatz 3 für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u. ä.) sind in ihrer Höhe auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:
 - Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur der Gebäude sowie in das Straßen-Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden von Gebäuden nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.
 - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.
 - Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt zusätzlich zu Absatz 1:
 - Werbeanlagen sind abweichend von Abs. 1 Spiegelstrich 4 nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

- (3) In den Urbanen Gebieten MU und im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM gilt zusätzlich zu Absatz 1:
- Werbeanlagen und Werbung an Gebäuden sind über den Erdgeschossen nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Letztere dürfen dabei eine Fläche von 5 m² pro Anlage nicht überschreiten.
 - Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf höchstens 5 vom Hundert der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

§ 15

Schallschutzmaßnahmen allgemein

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmmindertechnik entsprechen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $RW' = 25$ dB auszuführen.

§ 16

Lärmschutzanlagen

- (1) Lärmschutzanlagen sind gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) auszubilden.
- (2) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM A“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 190 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 1, die Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWEHR und die öffentliche Grünfläche ÖG 2 an der Heide mannstraße anliegen, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
 - auf einer Länge von 48 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 2 an der Straße U-1768 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (3) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM B“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 51 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Straße U-1768 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg und
 - auf einer Länge von 311 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Heide mannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie

- auf einer Länge von 35 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Straße U-1761 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (4) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM C“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 77 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 4 entlang der Straße U-1761 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
 - auf einer Länge von 433 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 4 an der Heidemannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (5) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM D“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 8 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 5 an der Heidemannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (6) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 1“ ist zum Schutz der bestehenden Bebauung des Flurstückes Nr. 309/2 (Gemarkung Freimann) auf einer Länge von 110 m, mit der die Heidemannstraße an dem Flurstück Nr. 309/ 2 (Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 4 m über dem angrenzenden Gehweg zu errichten.
- (7) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 2“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 225 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 5 und die Verkehrsfläche U-1766 an den Flurstücken Nr. 223/10 und 182/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante sowie
 - auf einer Länge von 20 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 6 an dem Flurstück Nr. 182/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante.
- (8) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 3“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 20 m, mit der die Straße U-1766 an dem Flurstück Nr. 181/5 (Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante sowie
 - auf einer Länge von 76 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 7 an den Flurstücken Nr. 181/5, 181/6, 181/2 und 181/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante.
- (9) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzanlagen sind mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A3 (hochabsorbierend) nach ZTV-Lsw06 oder technisch gleichwertig auszuführen.
- (10) Abweichend von den Absätzen 2 bis 5 sind einzelne, kleinere Unterbrechungen in den Lärmschutzmaßnahmen zulässig, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird.

- (11) Auf die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzanlagen kann verzichtet werden, wenn stattdessen Gebäude oder bauliche Anlagen mit mindestens der gleichen Lärmschutzwirkung errichtet werden. Das jeweils festgesetzte Absorptionsvermögen darf dabei nicht verringert werden.
- (12) Von der Lage, Orientierung und Höhe der festgesetzten Lärmschutzanlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- (13) Festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen nach den Absätzen 2 bis 5 sind auch als bauliche Anlagen der Freiraumgestaltung zulässig, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird und das jeweils festgesetzte Absorptionsvermögen nicht verringert wird.

§ 17

Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche

- (1) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Bettenräume und Ähnliches) an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden) ist zu gewährleisten, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Im Fall offenbarer Vorbauten darf nur die Schalldämmwirkung des Vorraumes im geöffneten Zustand bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
 - Außerdem ist mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit über ein Fenster an der Lärm abgewandten Fassadenseite zu belüften (Grundrissorientierung).
- (3) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag und/ oder 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- (4) Abweichend von Absatz 3 kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sind Unterrichtsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen der Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) am Tag überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (6) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sind Unterrichtsräume mit Fenstern in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 67 dB(A) am Tag zulässig, sofern während des Unterrichts mit Lüftungsanlagen eine CO₂-Konzentration von 1.000 ppm (sogenannte Pettenkoferzahl 0,1 Vol.-%) in einem Klassenraum zuverlässig nicht überschritten wird.
- (7) Schutzbedürftige Büroräume und Ähnliches sind gemäß DIN 4109 an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 67 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (8) Außenwohnbereiche (z. B. Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien) sind nur zulässig, wenn diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass auf den Außenwohnbereichen des Allgemeinen Wohngebiets ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag bzw. der Urbanen Gebiete und des SO Sondergebiet QUARTIERSZENTRUM von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe jeweils 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- (9) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sind Aufenthaltsflächen auf Dächern (z. B. Pausenhofflächen, Schulgärten) nur zulässig, wenn diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass ein Verkehrslärmpegel von 55 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe jeweils 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

§ 18

Anlagenlärm und Sportlärm – Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM, MU 1 (10) und WA 12

- (1) Im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist die Ein- und Ausfahrt von Anlieferungs-zonen nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und/ oder Ausfahrtsbereiches zulässig. Die Anlieferungszonen einschließlich der Fahr- und Rangierbereiche auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen und der Entladezonen sind innerhalb des Gebäudes einzuhausen (bewertetes Schalldämm-Maß R'w mindestens 25 dB; fugendichter Anschluss der Bauteile).

- (2) Im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM dürfen an der zur Straße U-1765 orientierten Gebäudeseite keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 errichtet werden.
- (3) Abweichend von Absatz 2 ist an diesen Gebäudeseiten die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite natürlich belüftet werden können.
- (4) Abweichend von Absatz 2 ist an diesen Gebäudeseiten die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn durch nicht-öffnbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. Ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i.S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor lüftungstechnisch notwendigen Fenstern effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.
- (5) Öffnbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind an den westlichen Wandteilen des Teilgebiets MU 1 (10) sowie an den östlichen Wandteilen des Teilgebiets WA 12 nicht zulässig.
- (6) Abweichend von Absatz 5 sind an den westlichen Gebäudeseiten des Teilgebiets MU 1 (10) und den östlichen Gebäudeseiten des Teilgebiets WA 12 öffnbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Sportlärm nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Sportlärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenkriterium der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU 1 (10)) und Allgemeine Wohngebiete (WA 12) durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

§ 19 **Erschütterungen**

- (1) In den Teilgebieten MU 1 (1) und MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7) bis MU 1 (9), dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM sowie den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, SÜD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist durch geeignete Baukonstruktionen (konventionelle Bauweise) und/oder Schutzmaßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerungen) sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen einer oberirdischen Straßenbahntrasse die Anforderungen der DIN 4150-2 nicht überschreiten.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den Baugebieten entlang der Magistrale MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7), MU 1 (8), MU 1 (9) und SO QUARTIERSZENTRUM sowie in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden sind hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2, i. d. F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts $L_{AFm} \leq 25$ dB (A) und einen mittleren Maximalpegel von nachts $L_{AFmax} \leq 35$ dB(A) einhalten.

§ 20

Maßnahmen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz

- (1) Unterirdische bauliche Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinleitung von Grundwasser einschließlich der notwendigen oberirdischen Kontroll- und Zugangsschächte sind allgemein zulässig.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sowie in den Verkehrsflächen sind ausnahmsweise auch oberirdische Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinleitung von Grundwasser zulässig, sofern diese im Rahmen der Grundwasserhaltung im Bauvollzug erforderlich sind.
- (3) Erfolgen auf den Baugrundstücken und Gemeinbedarfsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen Eingriffe in den Boden, die in ihrer Tiefe in das Grundwasser eindringen (HW40), sind diese Maßnahmen nur zulässig, sofern gesichert ist, dass sie den Grundwasserfluss nicht dauerhaft beeinträchtigen. Wiederverfüllungen im Bereich des Grundwassers sind nur mit Materialien zulässig, die einen Durchlässigkeitsbeiwert (K-Wert) von 10^{-3} m/s (beispielsweise sandiger Kies) oder günstiger aufweisen.

§ 21

Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren. Davon ausgenommen sind folgende Anlagen: Nebenanlagen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO, Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen, Fahrradabstellplätze gemäß § 24 des Satzungstextes.
- (2) Auf oberirdischen Flächen, die im Plan als dinglich zu sichern festgesetzt sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO.
- (3) Auf den Gemeinbedarfsflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen selbst dienen und die deren jeweiliger Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- (4) In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, auf den Gemeinbedarfsflächen Nebenanlagen gemäß § 5 Abs. 5 des Satzungstextes nur innerhalb der Bauräume und/oder unterirdisch zulässig. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind diese Nebenanlagen auch ausnahmsweise oberirdisch außerhalb der Bauräume zulässig. Sie sind einzuhausen und/oder einzugrünen, sofern sie eine Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke haben.

§ 22

Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Von den nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätzen müssen nur 80 % real hergestellt werden, mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.
- (2) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. In den Baugebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- (3) Ergänzend zu Absatz 2 sind in der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE auch Garagen zulässig.
- (4) Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind für die nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze und für Lieferverkehre nur unmittelbar von den Straßenverkehrsflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Teilgebiet WA 7.
- (6) Es ist pro Teilgebiet jeweils nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässig. In den Teilgebieten MU 1 (15), MU 1 (16) und MU 1 (17) ist jeweils eine weitere gemeinsame Zu- und Ausfahrt pro Teilgebiet entlang der U-1766 zulässig.
- (7) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD ist jeweils eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (8) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, GB ERZIEHUNG SÜD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sind auch oberirdische Stellplätze zulässig. Außerdem sind in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD zusätzlich erforderliche Stellplätze für Kraftomnibusse außerhalb von Garagen und den Bauräumen zulässig.
- (9) Ausgänge und Notausgänge von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- (10) Abweichend von Absatz 9 können Notausgänge von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, sofern technische Gründe dies erfordern, auch außerhalb von Gebäuden verortet werden. Sie sind offen und nicht eingehaust zu errichten.
- (11) In den Gemeinbedarfsflächen sind nur eingeschossige Tiefgaragen zulässig.

§ 23

Gemeinschaftsanlagen

- (1) Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten sind als Gemeinschaftsanlagen für die jeweiligen Teilgebiete und für das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM zu errichten.
- (2) Im Teilgebiet MU 1 (4) und im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist eine Tiefgarage einschließlich Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftstiefgarage für die in diesen Gebieten zulässigen Gebäude zu errichten. Die Teilflächen der Gemeinschaftstiefgarage sind unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1762 (Stadtplatz) in dem dafür im Plan festgesetzten Bereich miteinander zu verbinden.
- (3) Die Tiefgaragen der Teilgebiete MU 1 (15) und MU 1 (16) sowie MU 2 (1) und MU 2 (2) können jeweils in Teilflächen unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1767 und U-1771 in den im Plan festgesetzten Bereichen untergebracht werden, soweit öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen.

§ 24

Fahrradstellplätze

- (1) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München ist für Wohnnutzungen ein Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche herzustellen. Die Abstellplätze sind innerhalb der Gebäude und/oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) In den Baugebieten sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) für Wohnnutzungen in untergeordnetem Umfang im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Bauräume als offene Fahrradabstellanlagen zulässig. Sie müssen in ihrer Anzahl angemessen sein und dürfen die Gestaltung und Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen und Bereiche nicht beeinträchtigen. Dies gilt ebenso für Fahrradabstellplätze im Zusammenhang mit Kindertageseinrichtungen.
- (3) In den Baugebieten sind für Nichtwohnnutzungen mit Ausnahme von Kindertageseinrichtungen Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Gebäude und/oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (4) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1 und SÜD 2, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sind Fahrradabstellplätze auch ebenerdig außerhalb der Gebäude sowie der Baugrenzen zulässig.

§ 25

Immissionsschutz bei Tiefgaragen

- (1) Mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren und über Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen.

- (2) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind nur ebenerdig und mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von sensiblen Nutzungen, wie Terrassen, Ruhezonen und Kinderspielplätzen sowie Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen, anzuordnen.

§ 26

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard) dienen als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und untergeordneten Radverkehr sowie dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft. Die im Bereich der U-1762 (Stadtplatz) festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Öffentlichen Personennahverkehr, dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft.

§ 27

Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (G) wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (L) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (R) wird ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage und den Abmessungen der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Die im Plan festgesetzte Bauverbotszone entlang der Heidemannstraße ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante und mehr freizuhalten.

§ 28

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- (1) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Oberflächen von ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen durch Aufschüttungen und Abgrabungen mindestens auf die Höhe der jeweilig festgesetzten Höhenkote anzuheben. Sofern technische Gründe dies erfordern, kann hiervon abgewichen werden.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Baugebieten mit Ausnahme der Absätze 3 bis 5 nicht zulässig.

- (3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anzuschließen.
- (4) Aufschüttungen einschließlich der erforderlichen Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m auf den privaten Freiflächen der Baugrundstücke zulässig.
- (5) Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang sind in den Baugebieten nur zulässig:
 - zur Gestaltung der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen
 - zur Gestaltung von Spielplätzen
 - zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete untereinander.

§ 29

Einfriedungen, Zäune, Sichtschutz

- (1) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, GB ERZIEHUNG NORD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und GB FEUERWACHE einschließlich deren Freiflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen ist die Gehrechtsfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE. Ballfangzäune sind bis zu 6 m Höhe zulässig.
- (2) Einfriedungen für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Einfriedungen sind auch als Lärmschutzmaßnahmen zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Urbanen Gebieten sind Einfriedungen für Wohnungsgärten einschließlich Stützmauern jeweils gemessen von den Oberkanten des umgebenden Geländes bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m zulässig. Im Übrigen sind in diesen Baugebieten Einfriedungen mit Ausnahme von Absatz 2 nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen von Wohnungsgärten sind im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten nur als Schnitthecken je Baugrundstück einheitlich zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Ergänzend sind Zäune zur Abgrenzung der Wohnungsgärten auf der Innenseite der Schnitthecken nur bis zu deren maximaler Höhe zulässig. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- (5) Sichtschutzwände an Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Tiefe von maximal 1,80 m zulässig. Außerhalb der Bauräume dürfen sie die Tiefe der jeweiligen Terrassen gemäß § 12 der Satzung nicht überschreiten; die maximale Tiefe von 1,80 m bleibt davon unberührt. Sie sind in ihrer Materialität und Gestaltung einheitlich und in Abstimmung mit der Architektur des Gebäudes zu errichten. Sie sind bis zu einer Tiefe von 1 m auch in Form von Geräteschränken zulässig.

§ 30

Grünordnung – Grundsätzliche Regelungen für alle Flächen

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die zu erhaltenden Baumbestände sind als Gruppen insgesamt so zu erhalten, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe bestehen bleibt.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen, jeweils in 1 m Höhe:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10–20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang
 - für Obstbäume (Hochstamm) 12 – 14 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- (7) Von den Festsetzungen der §§ 30 bis 33 kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 31

Grünordnung in Baugebieten und auf Gemeinbedarfsflächen

- (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen, Strauchpflanzungen und Rasen zu gestalten. Zulässig sind in untergeordnetem Umfang besondere Gestaltungselemente, wie Schmuckpflanzungen oder Wasserflächen.

- (2) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 – 20 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Sie sind überwiegend auf den nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen, insbesondere auch auf den dinglich zu sichernden Flächen. Von dieser Anzahl sind mindestens 50 % Großbäume zu pflanzen. Baumbestand, der den Kriterien des Satzes 1 entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (3) Die Errichtung von Spielgeräten auf den dinglich zu sichernden Flächen ist zulässig.
- (4) Wohnungsgärten im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten sind in unmittelbarem Anschluss an die Gebäude bis zu einer Tiefe 4,50 m zulässig. Wohnungsgärten in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 – 20 m) mindestens 0,60 m fachgerechter Bodenaufbau.
- (7) Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD sowie der GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist jeweils pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (8) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE ist pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch insgesamt vier Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.

§ 32

Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Baumpflanzungen einschließlich Obstgehölzen, Weiden und Strauchpflanzungen sowie Rasen-, Wasser- und Wiesenflächen, Wegen und Spielflächen zu gestalten und zu begrünen. Die Wiesenflächen sind als blütenreiche und möglichst magere Mähwiesen auszugestalten. Es sind mindestens 850 große (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroße (Endwuchshöhe 10 – 20 m) standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, davon mindestens 50 % große standortgerechte, heimische Laubbäume. Die Bepflanzung soll hainartig erfolgen.

- (2) Auf den als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festsetzten Bereichen sind basenreiche Magerrasen, auch als Habitate für Wildbienen, zu errichten.

§ 33

Grünordnung auf Verkehrsflächen

- (1) Die im Plan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Bereiche U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard, Stadtplatz) sowie die Quartiersplätze U-1767 und U-1771 sind mit großen standortgerechten Laubbäumen zu durchgrünen. Pro angefangene 300 m² der Verkehrsflächen U-1762, U-1767, U-1771, U-1789 insgesamt ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Die Straßenverkehrsflächen U-1764, U-1765, U-1766 und U-1769 sind mit großen, standortgerechten Laubbäumen (Endwuchshöhe > 20 m) mit 25 - 30 cm Stammumfang zu begrünen.
- (3) Auf den Plätzen U-1762 (Stadtplatz), U-1767 (westlicher Quartiersplatz) und U-1771 (östlicher Quartiersplatz) sind die Decken von Tiefgaragen mindestens 1,50 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 34

Spezielle Artenschutzbestimmungen

- (1) In den öffentlichen Grünflächen sind auf einer Fläche von je ca. 1.000 m², an als zu erhalten festgesetzten Bäumen an mindestens vier geeigneten Stellen jeweils zehn Fledermauskästen anzubringen.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sind 50 Vogel-Nistkästen an Bäumen anzubringen.
- (3) In einer der öffentlichen Grünflächen ist an fünf Stellen mit als zu erhalten festgesetzten Bäumen Totholz mit Baumhöhlen dauerhaft aufzustellen.
- (4) In der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWEHR ist eine Gruppe von drei fassadenintegrierten Vogel-Niststeinen im Dach- und Dachtraufbereich anzubringen. In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD ist je eine Gruppe von fünf fassadenintegrierten Vogelniststeinen im Dach- und Dachtraufbereich anzubringen.
- (5) In den öffentlichen Grünflächen ist ein naturnahes Gewässer mit einer offenen Wasserfläche von mindestens 20 m² anzulegen. Die Beleuchtung des Gewässers und der Besatz mit Fischen sind nicht zulässig.

- (6) In den öffentlichen Grünflächen und auf den Wegeverbindungen U-1787 und U-1788 sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 35

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 1989 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	149
1.1. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1989 (ehem. Bayernkaserne)	149
1.2. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2098 (Bereich östlich der Bayernkaserne, Heidemannstraße 164)	150
1.3. Zusammenfassung der Bebauungsplanverfahren Nr. 1989 und 2098	150
1.4. Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb	151
1.5. Interkulturelle Planungsbeteiligung	151
2. Ausgangssituation	152
2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse und Größe des Planungsgebietes	152
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	153
2.3. Infrastruktur	154
2.4. Denkmäler, Gebäudebestand	154
2.5. Aktuelle Zwischennutzungen und Abbruch	154
2.6. Boden, Wasser, Klima	155
2.7. Flora, Fauna	155
2.8. Ortsbild und Erholung	157
2.9. Altlasten und Kampfmittel	157
2.10. Technische Infrastruktur	159
2.11. Verkehr	159
2.12. Lärm	160
2.13. Elektrische und magnetische Felder (EMF)	160
2.14. Lufthygiene	161
2.15. Planungsrechtliche Ausgangslage	161
2.15.1. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	161
2.15.2. Aufstellungsbeschlüsse	163
2.15.3. Grundstücke mit bahnrechtlichen Bindungen	164
2.15.4. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen	165
2.15.5. Geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	165
3. Planungsziele	166
4. Planungskonzept	168
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Grundkonzept	168
4.2. Verkehrliches Konzept/ Nahmobilität	170
4.2.1. Fuß- und Radwege	170
4.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	171
4.2.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	171
4.2.4. Weitere Mobilitätsangebote	172
4.3. Erziehung	174
4.4. Soziale und kulturelle Nutzungen	175
4.5. Feuerwache	177
4.6. Nachhaltigkeit/integriertes Energiekonzept für das Planungsgebiet	177
4.7. Entsorgung von Siedlungsabfällen und Textilien	180
4.7.1. Hausmüllentsorgung	180

4.7.2.	Wertstoffentsorgung	180
4.8.	Stadtbildverträglichkeit	181
5.	Bebauungsplan mit Grünordnung	181
5.1.	Art der baulichen Nutzung	181
5.1.1.	Allgemeine Wohngebiet WA	182
5.1.2.	Urbane Gebiete (MU)	182
5.1.3.	Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM	186
5.1.4.	Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, GB ERZIEHUNG NORD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und GB FEUERWACHE	187
5.1.5.	Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen	188
5.1.6.	Kulturelle und soziale Nutzungen	190
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	190
5.2.1.	Zulässige Grundfläche und Geschossfläche	191
5.2.2.	Rechnerische Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)	192
5.2.3.	Höhenentwicklung	197
5.3.	Durchgänge, Durchfahrten	199
5.4.	Abstandsflächen	199
5.5.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	202
5.6.	Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen	205
5.7.	Dachform und -aufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten	206
5.8.	Werbeanlagen	208
5.9.	Schallschutz	209
5.9.1.	Schallschutzmaßnahmen allgemein	210
5.9.2.	Lärmschutzanlagen	211
5.9.3.	Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen	213
5.9.3.1.	Maßnahmen gegen Verkehrslärm	213
5.9.3.2.	Neubau von Straßen	219
5.9.3.3.	Erheblicher baulicher Eingriff	219
5.9.3.4.	Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft	220
5.9.4.	Gewerbe- und Anlagenlärm – Schallschutzmaßnahmen	222
5.9.4.1.	Anlagenlärm durch Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets	222
5.9.4.2.	Anlagenlärm durch Nutzungen innerhalb Planungsgebiets	224
5.9.5.	Sport- und Freizeitlärm, Kinder- und Jugendspiel	225
5.9.6.	Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche	227
5.10.	Erschütterungen	228
5.11.	Maßnahmen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz	229
5.11.1.	Dauerhafter Schutz der Gebäude vor Grundwasseraufstauungen	229
5.11.2.	Grundwassermanagement im Bauvollzug	231
5.11.3.	Sicherung eines störungsfreien Grundwasserabflusses	232
5.12.	Nebenanlagen	232
5.13.	Verkehr und Erschließung	233
5.13.1.	Verkehrskonzept	233
5.13.2.	Straßenflächen, Erschließung	234
5.13.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	236
5.13.4.	Stellplätze, Tiefgaragen	238
5.13.5.	Gemeinschaftsanlagen	241
5.13.6.	Fahrradabstellplätze	242

5.13.7.	Immissionsschutz bei Tiefgaragen	243
5.13.8.	Trambahn- und Busanbindung	244
5.14.	Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen	244
5.15.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	246
5.16.	Einfriedungen, Zäune, Sichtschutz	247
5.17.	Grünordnung	248
5.17.1.	Grünordnung in Baugebieten und auf Gemeinbedarfsflächen	250
5.17.2.	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	252
5.17.3.	Grünordnung auf Verkehrsflächen	254
5.17.4.	Grünordnung – Spezieller Artenschutz	255
5.18.	Technische Infrastruktur in Straßenverkehrsflächen	256
5.19.	Brandschutzkonzept	257
5.20.	Inklusion, Barrierefreiheit, Gender Mainstreaming	259
6.	Wesentliche Auswirkungen	260
7.	Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen	262
8.	Umweltbericht	264
8.1.	Einleitung	264
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	264
8.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	264
8.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	266
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	269
8.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung	269
8.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	269
8.2.1.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen	273
8.2.1.3.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	275
8.2.1.4.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	276
8.2.1.5.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	278
8.2.1.6.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit	280
8.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	283
8.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	283
8.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	286
8.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	296
8.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	296
8.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	299
8.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	302
8.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	308
8.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	311
8.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	314
8.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	315
8.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	317
8.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	318
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	320
8.4.	Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	321
8.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	321

8.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	324
8.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	325
8.8.	Zusätzliche Angaben	326
8.8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	326
8.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	326
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	327
9.	Daten zum Bebauungsplan	332

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 1989

1. Planungsanlass

Der Stadtteil Freimann im Münchner Norden ist durch das Vorhandensein unterschiedlicher Nutzungs- und Siedlungsstrukturen geprägt. Hier befinden sich neben Wohngebieten auch große Industrie- und Gewerbeareale und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung mit stark frequentierten Verkehrsadern sowie Erholungsflächen. Im Weiteren sind umfangreiche Militärflächen vorhanden, die größtenteils aufgelassen sind und schon überplant wurden. Nach der militärischen Freigabe der ehemaligen Bayernkaserne 2009 bietet sich nun die Chance, einen bedeutenden Baustein der wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München zu setzen.

1.1. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1989 (ehem. Bayernkaserne)

Für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 03.06.1992 die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Die Vollversammlung des Stadtrates stimmte am 25.10.2006 einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 (damals lediglich für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne) zu. Im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 07.11.2007 wurde dem Stadtrat ein grundsätzliches Strukturkonzept zur Bayernkaserne vorgelegt. Nach Erwerb der Kaserne im Dezember 2007 durch die Landeshauptstadt München erfolgte die Freigabe durch die Bundeswehr im Jahr 2009. In der Folge wurden Voruntersuchungen durchgeführt und das Strukturkonzept wurde angepasst.

Im Zuge der Planungen zur ehemaligen Bayernkaserne fand eine umfassende, erweiterte Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Bereits ab Februar 2012 wurden erste Veranstaltungen durchgeführt und interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Anregungen und Empfehlungen für das neue Stadtquartier einbringen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.02.2013 in der Folge beauftragt, auf Basis der vorliegenden Eckdaten einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben und die erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung fortzusetzen.

In der Zeit vom 19.02.2014 mit 19.03.2014 fand das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der prämierten Entwürfe des Wettbewerbsverfahrens (siehe Ziffer 1.4) statt. Als ergänzendes Angebot wurde für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne neben einer abendlichen Erörterungsveranstaltung auch eine ganztägige Bürgerwerkstatt durchgeführt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten dabei mit den verschiedenen Planungsteams über die Entwürfe diskutieren und Empfehlungen und/oder Anregungen für die weiteren Überarbeitungen einbringen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert, im Internet veröffentlicht und direkt in die Überarbeitungsphase der Wettbewerbsentwürfe eingebracht.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 nahm der Stadtrat vom Ergebnis des Vergabeverfahrens und der Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin mit der Erstellung einer Masterplanung mit Gestaltungsleitfaden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zustimmend Kenntnis. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne fortzuführen (s. Ziffer 1.4).

1.2. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2098 (Bereich östlich der Bayernkaserne, Heidemannstraße 164)

Im direkten östlichen Anschluss an die ehemalige Bayernkaserne liegt das derzeit gewerblich genutzte Areal Heidemannstraße 164. Die Grundstückseigentümerin ist mit der Absicht, diese Fläche für Wohnen zu entwickeln, an die Stadt herangetreten. Das Areal konnte aber im Wettbewerbsverfahren Bayernkaserne nicht mehr berücksichtigt werden, da insbesondere die Auswirkungen auf die soziale und die verkehrliche Infrastruktur nicht mehr rechtzeitig geprüft werden konnten. Eine Entwicklungsoption in Richtung Wohnen für diesen Bereich wurde jedoch bereits im Wettbewerbsverfahren berücksichtigt.

Mit o. g. Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auch für diesen Bereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2098 aufzustellen. Das Areal soll in Anlehnung an die Planungsziele und entsprechend des Wettbewerbsergebnisses für die ehemalige Bayernkaserne entwickelt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bereich östlich der Bayernkaserne erfolgte vom 12.04.2017 bis 12.05.2017.

1.3. Zusammenfassung der Bebauungsplanverfahren Nr. 1989 und 2098

Aufgrund der zahlreichen Abhängigkeiten und des einheitlichen städtebaulichen Ziels werden beide Bereiche zu einem Bebauungsplan zusammengefasst. Mit der Überplanung des Bereiches der ehemaligen Bayernkaserne und der östlich daran anschließenden Fläche „aus einer Hand“ kann ein einheitliches, identitätsstiftendes Stadtquartier geschaffen werden, welches eine Verbindung der Grün- und Freiflächen beider Bereiche sowie flächensparende Erschließungsmaßnahmen ermöglicht.

Auch liegen bei einer gleichzeitigen Überplanung beider Gebiete sowohl planerische als auch verfahrenstechnische Synergieeffekte vor. So konnten erforderliche Gutachten über das Gesamtgebiet zeitgleich erstellt werden und weitere Verfahrensschritte durchgeführt werden.

Dementsprechend wurden die Flächen der ehemaligen Bayernkaserne und des privaten Bereichs östlich der Bayernkaserne nunmehr als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 mit entsprechend erweitertem Planungsumgriff weitergeführt. Das Ver-

fahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2098 (Heidemannstraße 164) wird voraussichtlich mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 eingestellt.

1.4. Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

Auf Grundlage des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.02.2013 lobte die Landeshauptstadt München für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne einen begrenzt offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und zwei Bearbeitungsphasen aus.

Aus den in Phase 1 eingereichten Entwürfen wurden zwölf Planungsteams für die weitere Überarbeitung in Phase 2 ausgewählt. Anhand der vorgelegten Bandbreite an unterschiedlichen Dichtemodellen und Bevölkerungszahlen gelangte das Preisgericht zu der Beurteilung, dass auf dem Areal eine verträgliche und urbane Dichte umsetzbar ist; diese wurde einstimmig den weiteren Planungen, beginnend mit Phase 2, zugrunde gelegt.

Vor Beginn der Phase 2 wurde im September 2013 ein kooperatives Kolloquium durchgeführt, in dem das Preisgericht den zwölf Planungsteams Empfehlungen für die weitere Bearbeitung an die Hand gab. In der abschließenden Preisgerichtssitzung am 17.01.2014 wurde eine Preisgruppe von sechs gleichrangigen Entwürfen prämiert.

Von April bis Juni 2014 überarbeiteten die Preisträgerinnen und Preisträger ihre Entwürfe. Am 18.07.2014 wurde die Arbeit von Max Dudler, Berlin; Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München; Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See mit Rang 1 prämiert.

Diese Arbeitsgemeinschaft wurde mit der Erstellung einer Masterplanung für das nunmehr vorliegende Gesamtareal beauftragt, auf deren Basis der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 einschließlich dessen Erweiterung nach Osten erstellt wurde. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, hier ein neues Quartier für bis zu 15.000 Menschen zu errichten.

1.5. Interkulturelle Planungsbeteiligung

Die Grundsätze des Interkulturellen Integrationskonzeptes (2008) erfordern Chancengleichheit und Teilhabe bei der Planungsbeteiligung. Demnach ist Integration eine Aufgabe der gesamten Stadtgesellschaft. Integration bedeutet auch Vielfalt anzuerkennen und zu gestalten sowie die politische Teilhabe am urbanen Leben zu ermöglichen. Da bisher Migrantinnen und Migranten bei der Planungsbeteiligung stark unterrepräsentiert sind, müssen Instrumente entwickelt werden, ihr Alltagswissen und ihre Bedürfnisse in Form geeigneter Beteiligungsformate einzubringen.

Aus diesem Grund hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit der Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Institut für interkulturelle Qualitätsentwicklung frühzeitig im Planungsprozess der ehemaligen Bayernkaserne ein Format zur Einbindung von interkulturellen Aspekten entwickelt.

Da bei der Planung von Neubaugebieten noch keine Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort eingebunden werden können, wurden hier Jugendliche mit Migrationshintergrund aus dem Quartier Nordhaide stellvertretend im Rahmen eines Workshops im Januar 2014 befragt. Die Ergebnisse wurden abschließend in Form eines Kurzberichts veröffentlicht.

Der Kurzbericht mit Darstellung der Ergebnisse kann digital abgerufen werden unter:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Interkult/Publikationen.html>.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Heidemannstraße und nördlich des Euro-Parks, etwa 7 km vom Stadtzentrum entfernt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt rund 60 ha. Es setzt sich dabei aus den nachfolgenden Teilbereichen bzw. Grundstücken (Katasterstand: Januar 2018) zusammen:

Ehemalige Bayernkaserne

Der Bereich der ehemaligen Bayernkaserne mit insgesamt rund 48,5 ha Größe befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die ehemalige Bayernkaserne besteht aus dem Flurstück Nr. 221/2 (Gemarkung Milbertshofen) und den Flurstücken Nr. 223/5, 223/6, 227/2 sowie 228/4 (jeweils Gemarkung Freimann). Im Bereich der geplanten Aufweitung des südöstlichen Straßenknotens der U-1763 wird eine in Privateigentum befindliche Teilfläche von ca. 250 m² aus dem Flurstück Nr. 182/2 Gemarkung Freimann umfasst. Außerdem wird noch ein geringfügiger Teil des Flurstücks Nr. 182/3, Gemarkung Freimann, in Größe von ca. 40 m² für Straßenflächen und öffentliche Grünflächen umfasst.

Heidemannstraße 164

Der östlich angrenzende, rund 9,3 ha große Bereich Heidemannstraße 164 mit den beiden Flurstücken Nr. 223/4 und 182/1 (jeweils Gemarkung Freimann) befindet sich in Privateigentum.

DB Bahngrundstücke

Die DB Energie GmbH beansprucht mehrere Grundstücke entlang der Heidemannstraße mit insgesamt rund 0,3 ha Größe zur Aufnahme der Masten für die südlich entlang der Heidemannstraße verlaufende 110kV-Bahnstromleitung (jeweils Gemarkung Freimann):

- Mast Nr. 1252: Flurstücke Nr. 223/12, 223/16, 228/47 und 228/49;
- Mast Nr. 1253: Flurstücke Nr. 223/13 und 223/17;
- Mast Nr. 1255: Flurstücke Nr. 223/15 und 223/19;
- Mast Nr. 1254N: Flurstücke Nr. 223/14 und 223/18.

Der Bahnstrommast Nr. 1254N auf den beiden letztgenannten Flurstücken wurde mittlerweile zunächst verlegt auf das Flurstück Nr. 223/5, zwischenzeitlich wurde hierfür ein neues Flurstück Nr. 223/22 gebildet. Der bisherige Standort wird seitens der DB freigegeben werden, die neu in Anspruch genommenen Flurstücke werden noch vermessungstechnisch aufgenommen.

Das Flurstück Nr. 223, Gemarkung Freimann, im nordöstlichen Bereich des Planungsumgriffs an der Heidemannstraße ist von der 110kV-Bahnstromleitung überspannt und befindet sich im Eigentum der DB Netz AG. Rund 0,18 ha des 0,3 ha großen Grundstücks liegen dabei innerhalb des Planungsumgriffs.

Flurstück Nr. 182

Das Flurstück Nr. 182, Gemarkung Freimann, mit einer Größe von ca. 0,27 ha am östlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich Straßenverkehrsflächen der Landeshauptstadt München. Dies betrifft Teile der Heidemannstraße (Flurstück Nr. 221, Gemarkung Freimann) nördlich des Planungsgebietes, der Maria-Probst-Straße (Flurstück Nr. 161, Gemarkung Freimann) sowie Bereiche des Helene-Wessel-Bogens (Flurstück Nr. 172, Gemarkung Freimann) im Süden des Planungsgebietes. In diesen Bereichen sind Anpassungen der Straßenverkehrsflächen durch die Planung zu erwarten, weshalb der Planungsumgriff im Vergleich zu den Aufstellungsbeschlüssen Nr. 1989 und 2098 noch geringfügig erweitert wurde.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne ist im Bestand relativ locker bebaut (Geschossflächenzahl GFZ 0,21). Im westlichen Teil des Geländes sind mehrgeschossige, u-förmige Gebäude vorzufinden, welche vornehmlich als Unterkünfte dienten bzw. Verwaltungsnutzungen aufgenommen haben. Besonders markant tritt das sogenannte Haus 12 mit seinem großen Innenhof im südwestlichen Teil des Planungsgebietes in Erscheinung. Weiterhin finden sich eine Vielzahl von Hallenbauwerken und weiteren ehemaligen technischen Betriebseinrichtungen. Das ehemalige Kasernengelände verfügt über größere Grün- und Freiflächen (u. a. Sportanlagen). Hervorzuheben ist insbesondere der prägende Baumbestand (siehe Ziffer 2.7).

Der Bereich Heidemannstraße 164 ist derzeit rein gewerblich genutzt und größtenteils bebaut. Die baulichen Strukturen bestehen aus Hallen, die sich in Nord-Süd-Richtung entlang einer inneren Erschließung anordnen. Grün- und Freiflächen sind nutzungsbedingt kaum vorhanden, im Süden und zur westlichen Grundstücksgrenze liegen einige wenige Wiesen- und Offenlandstandorte.

Die baulich-räumliche Nachbarschaft ist im Bereich nördlich der Heidemannstraße vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich die Einfamilienhäuser der Grusonsiedlung und die Wohnsiedlung Freimanner Heide mit Geschosswohnungsbau aus den frühen 1990er Jahren. Diese sind zur Heidemannstraße hin durch

einen mit Gehölzen dicht bestandenen Lärmschutzwall abgegrenzt. Der östlich und südlich angrenzende Bereich wird überwiegend gewerblich genutzt (es handelt sich dabei um den Ostteil des Euro-Parks). Hier herrschen niedrige Bebauungen und große versiegelte Flächen vor. Im Westen befinden sich die Einfamilienhäuser der Wohnsiedlung Kaltherberge sowie Geschosswohnungsbau der 1950er / 1960er Jahre.

Das Planungsgebiet wie auch das gesamte Gebiet zwischen Ingolstädter Straße, DB–Nordring und Bundesautobahn (BAB) A 9/ U-Bahnlinie U 6 sind aufgrund vorhandener Infrastrukturschneisen deutlich vom Rest der Stadt abgegrenzt. Der Englische Garten und die Isarauen sind ca. 2,5 km entfernt, aber zu Fuß oder mit dem Fahrrad nur schwer zu erreichen. In der direkten Umgebung sind nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden.

2.3. Infrastruktur

Das Gebiet ist durch die Nähe zum Euro-Park für aperiodische Bedarfe (Haushaltswaren, Elektrogeräte etc.) gut mit Einkaufsmöglichkeiten versorgt. Kleinere Läden für den täglichen Bedarf sind aber nicht zu finden. Auf dem gesamten Areal innerhalb Ingolstädter Straße, Maria-Probst-Straße und Heidemannstraße gibt es keine sozialen und kulturellen Einrichtungen, Gaststätten, Plätze oder (abgesehen vom Grünzug Maria-Probst-Straße) öffentliche Grünflächen. Kinderbetreuungseinrichtungen sind in den Wohngebieten der Umgebung vorhanden. Fast alle Einrichtungen sind jedoch weiter als 500 m vom Planungsgebiet entfernt. Alle Schulen liegen jenseits großer Verkehrsstraßen und sind zum Teil aus dem Gebiet schlecht zu erreichen. Gymnasien und weiterführende Schulen sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Die wenigen kulturellen Einrichtungen der weiteren Umgebung liegen östlich der BAB A 9 und der U-Bahntrasse U6. Insgesamt sind kulturelle und religiöse Einrichtungen sowie Dienstleistungen kaum vorhanden.

2.4. Denkmäler, Gebäudebestand

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes bekannt. Über unterirdische Bunkeranlagen liegen keine Pläne vor. Berichte über ein bestehendes unterirdisches Gängenetz können nicht verifiziert werden. Gesichert ist lediglich, dass Verbindungsgänge zwischen Einzelgebäuden vorhanden sind. Einige dieser Kriechgänge wurden zur Verlegung der bestehenden Heizleitungen herangezogen.

2.5. Aktuelle Zwischennutzungen und Abbruch

Die Erstaufnahmeeinrichtung der Regierung von Oberbayern für Flüchtlinge im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne wurde zum 31.12.2016 aufgelöst. Die Landeshauptstadt München betreibt hier weiter eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen und in diesem Zusammenhang stehende weitere zwischengenutzte Einrichtungen sowie weitere Zwischennutzungen. Alle diese Nutzungen werden bis spätestens vor Umsetzung der Planungen freigegeben und die Gebäude sukzessive zurückgebaut. Zugleich wird das Areal auf Kampfmittel und Altlasten untersucht und wenn erforderlich von diesen Belastungen befreit.

Das Sozialreferat nutzt ein ehemaliges Gebäude (Haus 12) der Bayernkaserne im Südwesten des Geländes für die Unterbringung von Kälteopfern (obdach- und wohnungslosen Menschen). Diese Belegung ist befristet und soll zum 30.06.2022 aufgegeben werden. Das Gebäude wird im Zuge der Umsetzung der Planungen freige- macht und zurückgebaut werden.

Der Bereich östlich der Bayernkaserne wird derzeit noch für unterschiedliche Nutzun- gen herangezogen. Unter anderem wird das Gelände von verschiedenen Firmen mit- genutzt.

Eines der Bestandsgebäude wird derzeit noch als Fachoberschule (FOS) genutzt.

Alle Nutzungen auf dem Gelände werden vor Umsetzung der Planungen beendet. Alle bestehenden Gebäude und weitere bauliche Anlagen werden ebenfalls sukzessi- ve zurückgebaut.

2.6. Boden, Wasser, Klima

Die ehemalige Bayernkaserne und der östlich anschließende Bereich liegen in der naturräumlichen Untereinheit „Schotterfluren der Münchner Ebene“.

Aufgrund des schotterhaltigen Materials versickert Wasser schnell im Boden. Dies führt zu Standortbedingungen, die das Vorkommen von wärme- und trockenheitslie- benden Tier- und Pflanzenarten der Münchner Schotterebene und Heiden fördern (z. B. Wildbienen); siehe hierzu Ziffer 2.7.

Die Nutzungen als Kaserne bzw. als Gewerbeflächen führten in der Vergangenheit zu einer anthropogenen Überprägung der Böden: Während in der ehemaligen Bayernka- serne noch einige größere, wenig versiegelte Bereiche bestehen (u. a. die Sportan- lagen mit einem Gehölzwall), ist der östlich gelegene Bereich fast komplett versiegelt.

An Oberflächengewässern bestehen im Bereich Heidemannstraße 164 lediglich zwei Tümpel.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord bis Nordost gerichtet. Der Grundwasser- flurabstand liegt im Gebiet bei rund 5 m. Die über dem Grundwasser liegenden, durchlässigen Schotterebenen können eindringende Schadstoffe nur schlecht filtern bzw. puffern.

Bioklimatisch betrachtet entsteht durch die hohe Versiegelung in der ehemaligen Bay- ernkaserne ein „weniger günstiges“ Klima, im östlichen Bereich sogar ein „ungünsti- ges“ Bioklima. Der Baumbestand in der ehemaligen Bayernkaserne trägt lokal zum klimatischen Ausgleich bei.

2.7. Flora, Fauna

Das gesamte Gelände der ehemaligen Bayernkaserne ist mehr oder weniger durch- gehend mit Bäumen und Gehölzen aus überwiegend einheimischen Baumarten mit Stammdurchmessern von meist 20 bis 60 cm bestanden. Einige ältere Bäume mit Stammdurchmessern von 60 bis 100 cm wurden bereits vermutlich direkt nach dem Bau der Kaserne 1936 gepflanzt.

Auf den übrigen vegetationsbestandenen Flächen sind meist mäßig nährstoffreiche, zum Teil artenreichere Grünländer vorzufinden. In geringerem Maße kommen auch basenreiche Magerrasen vor. Insgesamt wurden kleinflächig zwei dieser nach Art 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotoptypen auf dem Gelände kartiert.

Viele der älteren Bäume weisen Höhlungen, Nischen oder Spalten auf. Sie und die Baum- und Strauchhecken sind wertvolle Lebensräume für Vögel sowie Fledermäuse. Es wurden 31 Vogelarten und mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die europäischen Artenschutzregelungen unterliegen (u. a. Grünspecht, Abendsegler, Weißrandfledermaus).

Angesichts der eigentlich guten Lebensraum-Ausstattung mit Höhlenbäumen und dichten Gehölzbeständen ist das vorgefundene Artenspektrum jedoch als eher gering einzustufen. Dies bedingt sich vermutlich durch die starke Nutzung des Geländes in den letzten Jahren und den damit zwangsläufig einhergehenden Bautätigkeiten. Die trockenen Grünländer sind Lebensraum der stadtbedeutsamen Schmetterlingsart Idas-Bläuling.

Hervorzuheben ist die besondere Bedeutung der ehemaligen Bayernkaserne für Wildbienen. In den letzten Jahrzehnten ist es, bedingt durch die zunehmende Flächenversiegelung, dem damit einhergehenden Verlust an Lebens- und Nahrungsräumen und durch eine intensive Landwirtschaft, bundesweit zu einem deutlichen Rückgang an Wildbienen und anderen Insektenarten gekommen.

In der ehemaligen Bayernkaserne konnten 58 Wildbienen-Arten nachgewiesen werden, darunter viele seltene und gefährdete Arten, etwa *Lasioglossum angusticeps* (PERK.), die in Deutschland bisher nur wenige Male nachgewiesen wurde, und *Megachile rotundata*, eine als „stark gefährdet“ eingestufte Art.

Wildbienen unterliegen keinen europäischen Artenschutzbestimmungen. Aufgrund der Verantwortung für die in der ehemaligen Bayernkaserne vorkommenden, besonderen Arten hat die Landeshauptstadt München auf freiwilliger Basis ein Maßnahmenkonzept zum Schutz der dortigen Wildbienen in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wurden bereits 2014 Maßnahmen durchgeführt, um die auf dem Gelände vorkommenden Wildbienenpopulationen zu sichern, bevor sie im Zuge der Bebauung des Geländes auf Ersatzstandorte außerhalb des Planungsgebiets umgesiedelt werden.

Auch im östlich angrenzenden Bereich Heidemannstraße 164 sind Baumreihen und Strauchhecken aus heimischen Arten vorhanden; sie befinden sich vor allem am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Areals. Ihr Alter ist jedoch deutlich geringer als das der Gehölzbestände in der ehemaligen Bayernkaserne, dementsprechend sind weniger Strukturen, wie Höhlen und Spalten, vorhanden.

Trockene, wärmeliebende Ruderalfluren kommen kleinflächig an Gebäuderändern und entlang der Straßen vor. Im Süden des Areals befindet sich eine größere, mäßig artenreiche Grünlandfläche.

Das Tierartenspektrum entspricht weitgehend dem der ehemaligen Bayernkaserne. Als europarechtlich geschützte Vogelart konnte der Grünspecht nachgewiesen werden. Die Fledermausaktivität wird als gering eingestuft. Wie in der ehemaligen Bayernkaserne konnten auch auf dem östlich gelegenen Bereich die stadtbedeutsame Tagfalter-Art Idas-Bläuling und mehrere Wildbienen-Arten (dabei auch gefährdete/seltene Arten) gefunden werden.

Von den insgesamt rund 3.700 im Umgriff vorkommenden Bäumen fallen etwa 2.000 unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

2.8. Ortsbild und Erholung

Der Baumbestand (Alleen, Baumgruppen und Solitärbäume) gliedert das Areal der ehemaligen Bayernkaserne und prägt damit ihren Ortsbildcharakter. Insbesondere die größeren Flächen, wie die ehemalige Ausbildungswiese und der Exerzierplatz, sind mit dichten Hecken eingerahmt bzw. mit einzelnen Laubgehölzen bestanden. Der südlich gelegene Sportplatz ist von einem baumbestandenen Erdwall umgeben. In dem weitgehend asphaltierten Bereich östlich der Bayernkaserne sind es vor allem die randlich gelegenen Baum-Strauch-Hecken, die das mit Gewerbehallen bebaute Grundstück auflockern und rahmen. Im Norden des Gebietes prägen die Bahnstrommasten entlang der Heidemannstraße das Ortsbild maßgeblich.

Für die Bevölkerung nutzbare Freiflächen sind derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne nicht zugänglich, im Bereich Heidemannstraße 164 nicht existent. Freiräume in kurzer Entfernung fehlen weitgehend; zudem gibt es keine begrüneten, attraktiven Verbindungen zu benachbarten größeren Naherholungsgebieten, wie Isar- und Englischer Garten. Eine Einbindung in ein übergeordnetes städtisches Netz von Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen ist nicht gegeben.

2.9. Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen, ehemalige Bayernkaserne

Auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne wurden 2008 orientierende Altlastenuntersuchungen in den Verdachtsbereichen durchgeführt. Dabei wurden in den Kfz-Wartungshallen z. T. lokale Belastungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Des Weiteren wurden in zahlreichen Bodenaufschlüssen mehrheitlich unauffällige Auffüllungen angetroffen, in wenigen Teilbereichen aber auch belastetes Erdreich. Die chemischen Analysen des Auffüllmaterials ergaben i. d. R. nur geringfügig erhöhte Schadstoffkonzentrationen, lediglich in einzelnen Proben wurden deutlich erhöhte Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen ermittelt. Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes mit leichtflüchtigen Schadstoffen ergaben sich nicht.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München sind Bereiche der ehemaligen Bayernkaserne verzeichnet:

- Instandhaltungshallen mit Gefahrstofflager,
- zwölf Waschplätze (mit Leichtflüssigkeitsabscheider),
- zwei ehemalige Tankstellen und deren Rückbau (Ölunfall von 1992 bereits saniert),
- ein Schrottzwischenlager,
- ein Betriebsstofflager,
- ehemalige Müllhalde im Bereich des jetzigen Sportplatzes (22/N3),
- ehemalige Flugabwehr-Unterstände und Bombenrichter östlich des Sportplatzes.

Weiterhin sind die folgenden Bereiche als potentielle Altlastenverdachtsflächen zu beachten:

- vermutete Abfallgrube im Bereich des Sportplatzes,
- vermutete Ölkontamination im Innenhof des Gebäudes 14 sowie südlich des Gebäudes 12.

Es wird weiterhin angenommen, dass nach dem Zweiten Weltkrieg eingestürzte Hohlräume auf dem Kasernengrund mit unbekanntem Material verfüllt wurden.

Die Sanierungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch möglich und finanziell vertretbar angesehen.

Altlastenverdachtsflächen, Bereich Heidemannstraße 164

Die Grundstückseigentümerin hat für das Gelände eine historische Recherche im Jahr 2017 durchgeführt. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, das noch von unterschiedlichen Gewerbebetrieben (z. B. als Fleischerei, Lager und Automobilbranche) genutzt wird bzw. wurde. Vertiefende Bodenuntersuchungen konnten dementsprechend noch nicht stattfinden.

Das Altlastenverdachtskataster der Landeshauptstadt München (Stand: August 2016) stuft den Bereich bisher nicht als Altlastenverdachtsfläche ein. In der südlichen Hälfte des Bereiches ist eine Baumaßnahme mit Verfüllung bekannt.

Die folgenden Anlagen und Maßnahmen, welche Bodenverunreinigungen hervorrufen könnten, sind bekannt:

- zwei Selbstversorgertankstellen, welche in der Zwischenzeit rückgebaut wurden;
- drei stillgelegte und z. T. rückgebaute Leichtstoffabscheideranlagen;
- Trafostandorte;
- ein rückgebauter Erdtank sowie
- Verfüllungen aufgrund einer Baumaßnahme im östlichen Teil des Areals.

Kampfmittel, ehemalige Bayernkaserne und Bereich Heidemannstraße 164

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung wurde daher 2012 eine historisch-genetische Untersuchung zu möglichen vorhandenen Kampfmitteln auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne durchgeführt. Das Gelände sowie dessen direktes Umfeld wurde in der Endphase des Zweiten Weltkriegs mehrfach bombardiert. Erkenntnisse zu Bombenrichtern und somit möglichen Kampfmitteln aus Abwurfmunition liegen vor. Des Weiteren

ist bekannt, dass in der näheren Umgebung des Geländes in den Endtagen des Krieges z. T. schwere Bodenkämpfe stattgefunden haben, was ein Indiz für mögliche Munitionsreste im Untergrund darstellen kann. Aus diesen Gründen und aufgrund der weiteren Nutzung des Geländes nach Kriegsende als Kaserne muss angenommen werden, dass Kampfmittel vorhanden sind.

Die für den Bereich Heidemannstraße 164 durchgeführte historische Recherche, u. a. mit Luftbildaufnahmen aus dem Jahre 1944 und 1945, lässt Bombentrichter erkennen. Es liegt damit ein konkreter Kampfmittelverdacht vor, insbesondere für Freiflächen und bebaute Flächen ohne Unterkellerung.

Hinsichtlich der weiteren Maßnahmen bzgl. der Altlastenverdachtsflächen und bei Kampfmitteln wird im Detail auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden unter Ziffer 8.2.3 des Umweltberichtes verwiesen.

2.10. Technische Infrastruktur

Entlang der Heidemannstraße verläuft eine 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn (DB). Die Leitung ist für die Betriebszwecke der DB im Stadtgebiet erforderlich und wird langfristig bestehen bleiben. Es bestehen in diesem Bereich Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes verlaufen Hauptleitungen aller Sparten. Bestehende Abwasser- und Leitungssysteme im Planungsgebiet sind schadhaft bzw. veraltet und können nicht weiterverwendet werden.

Im Bereich der westlichen Grenze des Areals Heidemannstraße 164 verläuft von der Heidemannstraße in Nord-Süd-Richtung eine bestehende Fernwärmeleitung. Die Leitung wird am südlichen Grundstücksrand auf das Gelände bis zu einer Übergabestation geführt. Eine weitere Fernwärmeleitung verläuft von Süden auf Höhe des Knotens Helene-Wessel-Bogen/ Margot-Kalinke-Straße zur o. g. Übergabestation. Die Funktion dieser Leitungen muss langfristig aufrecht erhalten werden, da hierüber die umliegenden Nachbarschaften versorgt werden müssen.

Ebenfalls im Bereich der westlichen Grenze des Areals Heidemannstraße 164 verläuft von der Heidemannstraße eine 10kV-Stromtrasse mit insgesamt sechs aktiven Anschlüssen. Die Leitung versorgt darüber hinaus umliegende Nachbarschaften, insofern ist die Funktion dieser Leitung langfristig aufrecht zu erhalten.

2.11. Verkehr

Das Planungsgebiet ist, was den Individualverkehr betrifft, gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Autobahnen und Bundesstraßen können schnell erreicht werden. Auch die Innenstadt ist über die Ingolstädter Straße/ Leopoldstraße sowie die Freisinger Landstraße/Ungererstraße relativ gut erreichbar. Die Bahntrasse und der Euro-Park grenzen das Gelände allerdings von den südlich angrenzenden Stadtteilen (z. B. Schwabing) ab. Zwischen Ingolstädter Straße und Freisinger Landstraße besteht für alle Verkehrsmittel nur eine Querung der Bahntrasse (Lilienthalallee). Eine ebenso trennende Wirkung haben die in Nord-Süd-Richtung verlaufende BAB

A 9 und U-Bahntrasse U 6. So sind die Gebiete östlich der BAB A 9 und die Isarauen für Menschen, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, nur über sehr unwirtschaftliche Unterführungen zu erreichen.

Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist derzeit nur durch Busse gewährleistet. Das Planungsgebiet liegt komplett außerhalb des Einzugsbereichs von U- und S-Bahnen.

Lediglich im Norden verkehren mehrere Buslinien entlang der Heidemannstraße, welche Anschlüsse zu den nächstgelegenen U-Bahnverbindungen herstellen. So sind Verbindungen vom Kieferngarten bis Feldmoching (U 2, U 8) sowie Hasenberg I (U 2) vorhanden. Stadteinwärts verkehrt jedoch nur eine Buslinie bis zum Scheidplatz (U 2/U 3).

Das Planungsgebiet grenzt südlich unmittelbar an die Heidemannstraße an. Pro 24h verkehren hier ca. 17.000 Kfz. Der Anteil an Schwerlastverkehr ist mit 1.000 Fahrzeugen hoch. Durch die Gesamtentwicklung der Stadt und insbesondere des Münchner Nordens wird die Verkehrsstärke ohne Entwicklung der Bayernkaserne auf ca. 21.000 Kfz/24h steigen.

2.12. Lärm

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird maßgeblich durch die Heidemannstraße geprägt. In der Bestandssituation sind hier am Tage bis zu 66 dB(A) am Tage und bis zu 61 dB(A) in der Nacht nachgewiesen.

Die Berechnungen im Rahmen der Untersuchung der Planung zeigen für die bestehende Situation in diesem nördlichen Bereich des Planungsgebietes Schallbeurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) am Tage und zwischen 60 dB(A) und 45 dB(A) in den Nachtstunden auf.

In den weiteren Bereichen des Planungsgebietes wurden im Bestand Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) und 50 dB(A) am Tage und bis zu 60 dB(A) in den Nachtstunden berechnet.

Durch den im Osten und Süden angrenzenden Euro-Park sind Gewerbelärmemissionen vorhanden. Die höchsten Lärmpegel sind hierdurch mit Werten von 55 dB(A) Tag und 50 dB(A) in der Nacht im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes vorhanden. Weitere Schallquellen sind eine bestehende Tankstelle im Westen an der Heidemannstraße und ein Bolzplatz der Kinder- und Jugendeinrichtung LOK Freimann des Kreisjugendrings München-Stadt nördlich der Heidemannstraße.

2.13. Elektrische und magnetische Felder (EMF)

Entlang der bestehenden 110 kV-Bahnstromleitung südlich der Heidemannstraße sind elektrische und magnetische Felder vorhanden. Die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder) können bereits im unmittelbaren Umfeld der Leitungen eingehalten werden. Das Referat für Gesundheit und Umwelt stellt hierzu fest, sofern sensible Nutzungen in einem Abstand von mehr als 15 m von der DB-Bahnstromleitung geplant werden, wird

dem Minimierungsgebot des § 4 Abs. 2 der 26. BImSchV bestmöglich Rechnung getragen. Mögliche Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und elektromagnetische Felder reagierenden Geräten können nicht ausgeschlossen werden.

Weitere mögliche vorbelastete Bereiche innerhalb des Planungsgebietes sowie dessen näheren Umfelds im Sinne von EMF sind nicht bekannt.

2.14. Lufthygiene

Die im Norden verlaufende Heidemannstraße und die hieraus verursachten Verkehrsimmissionen haben keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse des Planungsgebietes. Im Umfeld befinden sich mit dem Euro-Park im Süden und im Osten gewerbliche Nutzungen, welche allerdings nicht im Bereich des produzierenden Gewerbes angesiedelt sind.

Zur Durchlüftung des Planungsgebietes trägt die Nähe zur Fröttmanninger Heide im Norden sowie zu den Isarauen im Osten bei.

2.15. Planungsrechtliche Ausgangslage

2.15.1. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Planungsgebiet an und liegen teilweise im Umgriff des nunmehrigen Bebauungsplanes Nr. 1989. Sie werden daher für den betroffenen Bereich aufgehoben bzw. verdrängt (vgl. hierzu auch Ziffer 5):

- **Bebauungsplan Nr. 977**
Der seit 10.04.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 977 setzt nördlich der Heidemannstraße für die sogenannte Grusonsiedlung zwischen Grusonstraße, Schmidbartlanger und Rößwiesenweg überwiegend Reine Wohngebiete sowie im südwestlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete mit jeweils einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Die Baugebiete sind von der Heidemannstraße durch eine öffentliche Grünfläche abgesetzt. Dieser Bereich ist auch im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1437 enthalten (s. weiter unten). Durch die nunmehr geplante Aufweitung der Heidemannstraße wird nördlich der Straße in die durch Bebauungsplan Nr. 977 festgesetzte öffentliche Grünfläche eingegriffen. Der Bebauungsplan Nr. 977 wird für den betreffenden Teilbereich durch den späteren Bebauungsplan Nr. 1989 verdrängt.
- **Bebauungsplan Nr. 1451**
Der seit 10.07.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1451, der 1997 nochmals teilgeändert und ergänzt wurde, setzt nördlich der Heidemannstraße Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,1 fest. Nördlich der Allgemeinen Wohngebiete sind Reine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,4 und maximal zulässigen Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 1,1 festgesetzt. Darüber hinaus werden Gemeinbedarfsflächen für Schulen sowie weiteren Bildungs-, Kultur-, Sport-, und Sozialeinrichtungen festgesetzt. Auf der Nordseite der Heidemann-

straße werden Festsetzungen für öffentliche Grünflächen mit Lärmschutzwall als Abgrenzung zur Grusonsiedlung getroffen. Durch die geplante Aufweitung der Heidemannstraße wird in den letztgenannten Bereich eingegriffen. Auch hier wird der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1451 durch den Bebauungsplan Nr. 1989 verdrängt.

- **Bebauungsplan Nr. 1505a**
Der seit 01.07.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1505a setzt das Gewerbegebiet Euro-Park Ostteil in Form von Gewerbegebieten und Sondergebieten südlich und östlich der ehemaligen Bayernkaserne mit der entsprechenden Erschließung (u. a. des Helene-Wessel-Bogens und der Maria-Probst-Straße) fest. Im Folgenden wurde noch eine Teiländerung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1505a vorgenommen, die am 10.10.2005 in Kraft trat.

Durch die nunmehrige Planung im Bereich östlich der Bayernkaserne wird das dort festgesetzte Gewerbegebiet GE₂ mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,9 überplant. Im dortigen Planungsumgriff ist teilweise eine Baumreihe nach Westen festgesetzt. Zudem werden weitere Festsetzungen zur Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Sukzessionsflächen getroffen. Weiterhin sind dinglich zu sichernde Flächen festgesetzt. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan Nr. 1505a aufgehoben, da es planerische Absicht ist, die Gewerbenutzung in diesem Bereich dauerhaft aufzugeben.

Außerdem greift die Planung in geringem Umfang zugunsten von Erschließungs- und Grünflächen an der Heidemannstraße, dem Helene-Wessel-Bogen und zur Schaffung einer Verbindung zur Maria-Probststraße in weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1505a ein. Für diese Teilbereiche wird der Bebauungsplan Nr. 1505a lediglich durch den neueren Bebauungsplan Nr. 1989 verdrängt.

- Innerhalb des Planungsgebietes gilt darüber hinaus ein gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteter Bebauungsplan in Form von Baulinien sowie Straßenbegrenzungslinien, der aufgehoben wird, da diese Festsetzungen nicht mehr benötigt werden.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich außerdem die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan Nr. 54**
Der seit 07.03.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 beiderseits der Kollwitzstraße setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,95 sowie öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest.

- **Bebauungsplan Nr. 1366**
Der seit 28.05.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1366 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,95 fest. Weiterhin werden eine öffentliche Verkehrsfläche sowie Freiflächen von Baugrundstücken festgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 1760**
Der seit 21.02.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1760 beinhaltet die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1366. Er setzt daneben auf dem städtischen Flurstück Nr. 228/25 Gemarkung Freimann eine Tankstelle fest.
- **Übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG**
Südwestlich des Planungsumgriffs schließt eine Fläche an, welche derzeit als Grünfläche und am westlichen Rand als Kleingartenanlage genutzt wird. In diesem Bereich setzt sich der innerhalb des Planungsgebietes geltende Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG fort. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und ist gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Östlich der Maria-Probst-Straße bestehen ferner folgende Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan Nr. 1404a**
Der seit 28.08.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1404a setzt u.a. Gewerbegebiete, Sportanlagen, öffentliche Grünflächen östlich der Maria-Probst-Straße fest. Der Bebauungsplan wurde im Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2024 teilgeändert.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2024**
Der seit 30.10.2015 rechtsverbindliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2024 trifft für das ehemalige Ausbesserungswerk Freimann Festsetzungen zur gewerblichen Umnutzung als Baufachmarkt und Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum. Der Bereich wird von einer bedeutsamen Fahrradrouten gequert. Weiterhin werden Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen festgesetzt.

2.15.2. Aufstellungsbeschlüsse

Des Weiteren wurden neben den Aufstellungsbeschlüssen Nr. 1989 und 2098 (als Grundlage der vorliegenden Planung) vom Stadtrat die folgenden Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefasst:

- Für den westlichen Bereich der Heidemannstraße und angrenzende Grundstücke hat der Stadtrat am 05.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1437 beschlossen. Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die Heidemannstraße zwischen Ingolstädter Straße und dem ehemaligen Schießplatzgelände (östlich des Werner-Egk-Bogens) auszubauen sowie Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Bisher ist jedoch keine weitergehende Konkretisierung der Planung erfolgt. Entlang der Kaserne überschneiden sich die Umgriffe des Auf-

stellungsbeschlusses und des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Ausbau der Heidemannstraße im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne und die Sicherstellung des Lärmschutzes sind Ziele, die im nunmehrigen Bebauungsplan Nr. 1989 berücksichtigt werden. Der betreffende Teil des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1437 soll daher zusammen mit dem Billigungsbeschluss aufgehoben werden.

- Für den Bereich nördlich der Heidemannstraße und östlich der Ingolstädter Straße liegt der Aufstellungsbeschluss Nr. 1982 vom 10.05.2006 vor. Dieser Planungsumgriff für die Fürst-Wrede-Kaserne grenzt mit einem Teilbereich im Nordwesten an. Als künftiges städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur beabsichtigt. In Teilbereichen sind die Wohnbebauung ergänzende, aus der Umgebung bzw. dem Bestand abgeleitete Nutzungen denkbar. In den Bereichen der Ingolstädter Straße und der Heidemannstraße sollen ergänzende, lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet werden. Eine weitere Konkretisierung ist für den betreffenden südlichen Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1982 bisher nicht erfolgt.
- Ferner befindet sich südlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2024 derzeit der Bebauungsplan Nr. 1942a für den Bereich Ausbesserungswerk Freimann Campus in Aufstellung, der insbesondere Gewerbegebiete, z. T. mit kulturellen Nutzungen, zum Inhalt haben soll.

2.15.3. Grundstücke mit bahnrechtlichen Bindungen

Grundstücke Bahnstrommasten

Die südlich entlang der Heidemannstraße gelegenen Grundstücke für die Masten der 110kV-Bahnstromleitung unterliegen gemäß dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) Bahnbetriebszwecken und stehen dementsprechend für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

Die Flurstücke Nr. 223/14 und 223/18, jeweils Gemarkung Freimann, wurden nach Verlegung des Maststandorts 1254N noch nicht entwidmet. Der Bahnstrommast war bis vor kurzem auf dem Flurstück Nr. 223/5 situiert. Damit war dieses Flurstück dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG unterstellt. Zwischenzeitlich wurde für den Bereich des verlegten Mastes ein neues Flurstück Nr. 223/22 gebildet. Das Verfahren zur Freistellung der betroffenen Grundstücke wird durch die Landeshauptstadt München betrieben. Eine Entwidmung soll bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Bahngrundstück DB, Flurstück Nr. 223, Gemarkung Freimann

Das am nord-östlichen Rand des Planungsgebietes an die Heidemannstraße angrenzende Grundstück wird laut Aussagen der DB nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt, es ist jedoch noch nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der Antrag auf Freistellung wurde gestellt und die Landeshauptstadt München steht in Verhandlungen das Grundstück zu erwerben. Die Fläche soll dem Planungsgebiet zur Überplanung als öffentliche Grünfläche zugeführt werden.

Flurstück Nr. 182, Gemarkung Freimann

Das Grundstück am östlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Dort befindet sich noch das Industriestammgleis B IV (M-Milbertshofen – AW München-Freimann). Es wird laut Aussagen der DB nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt, ist derzeit aber noch nicht formal gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Verfahren zur Freistellung wird von der Landeshauptstadt München betrieben und die Entwidmung soll bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Das Grundstück soll im Zuge der Planungen als öffentliche Grünfläche und in einem kleinen Teil als Straßenverkehrsfläche herangezogen werden.

2.15.4. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler existieren im Planungsgebiet nicht. Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen befinden sich im Südostteil des ehemaligen Kasernengeländes in Form von zwei kleinflächigen basenreichen Magerrasen (Biotoptyp/Lebensraumtyp GT 6210). Das gesamte Gelände liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

2.15.5. Geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

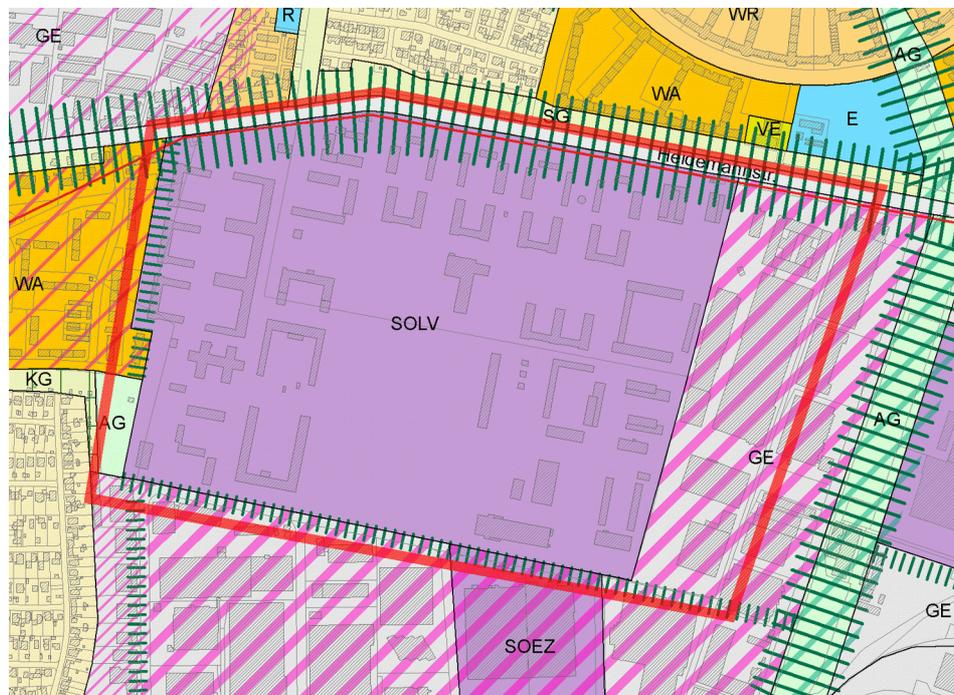
Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Kasernengelände als Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dar. Im Norden, entlang der Heidemannstraße, verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung in west-östlicher Richtung, die das Gebiet im Weiteren an den Isarraum im Osten und über die süd-nord-gerichtete Grünbeziehung im Bereich der Wohnsiedlung Freimanner Heide an die Heiden im Münchner Norden anbindet.

Eine örtliche Grünverbindung im Süden des Areals und entlang der südlichen Grenze der ehemaligen Bayernkaserne verknüpft die nord-süd-gerichteten übergeordneten Grünbeziehungen entlang des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann und im Bereich des Aussiger Platzes.

Der Bereich Heidemannstraße 164 ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gewerbegebiet dargestellt. Über die gesamte Fläche sind vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung gefordert. Der östlich angrenzende Bereich ist ebenfalls als Gewerbegebiet mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 geändert und umfasst beide Bereiche (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne).

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



3. Planungsziele

Auf Grundlage der beschriebenen Ausgangslage und unter Bezug auf eine nachhaltigkeitsorientierte Stadtentwicklung ergeben sich die folgenden planerischen Zielsetzungen:

- Entwicklung eines eigenständigen, urbanen Stadtquartiers entsprechend den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung;
- Realisierung eines inklusions-, interkulturell- und generationengerechten Stadtquartiers mit ca. 5.500 Wohnungen einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen zur Stärkung des Münchner Nordens als Wohnstandort;
- Umsetzung einer ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten (Dienstleistung/ Einzelhandel), sozialer Infrastruktur - auch zur Versorgung benachbarter Wohngebiete (Schulstandorte, Häuser für Kinder), gemeinschaftlichen und sozialen Nutzungen (z. B. Pflegeheim, Altenservicezentrum, Feuerwache, Jugendfreizeitstätte);
- Umsetzung der sog. "Münchner Mischung" mit Miet- und Eigentumswohnungen für möglichst alle Einkommensgruppen durch eine Aufteilung in geförderten Wohnungsbau und freifinanzierten Wohnungsbau entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung sowie den Zielen gemäß „Wohnen in München VI“;

- Schaffung eines belebten Quartierszentrums und von städtischen Plätzen, welche mit adäquaten Nutzungen besetzt werden können;
- Bereitstellung von Flächen für einen neuen Standort der Münchner Feuerwehr zur Verbesserung der Einsatzfähigkeit im Münchner Norden;
- Stärkung des ÖPNV, insbesondere Führung einer neuen Trambahnstrecke durch das Quartier sowie einer Querverbindung zwischen U2 und U6;
- Entwicklung eines Erschließungssystems für das neue Stadtquartier mit einem hohen Maß an Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Herstellung und Flächenverbrauch;
- Entwicklung eines zukunftsorientierten und städtebaulich nachhaltigen Mobilitätskonzeptes im gesamten künftigen Stadtquartier;
- Schaffung eines Fuß- und Radwegenetzes im Stadtquartier und Verknüpfung mit den angrenzenden Verbindungen des übergeordneten Rad- und Fußwegenetzes, auch im Sinne einer nachhaltigen stadtökologischen Entwicklung des neuen Wohnquartiers und des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr sowie Öffentlicher Verkehr);
- Schaffung einer unter energetischen Gesichtspunkten günstigen und kompakten städtebaulichen Planung; dabei soll wirtschaftliche Fernwärme berücksichtigt werden;
- Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit qualitätsvollen Freiflächen in ausreichendem Maß, die für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar sind;
- Durchgrünung des neuen Stadtquartiers mit privaten, gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlichen Freiflächen, die mit den Freiflächen der Nachbargebiete vernetzt sind sowie Begrünung und Nutzung der Dachflächen;
- Erhalt der Gehölzbestände sowie Nach- bzw. Ersatzpflanzungen;
- Sicherung bzw. Neuschaffung von blütenreichen, mageren Wiesenstandorten auf den öffentlichen Grünflächen, auch als Nahrungshabitat für die im Gebiet nachgewiesenen, europarechtlich geschützten Brutvogel- und Fledermausarten;
- Schutz bzw. Schaffung von Lebensräumen für die vorgefundenen Wildbienenarten und den Tagfalter Idas-Bläuling;
- Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für naturschutzfachliche Werte, die nicht im Gebiet erhalten werden können;
- sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke zum Rückhalt des Regenwassers bzw. dessen Versickerung und Verdunstung.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Grundkonzept

Die geometrische Grundstruktur des neuen Stadtquartiers ist entwickelt aus der bestehenden Struktur des Ortes. Die städtebauliche und freiräumliche Masterplanung (Anlage 2 des Billigungsbeschlusses) ist daher geprägt von urbanen, klar strukturierten Baufeldern mit einheitlichem Abstand zueinander über das gesamte Gebiet. Die Strenge der rechtwinkligen städtebaulichen Figur wird ergänzt durch ein vielfältiges Angebot an Freiräumen: Im Norden und im Süden entstehen jeweils bandartige Parks, im Zentrum ein Stadtpark. Weiter sind Erschließungsflächen geplant, denen auch eine große Aufenthaltsqualität zukommen soll, wie z. B. die Ringstraße, die sogenannten „Grünen Gassen“, der zentrale sogenannte „Grünboulevard“ und drei Plätze. Diese Struktur wird von der sogenannten „Magistralen“, welche die künftige Tramtrasse aufnehmen wird, unterbrochen. Hochpunkte markieren als Landmarken die Eingänge in das Quartier. Der zentrale Stadtplatz mit seinen klaren Rändern und den Hochpunkten formuliert einen urbanen Stadtraum aus, welcher den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens für die Bewohnerschaft im Stadtquartier bildet. Unterschiedliche öffentliche und gewerbliche Nutzungen wie Geschäfte, Läden, Gastronomie und Cafés einerseits und soziale Einrichtungen wie Bibliothek, Nachbarschaftstreffs und weitere gemeinschaftliche Nutzungen reihen sich entlang des Platzes und bespielen den öffentlichen Raum.

Abbildung 2: Elemente aus dem Grundkonzept, ohne Maßstab

Legende:

hellgrün: Grüne Gassen, dunkelgrün: Grünboulevard,
gelb: Stadtplatz/Quartiersplätze, orange: Magistrale, flieder: Stadtpark



Der Grünboulevard in Ost-West-Richtung dient als identitätsstiftende, öffentlich belebte Verbindungsachse im Quartier. Die beiden Quartiersplätze im Osten und Westen bilden die Endpunkte dieser Achse aus, übertragen die Funktion des Stadtplatzes auf die Ebene der unmittelbaren Quartiersnachbarschaften und bieten Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Läden und Geschäfte an. Auch diese Plätze werden durch Hochpunkte markiert, ohne dabei jedoch in Konkurrenz zum Quartierszentrum zu treten.

Die Grünen Gassen in Nord-Süd-Richtung haben im Freiraumsystem eine bedeutende Funktion, da sie die nördlich und südlich gelegenen Freiräume im Quartier i. d. R. als reine Fußwege verbinden.

Über das kompakte Gesamtquartier sind die Baukörper in einer einheitlichen Basisgröße mit einer Wandhöhe von bis zu 25 m angenommen. Die öffentlichen Freiräume, wie Parks und Plätze, werden durch höhere Raumkanten gefasst. Die Gebäude am Stadtpark bilden mit einer Wandhöhe von bis zu 29 m einen in seiner Proportion großzügigen Raum. Die Teilgebiete am zentralen Stadtplatz bilden ebenfalls mit ca. 29 m Höhe eine Raumkante um den Platz, jedoch wachsen aus dieser Bebauung Hochhäuser mit einer Höhe von ca. 66 m. Entlang des Grünboulevards akzentuieren überhöhte Ecken mit ca. 39 m Höhe die Abfolge der Bebauung. Der Zugang in das Quartier wird im Norden an der Heidemannstraße durch einen Hochpunkt als Landmarke mit einer Höhe von ca. 88 m besetzt.

Das einzelne Teilgebiet sieht in der Grundkonzeption den privaten, von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzten Innenhof vor. Die hofumschließenden Gebäude sollen aber keinen hermetischen Abschluss zu den belebten öffentlichen Räumen bilden. Es sind Öffnungen als Einschnitte in voller Höhe und zweigeschossige Durchgänge zu den Grünen Gassen gewünscht. So werden die Innenhöfe natürlich durchlüftet, durchlässiger, abwechslungsreicher und individuell anpassbar und es werden Sichtachsen und Bezüge zu benachbarten Teilgebieten ermöglicht. Der Bereich für Öffnungen muss so gewählt werden, dass die Körperhaftigkeit der jeweiligen Kubatur, die den Charakter des Gebiets prägt, erhalten bleibt. Die Kubatur darf nicht vollständig aufgelöst werden, kann aber trotzdem in vielfältiger Weise interpretiert werden.

Das grünordnerische Konzept folgt dem städtebaulichen Entwurf. Das klar strukturierte, abgestufte Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Freiräumen trägt wesentlich zur Durchgrünung des Planungsgebiets bei. Südlich der Heidemannstraße und nördlich des Helene-Wessel-Bogens erstrecken sich über die gesamte Länge des Planungsgebiets zwei bandartige großzügige öffentliche Grünflächen. Sie werden – unter möglichst weitgehendem Erhalt des Baumbestandes – parkartig gestaltet und bieten den zukünftigen Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern sowie den dort Arbeitenden Möglichkeiten zur Naherholung und für Spiel und Sport. In die Parkflächen sind die Sportfreiflächen der zwei Schulstandorte, die auch dem Vereins- und Breitensport dienen, eingebettet. Eine weitere größere öffentliche Grünfläche ist der westlich im Planungsgebiet gelegene Stadtpark inmitten der Bebauung.

Spielmöglichkeiten sollen durch eine gleichmäßige Verteilung von öffentlichen Spielflächen für alle Altersstufen und in Ergänzung zu den privaten Spielflächen angeboten werden.

Der zentrale Stadtplatz, die beiden genannten Quartiersplätze und der Grünboulevard bilden eine Verbindungsachse aus öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die genannten Bereiche sollen vorrangig dem Flanieren und Verweilen dienen. Großzügige Baumpflanzungen sollen Schatten spenden und Spiel- und Sportelemente ergänzen das Freizeitangebot.

Private Frei- und Spielflächen befinden sich wohnungsnah vor allem in den Innenhöfen der Teilgebiete sowie auf den gemeinschaftlich genutzten Dachgärten. Weitere private Freiräume sind Wohnungsgärten, Loggien und Balkone.

4.2. Verkehrliches Konzept/ Nahmobilität

Das gesamte Quartier der ehemaligen Bayernkaserne einschließlich des Bereichs östlich der Bayernkaserne wird zukünftig ca. 20.500 Kfz-Fahrten/24h verursachen. Um diese Verkehre zukünftig verträglich abzuwickeln und den Anteil der Kfz-Fahrten am Gesamtverkehr möglichst gering zu halten, sind einige Maßnahmen notwendig, die im Folgenden erläutert werden.

4.2.1. Fuß- und Radwege

Das Stadtquartier wird künftig durch eine in Nord-Süd-Richtung entlang der Magistrale verlaufende überörtliche Fahrradverbindung zur Münchner Freiheit hin und darüber hinaus an die Innenstadt angebunden. Hierzu ist insbesondere die gemeinsame Führung eines Radweges mit der geplanten Trambahnlinie über den Bahn-Nordring von großer Bedeutung. Sie wird die Situation des Fuß- und Radverkehrs in diesem Teil des Münchner Nordens erheblich verbessern, eine neue kurze, radiale Wegeverbindung von der Bayernkaserne in Richtung Domagkpark und Innenstadt und umgekehrt schaffen und damit erheblich zu einer nachhaltigen Mobilität beitragen. Eine weitere wichtige Route quert das Planungsgebiet zwischen den südlichen Baufeldern und der öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung. So ist eine gute Vernetzung mit den benachbarten bestehenden Stadtvierteln sichergestellt. Diese Verbindungen ermöglichen als Ergänzung zur künftigen Tramlinie im Quartier die schnelle Erreichbarkeit von übergeordneten ÖPNV-Knotenpunkten, wie die U-Bahnhöfe Münchner Freiheit (U 3/U 6), Kieferngarten (U 6) sowie Am Hart (U 2), für den Radverkehr.

Innerhalb des Quartiers sieht das Nahmobilitätskonzept qualitativ hochwertige und leistungsfähige Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Sie dienen dabei der Vernetzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Aufbauend auf dem klar strukturierten, rasterförmigen städtebaulichen Konzept definiert der Grünboulevard die zentrale Verbindungsachse für Fußgängerinnen und Fußgänger innerhalb des Quartiers mit dem großen öffentlichen Stadtplatz in der Mitte und den beiden kleineren Quartiersplätzen als Endpunkten, jeweils am westlichen und östlichen Rand. Dies begünstigt maßgeblich die schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Räume im Quartier. Ergänzt wird dieses Konzept durch die zwischen den Baufeldern in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünen Gassen. Sie fördern die fußläufige Vernetzung, stehen in ausgewählten zentralen Lagen aber auch dem Radverkehr zur Verfügung. Darüber hinaus sind die öffentlichen Straßenräume aufgrund ihrer Ausformung sehr gut für den Radverkehr geeignet.

Eine Fuß- und Radwegverbindung im Nordosten des Planungsgebietes verbessert die Anbindung an die Heidemannstraße und damit auch die Erreichbarkeit der künftigen Tramhaltestelle im Bereich Maria-Probst-Straße.

4.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bau der neuen Trambahnlinie

Der ÖPNV nimmt eine bedeutende Funktion im Stadtquartier zur verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes ein. Zentraler Baustein ist hier die Führung einer Trambahnlinie im Bereich der Magistralen durch das Stadtquartier mit einer Haltestelle unmittelbar auf dem zentralen Stadtplatz.

Langfristig ist als Erschließung in West-Ost-Richtung, z. B. als Verbindung zwischen den bestehenden U-Bahnhöfen Am Hart und Kieferngarten, eine U-Bahnlinie vorgesehen. Bis zu deren Inbetriebnahme (nach heutigem Kenntnisstand nicht vor 2040) wird die Einrichtung einer Expressbustrasse zwischen diesen beiden U-Bahnhöfen verfolgt, die die gleiche Qualität und Kapazität wie die ursprünglich geplante Trambahnverbindung erreichen soll.

Die künftige Trambahn wird von der jetzigen Wendeschleife der bestehenden Trambahnlinie 23 westlich des Domagkparcs nach Norden über den Helene-Wessel-Bogen von Süden in das Planungsgebiet und weiter bis mindestens zur Heidemannstraße geführt. Somit ist künftig der Anschluss des Planungsgebietes an weite Teile Münchens und in die Stadtmitte sichergestellt. Die Weiterführung der Straßenbahn ist derzeit noch in Untersuchung.

Neben der Haltestelle auf dem zentralen Stadtplatz ist eine weitere Haltestelle südlich des Quartiers im Helene-Wessel-Bogen vorgesehen.

Für die künftige Trambahnlinie innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ist im Zuge der Planungen durch die Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren herbeizuführen.

Der Bau der Trambahnlinie soll voraussichtlich ab dem Jahr 2023 erfolgen. Dadurch ist zu erwarten, dass die Trambahn noch nicht in Betrieb sein wird, wenn die ersten Gebäude bereits bezogen sind. Daher ist ein Busvorlauf einzurichten, der bis zur Inbetriebnahme der Tram die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr sicherstellen wird.

Im Quartier ist auch dauerhaft eine Busfeinerschließung sinnvoll. Um dies zu ermöglichen, wird auf eine ausreichende Ausbaubreite der geplanten Ringstraße und Freihalftflächen für Bushaltestellen geachtet.

4.2.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Planungen ermöglichen die leistungsfähige Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs. Über ein effizientes Ringstraßensystem erfolgt die leistungsfähige Anbindung der jeweiligen Gebäude an die umliegenden übergeordneten Straßen. Durch

die Unterbrechung der Magistrale (U-1761 bzw. U-1763) für den motorisierten Individualverkehr im Bereich des Stadtplatzes (U-1762) wird gleichzeitig Durchgangsverkehr durch das Planungsgebiet wirksam reduziert.

Insbesondere die unmittelbare Nähe des Euro-Parks erfordert das Fernhalten von Durchgangsfahrten des Schwerlastverkehrs durch das Planungsgebiet. Durch die bauliche Ausgestaltung dieser Straßen als Wohnstraßen sind diese für den Schwerlastverkehr unattraktiv. Weitere verkehrsordnerische Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden baulichen Umsetzung (z. B. Einrichtung einer Tempo-30-Zone) können dies effektiv unterstützen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die örtlichen Gewerbe werden in Tiefgaragen errichtet. Für Besucherinnen und Besucher werden oberirdische Besucherstellplätze in den öffentlichen Straßenräumen innerhalb des Gebiets angeboten. Zur weiteren Optimierung ist das Angebot einer öffentlichen Parkgarage unter dem zentralen Stadtplatz vorgesehen. Diese ist in der Nähe der zentralen Zu- und Ausfahrten des Quartiers situiert. Hierdurch wird das Angebot an gut nutzbaren Stellplätzen deutlich erhöht und Parksuchverkehre innerhalb des Quartiers werden verringert. Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner werden somit wirkungsvoll minimiert.

4.2.4. Weitere Mobilitätsangebote

Im Sinne einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung werden die klassischen Mobilitätsangebote aus ÖPNV und MIV durch weitere Angebote ergänzt. Hierfür sollen im Quartier öffentlich nutzbare Mobilitätsstationen eingerichtet werden, an der sich die Bauherren entsprechend beteiligen müssen. Eine Mobilitätszentrale ist im Urbanen Gebiet MU 1 (4) am Stadtplatz vorgesehen, zwei weitere, kleinere Mobilitätsstationen an den beiden Plätzen im Osten und Westen des Gebiets. Diese Stationen sollen durch weitere dezentrale Angebote ergänzt werden.

Folgende Bausteine sollen für das Gesamtquartier angeboten werden:

- **Car-Sharing**
Durch Car-Sharing-Angebote kann der Besitz privater Pkw reduziert werden. Dadurch sinkt einerseits der Flächenverbrauch für Stellplätze, andererseits kann auch die Anzahl der gesamten Kfz-Fahrten reduziert werden, da Nutzer von Car-Sharing-Angeboten auch auf andere Mobilitätsformen zurückgreifen (z.B. ÖPNV oder Bike-Sharing) und für jede Fahrt das geeignete Angebot wählen können. Durch die Bereithaltung von Stellplätzen für stationäres Car-Sharing können Fahrten langfristig geplant werden. Die notwendigen Stellplätze können auch in Tiefgaragen bereitgestellt werden.
Flexibles Car-Sharing hingegen ist in erster Linie ein Angebot für kurzfristig geplante Fahrten. Es sind keine reservierten Stellplätze notwendig, zur Optimierung der Verfügbarkeit und zur leichteren Handhabung kann es jedoch sinnvoll sein, auch hierfür reservierte Stellplätze vorzusehen. Die Umsetzung des Car-Sharings ist im weiteren Vollzug zu klären.

- **Fahrradvermietsysteme**
Fahrradvermietsysteme stellen eine mittlerweile etablierte Ergänzung zum ÖPNV dar. Mehrere Standorte im Planungsgebiet bieten eine einfache und schnelle Möglichkeit für den Weg von und zu den U-Bahn-Stationen bzw. Tram-Haltestellen.
- **Ergänzung der Sharing-Systeme**
Neben Fahrrädern und Pkw ist der Verleih von Pedelecs (Elektrofahrrädern), Lastenrädern oder Fahrradanhängern eine sinnvolle Maßnahme, um auch für kürzere Strecken Transporte zu ermöglichen, ohne auf ein Kfz zurückzugreifen zu müssen.

Damit diese Angebote von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen werden können, sind auch organisatorische Maßnahmen zu treffen:

- In einer Mobilitätszentrale werden alle Angebote im Zuge eines Quartiersmanagements gebündelt. Die Mobilitätszentrale ist erste Anlaufstelle für neue Bewohnerinnen und Bewohner, hier können Informationen eingeholt, Mitgliedschaften abgeschlossen und einzelne Angebote ausprobiert werden.
- Die künftigen Bauherren verpflichten sich im Zuge der Grundstücksvergaben der jeweiligen Baugrundstücke den Vorgaben der Landeshauptstadt München zur Durchführung bzw. Umsetzung eines übergeordneten Mobilitätskonzepts zuzustimmen.
- Darüber hinaus ist es sinnvoll, ein digitales Angebot zu entwickeln, über das alle verfügbaren Angebote verglichen und direkt gebucht werden können.
- Zielgruppenspezifische Angebote, z. B. für Kinder, Seniorinnen und Senioren, junge Familien können dabei helfen, die Akzeptanz in der Bevölkerung weiter zu steigern.
- Dezentrale wohnungsnaher Verteilung der Angebote mit Verortung in der jeweiligen Hausgemeinschaft; dabei sollen für die jeweilige Hausgemeinschaft maßgeschneiderte Angebote durch organisatorische Vernetzung untereinander und miteinander aufgewertet werden.

Die Konzepte werden im Zuge der weiteren Planungen zur Berücksichtigung in der Umsetzung erarbeitet. Der Stadtrat wird hierzu gesondert befasst werden.

Diese Angebote sollen für die einzelnen Baufelder durch private Ergänzungen der zukünftigen Bauherren im Hinblick auf eine weitere Stellplatzreduzierung noch gestärkt werden. Durch Mobilitätskonzepte für einzelne Teilbereiche kann das öffentliche Konzept weiterentwickelt werden und die Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner können an Attraktivität gewinnen. Neben dezentralen Ergänzungen der vorhandenen öffentlichen Bausteine können auch Zusatzangebote bereitgestellt werden, wie z. B. der Verleih übertragbarer Fahrkarten für den ÖPNV, die Einrichtung einer Fahrrad-

werkstatt bzw. eines Reparaturraums für Fahrräder oder die Einrichtung einer zentralen Ablagestation für Pakete (zur Reduzierung von Lieferverkehren).

4.3. Erziehung

Die Planung des neuen Stadtquartiers für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner löst Bedarfe an sozialer Infrastruktur aus. Zur Sicherstellung dieser Bedarfe sollen die folgenden Einrichtungen umgesetzt werden.

Schulversorgung

Die Versorgung des künftigen Quartiers mit den ursächlichen Grundschulinrichtungen, möglichst frühzeitig bereits zum Zeitpunkt des Erstbezugs von Wohnungen im neuen Stadtquartier, nimmt eine hohe Priorität bei den Planungen ein. Darüber hinaus sollen stadtweite Bedarfe an weiterführenden Schulen bzw. Sonderformen schulischer Nutzung (z. B. Gymnasium, Förderschulen) umgesetzt werden.

Daher wurde bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Realisierungswettbewerb für zwei Schulstandorte im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Aktuell findet die Objektplanung statt. Die Schulversorgung wird damit spätestens zum Bezug der ersten Wohnungen gewährleistet werden.

Alle Grundschulkinder im Planungsumgriff können damit bis zum regulären Alter von 10 Jahren versorgt und betreut werden.

Die Schulgebäude sind nach dem Münchner Lernhauskonzept geplant. Sie erfüllen alle Anforderungen an den Ganztagsbetrieb. Durch integrierte Raumlösungen, die einen zeitlich rhythmisierten und räumlich integrierten Ganzttag ermöglichen, können die gewünschten pädagogischen Wirkungen erzeugt und gleichzeitig ein Lebensraum im Alltag für die Schulfamilie geschaffen werden. Sämtliche Flächen des Lernhausclusters sind den ganzen Tag, auch für den Unterricht, nutzbar. Es besteht also neben dem gebundenen Ganzttag ebenso die Möglichkeit weitere Formen der ganztägigen Betreuung für alle Schülerinnen und Schüler umzusetzen.

Schulstandort Süd

Im Süden des Planungsgebietes soll ein 6-zügiges Gymnasium und eine 6-zügige Grundschule mit den erforderlichen Sporthallen, einer Schulschwimmstätte und gemeinsamer Mensa einschließlich der hierfür notwendigen Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, Küchen und Nebenräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal errichtet werden. Über den Schulsport hinaus sollen die Sporteinrichtungen auch für den Vereins- und Breitensport zugänglich gemacht werden können. Die voraussichtliche Inbetriebnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand im September 2022 vorgesehen. Für die Grundschule wird eine Inbetriebnahme bereits für das Schuljahr 2021/2022 aktuell geprüft.

Schulstandort Nord

Der Schulstandort im Norden des Planungsgebietes soll die Realisierung einer 5-zügigen Grundschule mit Mensa, einer Förderschule mit Zweifachsporthalle und Frei-

sportflächen, einer Musikschule sowie der hierfür notwendigen Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, Küchen und Nebenräumen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ermöglichen. Auch hier werden die Sporteinrichtungen außerhalb der schulischen Nutzungszeiten für den Vereinsport zugänglich gemacht. Der nördliche Schulstandort soll nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich im September 2023 den Betrieb aufnehmen.

Kindertageseinrichtungen

Neben den schulischen Bedarfen werden eine Reihe an Standorten für die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen einschließlich deren zugehörigen Außenspielflächen, Lager- und Nebenanlagen benötigt. Diese Einrichtungen sollen verteilt über das gesamte Planungsgebiet baulich in die künftigen Gebäude integriert untergebracht werden.

4.4. Soziale und kulturelle Nutzungen

Für die Versorgung der rund 15.000 Menschen sowie der im Umfeld lebenden Bevölkerung schlagen die Fachreferate u. a. soziale und kulturelle Einrichtungen für das Planungsgebiet vor.

Sämtliche Einrichtungen können innerhalb der festgesetzten Baugebiete im Rahmen der jeweiligen Gebietsausweisung (WA, MU) bzw. in Gemeinbedarfsflächen (wie die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche) untergebracht werden. Die konkrete Verortung erfolgt im Bauvollzug mit der Abstimmung über die Vergabe der Wohnbauflächen. Hierfür werden jeweils eigene Beschlüsse in den Stadtrat eingebracht.

Die folgenden Einrichtungen sind bereits grundsätzlich zur Berücksichtigung im Zuge der vorliegenden Planung durch den Stadtrat in den jeweiligen Fachgremien beschlossen:

Stadtbibliothek

Um den künftigen Anforderungen und Aufgaben im Münchner Norden gerecht zu werden, ist die Umsetzung einer Stadtbibliothek im Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2.000 m² Geschossfläche vorgesehen. Daher hat die Vollversammlung des Stadtrates am 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01479) den hierfür erforderlichen Grundsatzbeschluss bereits gefasst. Ziel der Münchner Stadtbibliothek ist es, mit einem breit gefächerten Medien- und Veranstaltungsangebot die interkulturelle Offenheit der Landeshauptstadt München sichtbar und erfahrbar zu machen und damit die Integration aller im Stadtteil lebenden sozialen und kulturellen Milieus zu fördern.

Vollstationäre Pflegeeinrichtung

Der Sozialausschuss hat am 22.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08571) beschlossen, dass im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne eine vollstationäre Pflegeeinrichtung errichtet werden soll. Das fachliche Anforderungsprofil orientiert sich an einer modernen Konzeption für eine stationäre Pflegeeinrichtung mit verschiedenen zeitgemäßen Bausteinen, wie beispielsweise der Vernetzung ins Quartier oder mit Konzepten zur Betreuung von Menschen mit Demenz sowie Sterbender.

Die Pflegeeinrichtung soll mit einer Größe von ca. 16.000 m² Geschossfläche bis zu 175 vollstationäre Pflegeplätze, Tagespflege und Betreutes Wohnen sowie Personalwohnungen anbieten. Die Realisierung wird bis zum Jahr 2024 angestrebt.

Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss hat am 10.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10384) beschlossen, dass im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche errichtet werden soll. Mit der Einrichtung soll den Bedarfen nach offenen kinder- und jugendkulturellen sowie bildungsbezogenen Inhalten und Mittagsverpflegung begegnet werden. Angebotsschwerpunkte dabei sind: Offener Treff (vielfältige Spiel- und strukturierte Angebote), bedarfsorientierte Angebote (Freizeitpädagogik), zielgruppenspezifische Angebote (u. a. Mädchen- und Jungenarbeit), Beratung (niederschwelliges Beratungsangebot bei allen Problemlagen), Service, Interkulturelle Arbeit, außerschulische Bildungsangebote, Kunst- und kulturpädagogische Projekte, Sport- und Bewegung, Leistungen im Sozialraum (Stadtteilbegehung), Nightball. Die Einrichtung mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 1.600 m² zuzüglich ca. 500 m² Freifläche für Bewegungsspiele kann im Stadtquartier untergebracht werden.

Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege

Die Vollversammlung hat am 25.04.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10365) beschlossen, dass im Planungsgebiet auch ein Familien- und Beratungszentrum errichtet werden soll. Aufgabe des Familien- und Beratungszentrums ist es, Angebote für Familien und Erziehungsberatung bereitzustellen. Die Angebote orientieren sich insgesamt an interkulturellen, intergenerativen, geschlechtsspezifischen und inklusiven Querschnittsthemen. Die Einrichtung soll dabei auch die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege ermöglichen. Sie soll mit einer Größe von ca. 1.200 m² Geschossfläche und Grundfläche von ca. 830 m² einschließlich Freifläche möglichst gut sichtbar und in verkehrsgünstiger Lage im Erdgeschoss, auch mit räumlicher Nähe zu einer der Kindertagesbetreuungseinrichtungen, untergebracht werden. Die Umsetzung soll möglichst im Zuge der ersten Baumaßnahmen erfolgen.

Zu den weiteren nachfolgenden Einrichtungen werden die zuständigen Fachreferate, soweit erforderlich bzw. noch nicht geschehen, eigene Beschlüsse in den Stadtrat einbringen:

Münchner Volkshochschule (MVHS)

Gemeinsam mit der Umsetzung der oben genannten Stadtbibliothek ist das Angebot an Räumlichkeiten für die MVHS vorgesehen. Die MVHS kann hier ergänzend zum Angebot der allgemeinen, kulturellen, politischen und berufsbezogenen Bildung sowie gesundheitlichen Prävention zur Bereicherung des kulturellen Lebens und zur Stärkung eines inklusiven und generationengerechten Stadtteils, aber auch für die angrenzenden bestehenden Nachbarschaften beitragen.

Nachbarschaftstreffs

In zentraler und verkehrsgünstig gut erreichbarer Lage sollen zwei Nachbarschaftstreffs mit einer Größe von jeweils ca. 200 m² Geschossfläche, auch in Nähe weiterer sozialer Einrichtungen, verortet werden.

Münchener Wohnungsbau Wohnhaus Teilprogramm B

Im Zuge der Umsetzung sollen insgesamt 60 Wohnungen (aufgeteilt in zwei Vorhaben) mit einer Größe von jeweils ca. 2.500 m² Geschossfläche für das Programm Münchener Wohnungsbau Wohnhaus Teilprogramm B (KomProB) Berücksichtigung finden.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

In Projekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (beide freifinanziert bzw. im konzeptionellen Wohnungsbau) berücksichtigt werden. Diese Einrichtungen sollen den wachsenden Bedarfen für die Zielgruppe älterer Menschen gerecht werden.

Alten- und Servicezentrum

Das Sozialreferat beabsichtigt das bestehende Alten- und Servicezentrum Freimann in der Edmund-Rumpler-Straße 1 ins Planungsgebiet zu verlagern. Die Einrichtung mit einer Größe von ca. 550 m² Grundfläche sollte in zentraler Lage im Bereich des Stadtplatzes mit Nähe zur Haltestelle der Trambahnlinie ermöglicht werden.

Flexiheim

Im Zuge der Umsetzung soll auch ein sogenanntes Flexiheim berücksichtigt werden. Benötigt werden bis zu 4.000 m² Geschossfläche zur Unterbringung und Betreuung von Jugendlichen, welche auf dem Münchener Wohnungsmarkt nicht vermittelt werden können.

Bildungslokal BiLOK

Im Zuge der Umsetzung soll ein Bildungslokal mit einer Geschossfläche von ca. 210 m² Größe in zentraler Lage innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht werden. Eine derartige Einrichtung bietet Informationen zu den Fragen Bildung und Familie für Interessierte im Stadtteil an.

4.5. Feuerwache

Es soll eine neue Feuerwache im Münchner Norden realisiert werden, die die Gebiete Freimann, Milbertshofen und Am Hart abdeckt. Mit der Branddirektion ist der Standort im Nordwesten des Planungsgebiets abgestimmt. Die Lage unmittelbar an der Heide mannstraße kann optimal die Erreichbarkeit des betroffenen Einzugsbereiches im Einsatzfall sichern.

Ein Typenentwurf mit Raumprogramm wurde daher bereits frühzeitig in den städtebaulichen Wettbewerb aufgenommen. Dabei wurde neben den notwendigen Gebäuden und Hallen für die Betriebsausstattung und Geräte auch eine hinreichende Anzahl an Betriebswohnungen im Planungskonzept berücksichtigt.

4.6. Nachhaltigkeit/integriertes Energiekonzept für das Planungsgebiet

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen

auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden. Mit der Bekanntgabe „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09592) liegen entsprechende Nachhaltigkeitsaspekte (Kriterien, Ziele und Indikatoren) vor, die als Orientierungsrahmen für städtebauliche Entwürfe bzw. die Bebauungsplanung herangezogen werden können und den Planungen für die ehemalige Bayernkaserne zugrunde gelegt wurden.

Basierend auf der oben genannten Bekanntgabe wurden im Beschluss der Vollversammlung „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ vom 22.01.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13147) Grundsätze zur Entwicklung von Energiekonzepten auf der Ebene von Stadtquartieren aufgestellt. Im Weiteren war die ehemalige Bayernkaserne als eines von acht Planungsgebieten genannt, für die integrierte Energiekonzepte erstellt werden sollen. Dies ist erfolgt. Entsprechend der dreigliedrigen Stufeneinteilung im o. g. Beschluss wurden sowohl bei der städtebaulichen Rahmenplanung als auch bei der Konzeptgewinnung und der verbindlichen Bauleitplanung auch energetische Fragestellungen jeweils als Teil des Nachhaltigkeitskonzepts berücksichtigt. Insbesondere wurde von den Festsetzungs- und Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan möglichst vollumfänglich Gebrauch gemacht (z. B. Baumasse, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen etc., vgl. Tabelle 4 des Beschlusses vom 22.01.2014). Auch wurden die relevanten Aspekte in die jeweilige Begründung und den Umweltbericht mit aufgenommen und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Im Weiteren sollen auch im Bauvollzug wirksame Maßnahmen, wie die Einrichtung eines Mobilitätskonzeptes zur Vermeidung von Verkehrsströmen (einschließlich der dafür notwendigen Energieaufwendung), durchgeführt werden. Dabei werden auch die zukünftigen in der Bayernkaserne tätigen Akteure (z. B. städtische Gesellschaften, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften) mit einbezogen.

Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wurde zusätzlich im Beschluss als prioritärer Modellbereich ausgewiesen. Dementsprechend wurde ein energetisches Fachgutachten erstellt, das am 15.05.2018 im Unterausschuss dem Stadtrat bekannt gegeben wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10675). Im Wesentlichen wurden die Ergebnisse des Fachgutachtens in der Bekanntgabe wie folgt zusammengefasst: „Die vorgesehene verdichtete Bauweise im Planungsgebiet Bayernkaserne bietet gute Voraussetzungen für Energieeffizienz und zur Reduzierung der Treibhausgase, die durch die Gebäudenutzung anfallen. Primär- und Endenergiebedarfe von verschiedenen energetischen Gebäudestandards wurden berechnet und dann in Verbindung mit Varianten der Energieversorgung hinsichtlich der resultierenden CO₂-Emissionen miteinander verglichen. Bei der Wärmeversorgung wurden die Versorgungsmöglichkeiten aus erneuerbaren Quellen, konventioneller Fernwärme der Stadtwerke München (SWM) und einer verbesserten Fernwärme analysiert und hinsichtlich Kosten-Nutzen-Verhältnis bewertet. Bei Strom wurde der mögliche Deckungsgrad von Solarstrom (bei Aufdachanlagen) ermittelt. Im Endeffekt ließen sich durch Niedrigstenergiebauweise in Kombination mit einer verbesserten Fernwärme und punktueller Nutzung von erneuerbaren Energien in erheblichem Umfang CO₂-Emissionen vermeiden. Die CO₂-Emissionen während der Nutzung liegen deutlich höher als die durch die „graue Energie“ (in den Rohstoffen, in der Herstellung der Bauprodukte und in deren Entsorgung) verursachten.“

Im Ergebnis sollen über das eigentliche Bauleitplanverfahren hinausgehend folgende weitere Bausteine als energetisches Konzept für das Planungsgebiet umgesetzt werden:

Fernwärme als Wärmerversorgung

Im Planungsgebiet liegt eine bestehende Fernwärmeleitung der Stadtwerke München (SWM). Der Anschluss der Gebäude des Planungsgebietes an die Fernwärme wurde von Seiten der SWM bereits zugesagt. Die SWM beabsichtigen des Weiteren, die Fernwärmeversorgung in München so auszubauen, dass die ganzjährige Grundlast über lokale Geothermie bereit gestellt werden kann, die zusätzlichen Bedarfe (z. B. im Winter) ebenfalls durch erneuerbare Energien erzeugt werden. Dementsprechend soll ein Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz erfolgen. Hierfür wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über die Ausschreibung der (Wohnbau-) Grundstücke sicherstellen, dass Anschluss und Nutzung der Fernwärme zur Wärmeversorgung des Gebiets der ehemaligen Bayernkaserne erfolgt. In Bezug auf die notwendigen Regelungen in den Kaufverträgen wird sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem zuständigen Kommunalreferat ins Benehmen setzen. Der private Grundstückseigentümer für die Flächen der Heidemannstraße 164 hat sich bereits gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung für einen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz ausgesprochen. Der Vorschlag des Fachgutachtens, neben dem bestehenden Fernwärmenetz ein lokales Netz in Verbindung mit einer Vorlauftemperaturabsenkung zu prüfen, wurde den Stadtwerken München zur Kenntnis gegeben.

Erzeugung von Solarstrom

Der Bebauungsplan ermöglicht auf sämtlichen Dachflächen, die nicht für gemeinschaftliche Dachgärten mit einer intensiven Dachbegrünung genutzt werden sollen, den Einsatz von Photovoltaik in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung. Diese Dachflächen sind allesamt verschattungsfrei und als Flachdach festgesetzt, so dass eine optimale Anlagengestaltung zur Stromerzeugung erfolgen kann. Ob und in welchem Umfang Photovoltaik zum Einsatz kommt, soll – insbesondere auch aufgrund des langfristigen Realisierungszeitraums (über 10 Jahre) – der jeweiligen zukünftigen Bauherrenschaft überlassen werden.

Energetische Gebäudestandards

Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02989 vom 15.02.2017). Darüber hinaus ist seit „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07756 vom 14.12.2016) für den geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen und für den freifinanzierten Wohnungsbau der städtischen Gesellschaften auf eigenen Flächen (also nicht städtischen Flächen) mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkatalogs für die Qualität der Gebäudehülle (H'T von EnEV-Referenzgebäude minus 15 Prozent) zu erfüllen.

Diese aktuell geltenden Anforderungen sollen auch für die Ausschreibung und Vergabe der Baugrundstücke auf den Flächen der Bayernkaserne zu Grunde gelegt werden. Sofern sich die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs oder der Fortschreibung von „Wohnen in München VI“ Änderungen bei den energetischen Ge-

bäudestandards ergeben würden, können diese bei den noch offenen Ausschreibungen für Baugrundstücke zukünftig Berücksichtigung finden.

Im Weiteren werden die Empfehlung des Fachgutachtens, möglichst die Realisierung von Hocheffizienzstandards (z. B. KfW EH 40 oder Passivhaus) anzustreben und hierfür auch die jeweils aktuell geltenden Förderungsmöglichkeiten – soweit sinnvoll – bestmöglich auszuschöpfen, allen zukünftig Bauenden zur Kenntnis gegeben. Bei den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (und wohl auch bei den in München tätigen Baugenossenschaften und Baugemeinschaften) gehört dies (nach eigenen Aussagen) aber bereits zum Standardprogramm der Objektplanung.

Im Weiteren wird auf das geplante Mobilitätskonzept unter Ziffer 4.2.4 der Begründung verwiesen.

4.7. Entsorgung von Siedlungsabfällen und Textilien

4.7.1. Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung (3-Tonnen-System für Rest-, Papier- und Biomüll) kann im Umgriff des Planungsgebietes mit Unterflurcontainersystemen erfolgen. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner unterliegen dem Benutzungszwang. Die Entfernung von der Haustüre zu dem nächst gelegenen Unterflurcontainersystem darf maximal 100 m betragen und es muss eine Zugangskontrolle beim Befüllen der Unterflurcontainer erfolgen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der beengten Verhältnisse auf den privaten Grundstücksflächen, einschließlich der Innenhöfe der Gebäude, bieten sich die Unterflurcontainersysteme zur Verortung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an.

Die Bereiche der Fahrbahnen und Gehbahnen stehen hierfür nicht zur Verfügung. Dementsprechend können die Unterflurcontainersysteme grundsätzlich im Bereich der künftigen Parkierungszeilen sowie Baumgräben untergebracht werden. Entsprechende Gestaltungsvorschläge sowie eine genaue Standortbestimmung (z. B. an den jeweiligen Gebäudeecken oder in der Gebäudemitte) erfolgen im Rahmen der weiteren Umsetzungsplanung.

4.7.2. Wertstoffentsorgung

Die Sammlung der Wertstofffraktionen Glas, Metalle und Kunststoffe (Sammlung der Dualen Systeme) sowie der städtischen Textilsammlung soll ausschließlich über Unterflurcontainerinseln, die sich gemäß Abstimmungsvereinbarung mit den Dualen Systemen zwingend im öffentlichen Straßenraum befinden müssen, zugelassen. Im Planungsgebiet sind mindestens acht Standplätze zu installieren. Die jeweiligen Standorte sollen sichtbar abgetrennt zur Hausmüllentsorgung an öffentlich zugänglichen Stellen innerhalb des Planungsgebietes situiert werden.

4.8. Stadtbildverträglichkeit

Im Planungsgebiet soll ein Hochhaus mit bis zu 88 m festgesetzter Wandhöhe als Landmarke den künftigen Eingang in das Quartier von der Heidemannstraße errichtet werden. Im Weiteren sieht das Planungskonzept mehrere Hochpunkte mit festgesetzten Wandhöhen von bis zu 66,5 m im Bereich des zentralen Stadtplatzes sowie weiteren Hochpunkten an den westlichen und östlichen Quartiersplätzen mit bis zu 55 m festgesetzter Wandhöhe vor.

Dementsprechend wurde zur Beurteilung von Planungen für profilüberragende Gebäude eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) durchgeführt. Fachlich gründet sich die SVU auf die mit Beschluss vom 09.04.1997 vom Stadtrat zur Kenntnis genommenen Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“.

Die grundlegende Erfordernis einer SVU begründet sich demnach wie folgt:

- generell für Gebäude ab einer Größenordnung von 45 m (ca. 15 Geschosse)
- sowie für niedrigere Hochhäuser (nach Art. 3 Abs. 4 BayBO), sobald sie das durchschnittliche Profil der umgebenden Bebauung deutlich überragen und in einem stadtgestalterisch sensiblem Umfeld liegen.

Im Ergebnis der SVU wird festgestellt, dass die im Planungsgebiet konzipierten Hochpunkte eine markante, zeichenhafte und in Teilbereichen gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette entfalten werden. Aufgrund der großen Distanz des Entwicklungsbereichs zum Münchner Stadtzentrum werden trotz der beachtlichen Dichte der geplanten Hochpunkte und deren Höhenentwicklungen bis zu max. 88 m im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung der Silhouette des Münchner Nordens und deren Wahrzeichen, sowie auf historische und denkmalgeschützte Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume entstehen. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird das geplante Vorhaben als stadtbildverträglich beurteilt.

5. Bebauungsplan mit Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 1989, bestehend aus Plan und Satzung, wird für den Bereich südlich der Heidemannstraße, westlich der Maria-Probst-Straße, nördlich des Helene-Wessel-Bogens und östlich der Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße aufgestellt (vgl. § 1 Abs. 1 und 2 des Satzungstextes). Er trifft für die Baugrundstücke im Planungsgebiet Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

Bestehende Bebauungspläne innerhalb des Planungsumgriffes werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 1989 teils aufgehoben und teils verdrängt (s. hierzu Ziffer 2.15 und § 1 Abs. 3 bis 5 des Satzungstextes).

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das vorrangige Ziel der Planung ist die Deckung des dringenden Wohnbedarfs in München. Hierfür werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) sowie ein Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM festgesetzt.

Im Weiteren werden die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sowie eine Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE festgesetzt.

5.1.1. Allgemeine Wohngebiet WA

Das Allgemeine Wohngebiet WA (§ 2 Abs. 1 des Satzungstextes) mit den Teilgebieten WA 1 bis WA 12 umfasst den westlichen Teil des neuen Quartiers entlang der Straßen U-1764, U-1769, U-1765 sowie U-1770 und orientiert sich um den dortigen großen öffentlichen Stadtpark.

Die Prägung dieses Teils des künftigen Quartiers in seiner Art der baulichen Nutzung ist Wohnen. Es schließt damit in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter westlich gelegenen Wohnquartiere an.

Neben Wohnen (einschließlich Sonderwohnformen, wie z. B. Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen) sind dort aber auch die gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe im Sinne eines eigenständigen und vielfältigen Stadtquartiers werden ermöglicht. Gerade auch in diesem von Wohnen stark geprägten Teil des Stadtquartiers ist im Sinne der Stadt der kurzen Wege Arbeiten und Nahversorgung vor Ort ausdrücklich erwünscht.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aber gemäß § 2 Abs. 2 des Satzungstextes ausgeschlossen. Tankstellen führen Verkehre, welche über den Ziel- und Quellverkehr hinausgehen, in das Stadtquartier und widersprechen für das Planungsgebiet mit seiner dichten Bebauung dem Ziel der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie entsprechen darüber hinaus nicht der Eigenart des Quartiers als überwiegendem Wohnstandort. Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der geplanten städtebaulichen Struktur und dem Ortsbild.

5.1.2. Urbane Gebiete (MU)

Im Bebauungsplan werden zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) gemäß § 3 Abs. 1 des Satzungstextes festgesetzt:

- Das Urbane Gebiet MU 1 gliedert sich in die Teilgebiete MU 1 (1) bis MU 1 (17). Diese im zentralen und östlichen Teil des Planungsgebietes gelegenen Baufelder gruppieren sich um den großen Stadtplatz (U-1762), um den östlichen Quartiersplatz (U-1771) sowie die Magistrale (U-1761 und U-1763) und setzen sich nach Osten fort.
- Das Urbane Gebiet MU 2 besteht aus den Teilgebieten MU 2 (1) und MU 2 (2) nördlich und südlich des westlichen Quartiersplatzes (U-1767) am westlichen Rand des neuen Stadtquartiers.

Das Urbane Gebiet MU 1 bildet am zentralen Stadtplatz (U-1762) sowie der sogenannten Magistrale (U-1761 und U-1763) den urbanen Kernbereich des neuen Stadtquartiers aus. Weiterhin orientiert es sich nach Osten bis zum dortigen kleineren Quartiersplatz (U-1771) und bildet den östlichen Rand des neuen Quartiers. Seine Lage stellt den Bezug zu den bestehenden gewerblichen und urbanen Nutzungen in den weiteren östlichen Anschlussbereichen auf beiden Seiten entlang der Maria-Probst-Straße her. Das Urbane Gebiet MU 1 zeichnet sich dabei durch eine angemessen hohe bauliche Dichte aus, welche urbanes Leben und Vielfalt zulässt, aber auch einfordert. Entsprechend der besonderen Eigenart des Gebiets soll eine breit gefächerte Nutzungsmischung im Sinne eines belebten städtischen Quartiers für alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die umgebenden bestehenden Quartiere, sichergestellt werden. Vielfältige, für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen aus den Bereichen Bildung, Kultur, Kirche und Soziales (z. B. Stadtbibliothek, Volkshochschule, Altenservice- und Familienzentrum, Nachbarschaftstreffe, Gemeindezentrum), aber auch Einrichtungen aus den Sektoren Gewerbe, Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Beherbergung und Sport sollen zusammen mit der Wohnnutzung angesiedelt werden. Das urbane Quartier bildet sich somit als Stadt der kurzen Wege ab. Im Sinne des Verständnisses städtischen Lebens sollen diese Bereiche belebte, urbane Orte entlang der Straßenräume schaffen und dennoch vor übermäßigen Störungen geschütztes Wohnen in den Innenhöfen und straßenabgewandten Teilen der einzelnen Bauquartiere ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen zum Urbanen Gebiet stellen dabei sicher, dass der Stadtplatz, der kleinere östliche Quartiersplatz sowie auch insbesondere die straßenseitigen Erdgeschosszonen zu einem attraktiven, städtischen Quartier entwickelt werden können, das dem Planungsgebiet eine eigene urbane Identität verleiht.

Aufgrund der Größe des Gebiets ist eine dezentrale Anordnung von Plätzen im Sinne der Stadt der kurzen Wege sinnvoll. Diese bedeutenden Orte sollen durch belebte öffentliche Straßen verbunden werden. Um dies zu erreichen, ist die Konzentration von gewerblichen und öffentlichen Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Handel und Dienstleistung, wie z. B. kleine Läden, Geschäfte, Büros und Gastronomie, an den Plätzen sowie entlang der Erschließungsstraßen im Urbanen Gebiet MU 1 erforderlich. Es werden hierfür Festsetzungen getroffen, die gewerbliche, soziale, kulturelle und sonstige Nutzungen im Erdgeschoss und an den Plätzen im ersten Obergeschoss der jeweiligen Gebäude einfordern, wobei auch in anderen Bereichen oder Geschossen andere Nutzungen als Wohnen (z. B. Büro, Gastronomie, Kultur) allgemein zulässig sind.

Das Urbane Gebiet MU 2 nimmt am westlichen Rand des neuen Quartiers rund um den Quartiersplatz (U-1771) eine analoge Funktion zum MU 1 (15) und MU 1 (16) am östlichen Quartiersplatz (U-1767) wahr. Dementsprechend werden dort auch Nichtwohnnutzungen entlang der platzzugewandten Seiten eingefordert.

Um die Anforderungen an ein Urbanes Gebiet sicherzustellen, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 3 Abs. 2 des Satzungstextes die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen

ausgeschlossen, da sie der Eigenart des hier geplanten Gebiets widersprechen. Durch Vergnügungsstätten würden die Nutzungen in den Urbanen Gebieten gestört werden. Es bestünde die Gefahr, dass es zu einer negativen Imagebildung kommt. Insbesondere könnten Einzelhandelsbetriebe durch Vergnügungsstätten verdrängt werden, welche aber mit hoher Priorität zur Entwicklung eines sich selbst tragenden Quartiers etabliert werden sollen. Dementsprechend werden die Vergnügungsstätten innerhalb des gesamten Stadtquartiers auf den zentralen Bereich im Quartierszentrum konzentriert (vgl. Ziffer 5.1.3.). Tankstellen führen Verkehre, welche über den Ziel- und Quellverkehr hinausgehen, in das Stadtquartier und widersprechen für das Planungsgebiet mit seiner dichten Bebauung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sollen ein geordnetes Miteinander von Wohnen und Arbeiten und somit urbanes Leben im Quartier sicherstellen. Da davon auszugehen ist, dass aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im Münchner Stadtgebiet auch in den Urbanen Gebieten Wohnnutzungen stark nachgefragt sein werden, sollen die Festsetzungen nach § 3 Abs. 3 bis Abs. 6 des Satzungstextes gewährleisten, dass neben Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und sonstige nichtstörende Einrichtungen das Gebiet prägen und damit ein lebendiger öffentlicher Raum entsteht.

Entlang der Straßen und Plätze sind daher in den Erdgeschosszonen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 Wohnungnutzungen an den Straßenseiten gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 des Satzungstextes grundsätzlich nicht zugelassen. Als Wohnnutzung werden dabei neben Wohnungen insbesondere auch dem Wohnen dienende Räume, wie Kellerersatzräume, Müll- oder Fahrradabstellräume, verstanden. Diese Räume sind im Regelfall nicht geeignet, zur Belebung des öffentlichen Raums beizutragen. Vielmehr sollen ausreichend Flächen zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, wie z. B. Läden, Geschäfte, Büros und Gastronomie sowie für soziale, kulturelle oder andere nichtstörende Nutzungen entlang den öffentlichen Straßenräumen entstehen, um dem Ziel einer Belebung des öffentlichen Raums gerecht zu werden.

Viele Nutzungen, welche zum urbanen Leben, insbesondere der Stadt der kurzen Wege beitragen, benötigen jedoch eine straßenabgewandte Lage (z. B. Kindertageseinrichtungen, Werkstätten, Freischankflächen von Restaurants). Andere Nutzungen, wie beispielsweise Arzt Häuser oder Hotels, gliedern sich sinnvollerweise über mehrere Stockwerke in einem eigenen Gebäude. Diese Nutzungen tragen durch ihre hohe Besucherfrequenz dennoch zu einer hohen Belebung im Straßenraum und damit zu einer Prägung als Urbanes Gebiet bei. Um diese Flexibilität in der Ausgestaltung der Teilbaugebiete im Bauvollzug zu gewährleisten, wird als Ausnahme festgesetzt, dass auf den zwingenden Ausschluss von straßenseitiger Wohnnutzung entlang der Straßen U-1761, U-1763, U-1764 und U-1765 im MU 1 sowie entlang der Straße U-1769 im MU 2 im Erdgeschoss verzichtet werden kann, wenn mindestens zehn vom Hundert der Geschossfläche des jeweiligen Teilgebietes für Nicht-Wohnnutzungen verwendet wird (s. § 3 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2 des Satzungstextes). Entlang der Quartiersplätze ist jedoch eine Nichtwohnnutzung erforderlich, da hierdurch eine Belebung der Plätze gewährleistet wird.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit hoher Dichte, dessen öffentlicher Raum neben der Wohnnutzung auch durch sonstige Nutzungen geprägt ist. Dies gilt insbesondere für die zentralen Bereiche des urbanen Lebens, also die Plätze (Stadtplatz, Quartiersplätze) und entlang der Magistrale. Gemäß § 3 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 6 Abs. 1 des Satzungstextes werden daher in diesen Bereichen entlang der dort genannten Verkehrsflächen in den zugeordneten Gebäudeteilen der Teilgebiete MU 1 und MU 2 Wohnungen im ersten Obergeschoss nicht zugelassen. Dadurch soll auch die zu den Platzflächen orientierte Nutzung der ersten Obergeschosse in den Gebäuden für gewerbliche, soziale, kulturelle und sonstige Nutzungen sichergestellt werden. Die zu den Platzflächen orientierten ersten Obergeschosse sind neben den Erdgeschosszonen insbesondere dazu geeignet, Nutzungen durch freie Berufe usw. aufzunehmen und eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen.

Soweit in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 an diesen zentralen Bereichen des urbanen Lebens jeweils auf andere Weise sichergestellt werden kann, dass neben Wohnen auch sonstige Nutzungen den Gebietscharakter mitprägen, kann ausnahmsweise im ersten Obergeschoss gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 6 Satz 2 des Satzungstextes auch eine Wohnnutzung zugelassen werden. Dies soll insbesondere dann möglich sein, wenn die Nichtwohnnutzungen im ersten Obergeschoss an anderen Orten, etwa in den übrigen Obergeschossen, mindestens flächengleich nachgewiesen werden. Der Anteil der Wohnnutzung an der zulässigen Geschossfläche des jeweiligen Teilgebietes darf sich dadurch insgesamt nicht erhöhen. Beispielsweise lassen sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sinnvoller über mehrere Geschosse in der Vertikalen organisieren, anstatt diese in der horizontalen Ebene des 1. OG entwickeln zu müssen. Maßgeblich für die Erteilung der Ausnahme soll sein, dass trotz der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnen eine Nutzungsmischung und damit eine städtebauliche Prägung als Urbanes Gebiet im Teilgebiet vorliegt. Die Anforderungen der Absätze 4 und 6 gelten dabei unabhängig von den Regelungen der Absätze 3 und 5.

Die getroffenen Festsetzungen stellen die in den Urbanen Gebieten gewünschte und erforderliche Nutzungsmischung insbesondere entlang der öffentlichen Räume sicher, ohne eine gleichgewichtige Mischung zu verlangen. Gleichzeitig soll über diese Ausnahmen eine hinreichende Flexibilität, auch im Hinblick auf die Umsetzbarkeit im Bauvollzug, ermöglicht werden. Die Regelungen dienen mit den getroffenen Mindestanforderungen somit der Sicherstellung der geforderten Urbanität und fördern das Entstehen eines eigenständigen und lebendigen Quartiers.

Das Teilgebiet MU 1 (1) markiert als städtebauliche Landmarke den Zugang und Auftakt zum neuen Stadtquartier. Aufgrund seiner exponierten Lage und den damit einhergehenden Einwirkungen entspricht es nicht dem Gebietscharakter eines klassischen Wohnstandortes. Es eignet sich zur Unterbringung von Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung und Handel. Durch die Nähe und gute Erreichbarkeit des MOC Veranstaltungszentrums München, als Messe- und Eventstandort, erscheint es insbesondere als Bürostandort und/ oder auch als Standort für Beherbergungsbetriebe geeignet. Auch als möglicher Standort für ein künftiges Verwaltungsgebäude kommt der Standort in Betracht. Dementsprechend wird festgesetzt, dass mindestens

die Hälfte der zulässigen Geschossfläche für andere Nutzungen als Wohnen zu verwenden ist (s. § 3 Abs. 7 des Satzungstextes). Als ein klassisches Hochhaus mit einem urbanen Nutzungsmix ist Wohnen insbesondere in den oberen Geschossen mit freiem Blick über München und den Alpen ebenfalls untergeordnet zulässig.

Im Teilgebiet MU 1 (4) soll unter anderem die zentrale Mobilitätsstation des Planungsgebietes etabliert werden. Es ist hierzu ein Service- und Koordinierungszentrum für Nahmobilitätsaktivitäten im Stadtquartier einschließlich Übergabestation für Leihfahrräder, Car-Sharing beabsichtigt. Weitere Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe, Handel und Gastronomie tragen zur Belebtheit des Stadtplatzes bei. So können die Nahmobilität unterstützende Betriebe wie eine Fahrrad-Werkstatt verortet werden. Um Beeinträchtigungen des gesunden Wohnens zu vermeiden, sind hier Wohnungen ausgeschlossen (s. § 3 Abs. 8 des Satzungstextes). Insgesamt gesehen bleibt jedoch der Gebietscharakter im Urbanen Gebiet MU 1 gewahrt.

5.1.3. Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM

Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM, verortet am südlichen Rand des zentralen Stadtplatzes U-1762, setzt gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Satzungstextes die Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere von großflächigem Einzelhandel, von Wohnnutzungen sowie von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, fest.

Die über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen dienen der Versorgung des neuen Siedlungsgebietes.

Im Bereich des Stadtplatzes sollen insgesamt etwa 5.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen angeboten werden. Die angestrebte Größe der zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Verkaufsflächen im Sondergebiet beträgt dabei insgesamt ca. 4.000 m². Dies entspricht in etwa der vollständigen Ausnutzung des Erdgeschosses und wesentlicher Teile des ersten Obergeschosses für Einzelhandelsbetriebe einschließlich einer eingehausten Anlieferung sowie von Lagerräumen. Davon sollen ca. 3.000 m² Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Nahversorgung zur Verfügung stehen. Die Fläche entspricht etwa der Größe eines Vollsortimenters und eines Discounters.

Daneben sind in dem Sondergebiet weitere Nutzungen aus den Bereichen Büro, Gastronomie sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Das Sondergebiet trägt damit insgesamt zum Ziel der Schaffung eines vielfältigen und eigenständigen urbanen Quartiers mit Versorgungseinrichtungen und weiteren ergänzenden Einrichtungen des täglichen Lebens „vor Ort“ bei.

Des Weiteren sind im Sondergebiet Vergnügungsstätten zulässig, sofern keine kerngebietstypische Zweckbestimmung oder Umfang vorliegt. Im Sondergebiet sollen sich Vergnügungsstätten etablieren können, um die anderen Bereiche des Quartiers von derartigen Nutzungen rechtssicher freizuhalten.

Räumlichkeiten für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, wie z. B. Anwaltskanzleien, Architekturbüros, Arztpraxen, tragen zur Nutzungsmischung bei und sind daher ebenso zulässig.

Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 des Satzungstextes nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Sondergebiets zulässig. Die Regelung begrenzt den maximalen Umfang an Einzelhandelsbetrieben auf das angestrebte Maß. Auch soll sie eine optimale Kundenorientierung und -erreichbarkeit dieser Nutzungen sicherstellen.

Im Weiteren sind gemäß § 4 Abs. 4 des Satzungstextes die zulässigen Wohnnutzungen im Sondergebiet erst ab dem ersten bzw. zweiten Obergeschoss zulässig. Die Regelung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen zu den Urbanen Gebieten im Bereich der Plätze.

5.1.4. Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, GB ERZIEHUNG NORD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und GB FEUERWACHE

Im Planungsgebiet werden gemäß § 5 Abs. 1 des Satzungstextes insgesamt vier Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Diese Bereiche bestehen aus den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, NORD, der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sowie der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE.

Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und NORD

Es werden zwei Gemeinbedarfsflächen zur Unterbringung schulischer Versorgung mit den zugehörigen Sporteinrichtungen und den erforderlichen Nebenanlagen gemäß § 5 Abs. 2 des Satzungstextes festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD besteht aus den Teilflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1 zur Unterbringung der Schulgebäude und GB ERZIEHUNG SÜD 2 zur Verortung der Freisportanlagen.

Die Festsetzungen ermöglichen die Unterbringung der unter Ziffer 4.3 genannten zwei Schulstandorte entsprechend den erforderlichen Bedarfen.

In der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD wird darüber hinaus eine der ursächlichen Kindertageseinrichtungen verortet. Die Einrichtung wird im Zuge der Umsetzung der Grundschule errichtet. Innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und NORD können grundsätzlich weitere Kindertageseinrichtungen realisiert werden. In den beiden Standorten soll auch die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (z. B. Technische Hausverwaltung - THV) ermöglicht werden. Aufgrund der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrs- und Sportlärm der Freizeitnutzungen kommen diese hier nur in bestimmten Bereichen in Betracht. Insbesondere sind deren Außenwohnbereiche störungsarm zu verorten. Solche Wohnungen sind daher nur in Lagen zulässig, wo die gesunden Wohnverhältnisse konfliktfrei nachgewiesen werden können.

Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE

In der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist gemäß § 5 Absatz 3 des Satzungstextes die Unterbringung einer offenen Einrichtung für Kinder und Ju-

gendliche (siehe hierzu Ziffer 4.4) einschließlich der erforderlichen Freispielflächen, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume zulässig. Die Angebote der Einrichtung sollen sich an Kinder und Jugendliche aus dem neuen Stadtquartier richten und für diese einen Treffpunkt, Begegnungs- und Aktionsort anbieten. Die Einrichtung erfüllt somit eine wichtige Funktion des sozialen und kulturellen Lebens für Kinder und Jugendliche.

Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE

Im Nordwesten des Stadtquartiers wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Umsetzung eines neuen Feuerwache-Standortes einschließlich aller hierfür erforderlichen Flächen, baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 5 Abs. 4 des Satzungstextes festgesetzt.

Der Standort am nordwestlichen Quartiersrand ist direkt an der Heidemannstraße situiert. Es ist eine Einsatzausfahrt mit Lichtsignalanlage (LSA) direkt zur Heidemannstraße hin vorgesehen. Dies ermöglicht ein schnelles Ausrücken im Einsatzfall und gewährleistet die schnellstmögliche Erreichbarkeit des übergeordneten Straßennetzes. Der gewählte Standort hält hierdurch die Auswirkungen auf die umgebenden Wohnungen möglichst gering, da der Einsatz von Sirenen nicht bereits bei der Ausfahrt aus der Feuerwache erfolgen muss.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche für die Bediensteten der Einrichtung erfolgt über die U-1764 und/oder U-1769 innerhalb des Planungsgebietes.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind neben den Betriebsräumlichkeiten der Feuerwehr auch Wohnungen für deren Bedienstete (insbesondere Bereitschaftspersonal) zur Entlastung des Wohnungsmarktes zulässig.

Nebenanlagen zur Versorgung von Gemeinbedarfsflächen

In den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen erforderlich, welche diese Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser versorgen sowie Abwasser ableiten. Diese Nebenanlagen sind daher gemäß § 5 Abs. 5 des Satzungstextes zur Sicherung des Betriebs der Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zulässig. Es handelt sich um eine klarstellende Regelung, analog § 14 Abs. 2 BauNVO.

5.1.5. Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

Im Planungsgebiet sollen die ursächlichen Kindertageseinrichtungen baulich integriert in die künftigen Gebäude realisiert werden. Die Anzahl und die für die jeweiligen möglichen Gruppengrößen der verschiedenen Einrichtungen benötigten Flächen werden textlich im jeweiligen Teilgebiet gemäß § 6 Abs. 1 des Satzungstextes festgesetzt. Die konkreten Lagen der baulich integrierten Einrichtungen einschließlich deren erforderliche Außenspielflächen werden hinweislich im jeweiligen Teilgebiet dargestellt, da eine konkrete Verortung auf dem Baugrundstück sich sinnvollerweise erst im Bauvollzug bestimmen lässt.

Insgesamt werden mindestens 13 baulich integrierte Kindertageseinrichtungen benötigt. Diese werden wie folgt in den Baugebieten verteilt:

Tabelle 1: Kindertageseinrichtungen

Baugebiet	Kinderkrippen (Gruppen)	Kindergarten (Gruppen)	GF in m²	Außenspielfläche in m²
Teilgebiet WA 1	2	2	860	740
Teilgebiet WA 2	3	3	1.290	1.360
Teilgebiet WA 2	3	3	1.290	1.360
Teilgebiet WA 4	2	3	860	990
Teilgebiet WA 5	2	3	860	990
Teilgebiet WA 6	3	4	1.290	1.360
Teilgebiet WA 8	2	3	1.030	990
Teilgebiet WA 12	3	3	1.180	1.110
Teilgebiet MU 1 (3)	2	2	860	740
Teilgebiet MU 1 (10)	2	3	1.030	990
Teilgebiet MU 1 (13)	4	4	1.460	1.480
Teilgebiet MU 1 (14)	4	4	1.460	1.480
Teilgebiet MU 1 (14)	4	4	1.460	1.480
Hinweis: In der GB ERZIEHUNG SÜD ist eine weitere Kindertageseinrichtung mit jeweils 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen baulich integriert, so dass im Planungsgebiet insgesamt 14 Kindertageseinrichtungen verortet sind.				

Die Gebiete haben eine ausreichende Größe, um diese geplanten Nutzungen mit den zugehörigen Außenspielflächen und weiteren erforderlichen Anlagen aufzunehmen. Die Planung ermöglicht darüber hinaus deren Unterbringung auch hinsichtlich der zu berücksichtigenden Faktoren, wie Lärm aus Verkehr und Anlagen sowie der Belichtung und Besonnung der Freispielanlagen.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Satzungstextes kann von der Anzahl der Gruppen der Einrichtungen und folglich der benötigten Flächenbedarfe ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sich die Bedarfe der Einrichtungen wesentlich ändern. Die Regelung schafft Flexibilität, um im Zuge der Umsetzung auf geänderte Anforderungen reagieren zu können. Eine sukzessive Ausschreibung der stadteigenen Grundstücke über mehrere Jahre sichert dabei die hinreichende Flexibilität.

Sollten im Zuge der Umsetzung weitere Bedarfe an derartigen Einrichtungen erforderlich sein, so können über die festgesetzten Standorte hinaus weitere Standorte errichtet werden. Diese Flexibilität ermöglicht es, auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf geänderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen hinsichtlich der Bedarfszahlen zur Sicherstellung der Versorgung mit Kindertageseinrichtungen zu reagieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Abdeckung von Spitzenbedarfen für die Jahre 2027 bis 2030 mit der Erforderlichkeit von Interimsstandorten gerechnet werden muss. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe in 2029 könnten nach aktuellen Bedarfsermittlungen weitere temporäre Standorte für zusätzlich 8 Krippen- und 9 Kindergartengruppen notwendig werden. Die Baugebietsausweisungen lassen solche temporären Standorte zu.

5.1.6. Kulturelle und soziale Nutzungen

Die unter Ziffer 4.4 dargestellten sozialen und kulturellen Nutzungen können grundsätzlich in den Baugebieten untergebracht werden. Die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA wie auch in den Urbanen Gebieten MU lassen die nachfolgenden Einrichtungen zu bzw. fördern deren Ansiedlung. Für diese scheinen bestimmte Bereiche besonders geeignet.

Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche

Die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche wird in der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE (siehe Ziffer 5.1.4) ermöglicht.

Vollstationäre Pflegeeinrichtung

Für die genannte Einrichtung bietet sich das Teilgebiet WA 1 an. Es ermöglicht die Unterbringung des geforderten Nutzerprogramms. Das Baufeld ist gut von der Heide- mannstraße erreichbar und liegt in Nähe des zentralen Stadtplatzes mit Tram-Haltestelle und den öffentlichen Nutzungen. Der Stadtpark befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule (MVHS)

Für die an einem Standort unterzubringenden öffentlichen Einrichtungen bietet sich die Verortung insbesondere im Bereich des zentralen Stadtplatzes mit Nähe zur Tram-Haltestelle an.

Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege

Die Einrichtung kann grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet und in den Urbanen Gebieten untergebracht werden. Es bietet sich jedoch insbesondere das Teilgebiet WA 12 oder MU 1 (13) an, die beide gleich zu Beginn umgesetzt werden sollen. Bei beiden Standorten ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten und Teilgebieten sowie in den Gemeinbedarfsflächen i. d. R. durch die Festsetzung der in den jeweiligen Bauräumen maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche als Höchstmaß (GR und GF) sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) bestimmt. Ergänzend hierzu erfolgt in Teilbereichen, insbesondere entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard) sowie um die U-1762 (zentraler Stadtplatz), die Festsetzung der Wandhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß, um eine städtebaulich gewünschte Höhengliederung zu sichern.

5.2.1. Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung (Masterplanung), einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen wird für die Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen sowohl die zulässige Grundfläche (GR) als auch die zulässige Geschossfläche (GF) als Höchstmaß innerhalb der Teilgebiete festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche erfolgt jeweils als absoluter Wert für den jeweiligen Bauraum und nicht als Verhältniszahl (GRZ/ GFZ). Dabei ist zu beachten, dass ein Bezug auf die vorhandenen Flurstücke nicht zweckmäßig ist. Vielmehr ist vor der Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich, bei der die derzeitigen Grundstückszuschnitte eine grundlegende Veränderung erfahren werden, so dass die Baugrundstücke jeweils einem Baugebiet, Teilgebiet bzw. einer Gemeinbedarfsfläche entsprechen.

Die festgesetzten Grund- und maximal zulässigen Geschossflächen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung (Masterplanung). Die höchsten baulichen Dichten werden im Bereich um den zentralen Stadtplatz und den beiden kleineren Quartiersplätzen im Westen und Osten des Quartiers erreicht. § 7 des Satzungstextes trifft hierzu entsprechende Festsetzungen (s. unten).

Unabhängig davon können die festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauN-VO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, soweit dies im Rahmen der anderen Festsetzungen möglich ist. Dies ermöglicht die erforderliche Flexibilität in der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben, ohne dabei gleichzeitig das städtebauliche Konzept zu beeinträchtigen.

Gemäß § 7 Abs. 1 des Satzungstextes dürfen in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen die jeweils festgesetzten Grundflächen für Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten die Grundflächen um die Größe ihrer Fläche überschreiten. Die Regelung stellt sicher, dass sich mit den festgesetzten Grundflächen keine Einschränkungen für die jeweiligen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen in Verbindung mit den in diesen Gebieten genannten, dort typischen Anbauteilen ergeben.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 7 Abs. 2 des Satzungstextes mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z. B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze, Bildungseinrichtungen) auslösen.

Mit den Regelungen von § 7 Abs. 3 des Satzungstextes soll ein Anreiz geschaffen werden, Räumlichkeiten für ein gemeinschaftliches Zusammentreffen zu ermöglichen, welche von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des jeweiligen Baugrundstücks gleichermaßen benutzt werden können.

Außerdem sollen für Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen Anreize geschaffen werden, diese in den Erdgeschosszonen anstatt in den Kellerräumen vorzusehen. Hierzu können die festgesetzten Geschossflächen in den Bauge-

bieten jeweils um bis zu 3 % der zulässigen Geschossfläche überschritten werden. Maßgebend sind die Flächen der entsprechenden Räume einschließlich ihrer Umfassungswände.

Eine weitere Geschossflächenüberschreitung in Höhe von 3 % der zulässigen Geschossfläche kann gemäß § 7 Abs. 4 des Satzungstextes auch für die Errichtung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppenräumen im Sinne des Art. 31 BayBO in den Gebäuden in Anspruch genommen werden.

Hierdurch werden die Freiräume von erforderlichen Anlagen zur Sicherstellung des Brandschutzes freigehalten. Aufstellflächen der Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges per Anleiterbarkeit beeinträchtigen die Qualität und Quantität der zur Verfügung stehenden Freiflächen sowie der Innenhöfe in den Baugebieten.

Gemäß § 7 Abs. 5 des Satzungstextes können für Durchgänge und Durchfahrten die festgesetzten Geschossflächen darüber hinaus um deren Geschossfläche überschritten werden. Durchgänge und Durchfahrten stellen die Vernetzung zwischen den Baugebieten bzw. Teilgebieten und die Zugänglichkeit der Innenhöfe sicher. Dies fördert die Nutzungsqualität dieser Flächen und die Bildung von Nachbarschaften. Sie lösen aber keine Infrastrukturbedarfe oder Stellplätze aus.

Gemäß § 7 Abs. 6 des Satzungstextes werden bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nicht berücksichtigt. Die Regelung erfolgt nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und dient der Klarstellung für den Bauvollzug.

Gemäß § 7 Abs. 7 des Satzungstextes kann die jeweils festgesetzte Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in folgenden Teilgebieten und Gemeinbedarfsflächen überschritten werden.

Im Teilgebiet MU 1 (1) ist ein Hochhaus mit einer festgesetzten Wandhöhe von mindestens 80 m und von maximal 88 m Höhe zulässig. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des festgesetzten Bauraums wäre nur durch die Ausbildung einer Tiefgarage mit mindestens vier Untergeschossen und den damit verbundenen erhöhten konstruktiven Aufwendungen möglich. Im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise kann daher die festgesetzte Grundfläche überschritten werden. Durch die größere Grundfläche kann die erforderliche Tiefgarage mit einer geringeren Anzahl an Untergeschossen errichtet werden. Die hierdurch unterirdisch belegten Flächen können dennoch als private Freiflächen zur Erholung genutzt werden.

In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und GB ERZIEHUNG SÜD werden Flächen für erforderliche Spiel-, Pausenhof- und Sportflächen benötigt. Um diese Flächen zu ermöglichen, können auch hier die festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

5.2.2. Rechnerische Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugebiete bzw. Teilgebiete und Gemeinbedarfsflächen sind folgende Geschossflächen (GF), Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) vorgesehen:

Tabelle 2: Grundflächen und Geschossflächen

Baugebiet bzw. Gemeinbedarfs- fläche	GR in m²	GRZ	GF in m²	GFZ
Allgemeines Wohngebiet WA				
Teilgebiet WA 1	4.100	0,5	17.800	2,3
Teilgebiet WA 2	4.900	0,6	20.400	2,4
Teilgebiet WA 3	3.500	0,7	15.200	2,9
Teilgebiet WA 4	3.600	0,7	18.400	3,7
Teilgebiet WA 5	3.800	0,7	18.200	3,5
Teilgebiet WA 6	2.400	0,4	10.100	1,5
Teilgebiet WA 7	3.900	0,5	11.900	1,6
Teilgebiet WA 8	3.900	0,5	15.700	2,1
Teilgebiet WA 9	5.500	0,6	20.600	2,3
Teilgebiet WA 10	4.200	0,7	18.900	3,2
Teilgebiet WA 11	4.800	0,7	18.800	2,8
Teilgebiet WA 12	4.900	0,6	18.300	2,3
Urbane Gebiete MU 1 und 2				
Teilgebiet MU 1 (1)	1.900	0,3	20.200	3,3
Teilgebiet MU 1 (2)	1.600	0,5	12.100	4,2
Teilgebiet MU 1 (3)	4.100	0,5	17.200	2,2
Teilgebiet MU 1 (4)	911	1,0	1.440	1,6
Teilgebiet MU 1 (5)	4.250	0,8	28.300	5,2
Teilgebiet MU 1 (6)	4.900	0,7	19.900	2,9
Teilgebiet MU 1 (7)	5.300	0,8	32.300	5,0
Teilgebiet MU 1 (8)	4.100	0,8	20.000	3,7
Teilgebiet MU 1 (9)	2.600	0,6	12.700	2,9
Teilgebiet MU 1 (10)	4.700	0,6	18.500	2,4
Teilgebiet MU 1 (11)	4.800	0,7	19.900	2,9
Teilgebiet MU 1 (12)	5.100	0,7	20.500	2,8
Teilgebiet MU 1 (13)	5.200	0,6	18.800	2,0
Teilgebiet MU 1 (14)	6.000	0,5	28.000	2,4
Teilgebiet MU 1 (15)	6.500	0,9	35.600	4,8
Teilgebiet MU 1 (16)	5.800	0,9	29.800	4,5
Teilgebiet MU 1 (17)	6.700	0,7	26.600	2,7

Teilgebiet MU 2 (1)	1.700	0,5	6.400	2,0
Teilgebiet MU 2 (2)	1.200	0,4	9.400	3,4
Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM	4.700	0,9	31.500	5,7
Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD	6.600	0,2	32.600	1,2
Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD	11.300	0,2	58.700	1,2
Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE	1.000	0,5	1.650	0,8
Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE	6.500	0,5	14.250	1,3

Es ergeben sich durchschnittliche Überschreitungen der Geschossflächen bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bezogen auf alle Baugebiete im Planungsumgriff.

Die geplanten Festsetzungen bewegen sich im Allgemeinen Wohngebiet bei Ausschöpfung des zugelassenen Nutzungsmaßes mit einem Höchstwert von 0,7 in nahezu allen Teilgebieten oberhalb der GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 für die GFZ wird bei Ausschöpfung des zugelassenen Nutzungsmaßes in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes deutlich überschritten. Am höchsten ist die Überschreitung in den beiden Teilgebieten WA 4 und WA 5 (GFZ 3,7 bzw. 3,5), in denen ein verdichteter Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

In der Mehrzahl der Teilgebiete der Urbanen Gebiete MU 1 und 2 wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 für die GFZ bei Ausschöpfung des zugelassenen Nutzungsmaßes teilweise deutlich überschritten. Der höchste Wert wird im Teilgebiet MU 1 (5) mit einer GFZ von 5,2 erreicht. Die Obergrenze für die GRZ im Urbanen Gebiet von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird bei der überwiegenden Anzahl der Teilgebiete eingehalten und nur in einigen Teilgebieten nicht eingehalten.

Im Sondergebiet SO STADTTEILZENRUM werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4) hinsichtlich der GRZ und der GFZ erheblich überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

Städtebauliche Gründe

Die Entwicklung der Planung hat in einem mehrjährigen Planungs- und Abwägungsprozess stattgefunden. Hierbei wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele und Planungen auf Basis eines Strukturkonzeptes und Aufstellungsbeschlusses, eines nachfolgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Weiterentwicklung in eine Masterplanung und deren Überleitung in den vorliegenden Bebauungsplan Schritt für Schritt konkretisiert und weiterentwickelt. Wesentliches Ergebnis dabei war, dass eine kompakte Anordnung von geschlossenen Bauquartieren mit punktuellen profilüberragenden Gebäuden um ein Ringstraßensystem erfolgen soll, welches im Süden und im Norden großzügige öffentliche Grünräume sowie einen zentralen Stadtpark für die Allgemeinheit schafft. Als Konsequenz sind die einzelnen Baugebiete hochverdichtet.

Vor dem Hintergrund des dringenden gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum ist es auch nicht gerechtfertigt, die verbleibenden wertvollen Umstrukturierungsflächen innerhalb der Stadtgrenzen mit einem geringeren Nutzungsmaß zu entwickeln. Vielmehr verfolgt die Landeshauptstadt München für die städtebauliche Umstrukturierung der ehemaligen Bayernkaserne und des östlich angrenzenden Bereichs Heidemannstraße 164 das Ziel, die dringend notwendigen Bauflächen für bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit dieser Planung zur Verfügung zu stellen.

Die Planung leistet insoweit einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation im Sinne des Ziels der qualifizierten Innenentwicklung entsprechend der Leitlinie „kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN der Landeshauptstadt München unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Planungsgebiet besteht wegen der Insellage des früheren Kasernengeländes die Möglichkeit, ohne Beeinträchtigung des Umfeldes eine verdichtete Bebauung zu realisieren, die darüber hinaus Vorteile hinsichtlich der technischen, verkehrlichen und energetischen Maßnahmen sowie der Lage von sozialen und kulturellen Einrichtungen bietet.

Das Sondergebiet SO weist in weiten Teilen die Eigenart eines Urbanen Gebietes MU auf. Das Sondergebiet, unmittelbar dem zentralen Stadtplatz zugeordnet, wird durch die Nähe des Urbanen Gebiets MU 1 geprägt. Das Sondergebiet bildet den südlichen Abschluss des zentralen Stadtplatzes aus. Aus städtebaulichen Gründen ist an dieser Stelle die Platzierung einer klaren Raumkante sowie eines Baukörpers mit prägender Höhenentwicklung erforderlich.

Die Planung verfolgt das Ziel einer verdichteten urbanen Bauweise. Dies wird insbesondere umgesetzt durch die vorgesehenen Hochhäuser, vor allem um den zentralen Stadtplatz und dem östlichen Quartiersplatz.

Die geschlossene Bebauungsstruktur mit kompakten Wohnblöcken und Innenhöfen schützt das Wohnen zudem vor den bestehenden Emissionen des Umfelds. Somit

kann auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Herstellung von geschlossenen Binnenbereichen reagiert werden.

Eine kompakte Bauweise erbringt außerdem positive Effekte hinsichtlich des Energie- und Wärmeverbrauchs der künftigen Gebäude. Das Planungsgebiet wurde im Rahmen eines energetischen Pilotprojekts optimiert.

Ausgleichende Maßnahmen

Die Freiraumvernetzung wird durch die Verknüpfung der übergeordneten Grünzüge mit einem Freiflächensystem, bestehend aus zusammenhängenden, großflächigen Grünflächen im Norden und Süden des Gebiets, Stadtpark, Stadt- und Quartiersplätzen, Grünboulevard sowie Grünen Gassen hergestellt. Dies erlaubt eine kompakte und verdichtete Bauweise, welche zwar die geltenden Obergrenzen der BauNVO deutlich überschreitet, aber sich an bestehenden urbanen Quartieren wie Schwabing orientiert und gleichzeitig größere und hochwertige Grünflächen ermöglicht. Freiraumangebote sollen zudem auf Stadtteilebene geschaffen bzw. aufgewertet werden. Dementsprechend ist mehr als ein Viertel des Planungsumgriffs als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Gemeinsam mit den Plätzen und dem Grünboulevard, welche als autofreie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, steht mehr als ein Drittel des Planungsgebietes der Öffentlichkeit zur Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung.

Durch die Neugestaltung eines städtisch verdichteten Quartiers in einer Größenordnung für bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner entsteht ein urbaner Schwerpunkt in einer ansonsten heterogenen und zum Teil vorstädtischen Umgebung. Die geplanten Einrichtungen, wie Schulen, Bibliothek etc., können hier bislang bestehende Defizite im Münchener Norden zum Teil ausgleichen.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze der Baugebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen müssen grundsätzlich nur zu 80 % real hergestellt werden. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Nichtwohnnutzungen (z. B. Einzelhandel). Bei Nachweis von konkreten Nahmobilitätskonzepten können die Stellplätze für Wohnnutzungen bis auf 30 % reduziert werden. Beeinträchtigungen durch den motorisierten Individualverkehr und insbesondere auch durch die Bodenversiegelung des ruhenden Verkehrs werden durch diese Maßnahmen minimiert und in Verbindung mit der Ausbildung eines leistungsfähigen Erschließungssystems ausgeglichen.

Weiterhin werden die Stellplätze in den Baugebieten ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Lediglich in den Gemeinbedarfsflächen sind ergänzend zu Tiefgaragen auch oberirdische Stellplätze bzw. Garagen zulässig. Diese Maßnahmen minimieren Flächeninspruchnahmen für Pkw-Stellplätze an der Oberfläche und begünstigen das Angebot an privaten Freiraum- und Erholungsflächen im Planungsgebiet. Dementsprechend wird die Versiegelung der Baugrundstücke im Grundsatz auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hierdurch bleiben wesentliche Teile der Baugrundstücke unversiegelt. Im Weiteren sind sämtliche Tiefgaragen mit einem großzügigen Bodenaufbau zu überdecken, so dass auch diese Flächen freiräumlich weitgehend ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Mit der Ermöglichung der künftigen Trambahntrasse durch das Planungsgebiet einschließlich einer Haltestelle auf dem zentralen Stadtplatz, welche im Zuge eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens gesichert werden, sowie der Berücksichtigung von Expressbus-Linien und einer U-Bahn ist das Planungsgebiet zukünftig gut an den ÖPNV angeschlossen. Weitere Maßnahmen zur Nahmobilität, wie Mobilitätsstationen, ergänzen dieses Angebot, weshalb das Planungsgebiet für eine kompakte und verdichtete Bebauung sehr gut geeignet ist.

Neben den geplanten öffentlichen Grünflächen hat auch die festgesetzte intensive und extensive Dachbegrünung ausgleichende Wirkungen: Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt gegenüber dem unbebauten Zustand begrenzt werden kann. Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Im Weiteren wird die überwiegende Mehrheit aller Dachflächen auch durch die jeweilige Bewohnerschaft in Form von gemeinschaftlichen Dachgärten genutzt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu befürchten (siehe hierzu auch Ziffer 5.4 Abstandsflächen und Ziffer 5.9 Schallschutz).

5.2.3. Höhenentwicklung

Wandhöhen

Das städtebauliche Konzept sieht neben den „Basishöhen“ der verschiedenen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen von ca. 25 m (dies entspricht 7 Vollgeschossen) unterschiedliche Höhenentwicklungen in den Baugebieten vor. Diese Höhenentwicklungen markieren die verschiedenen Stadträume innerhalb des Quartiers entsprechend ihrer Bedeutung.

Die unterschiedlichen Höhenentwicklungen stellen sich wie folgt dar:

- Im Norden an der Heidemannstraße bildet der Hochpunkt mit ca. 88 m Höhe eine unverwechselbare Adresse und markiert den Zugang in das neue Stadtquartier. Im Süden zeigt ein in seiner Höhenentwicklung reduzierter Hochpunkt von ca. 40 m Höhe den Ausgang als Verlängerung der Magistrale auf.
- Im Nordwesten und Nordosten an der Heidemannstraße sind zwei Hochpunkte mit jeweils ca. 40 m Höhe angeordnet.
- An der Magistrale, im urbanen Zentrum des Quartiers liegend, werden die Kanten des Stadtplatzes durch zunächst eine ca. 29 m hohe Bebauung gefasst. Drei Hochpunkte mit einer Höhe von ca. 66 m akzentuieren den Stadtplatz zusätzlich als zentralen öffentlichen Raum.

- In Ost-West-Richtung markieren überhöhte Gebäudeecken der Basisgebäude im Wechselspiel mit jeweils gegenüberliegenden ca. 40 m hohen Hochpunkten den Grünboulevard als urbane, identitätsstiftende Verbindungsachse innerhalb des Quartiers. Die beiden Quartiersplätze bilden im Westen und Osten des Planungsgebiets das Ende dieser Achse aus. Die Quartiersplätze werden durch Ausformung von Hochpunkten zwischen 39 m und 55 m Höhe akzentuiert.
- Der zwischen dem zentralen Stadtplatz und dem westlichen Quartiersplatz gelegene Stadtpark wird ringsum durch eine ca. 29 m hohe Bebauung gefasst.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Berücksichtigung der dargestellten Höhenentwicklungen durch Festsetzung von Wandhöhen als Höchstmaß bzw. Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß.

Grundlage der Planungen ist hierbei die Berücksichtigung eines überhöhten Erdgeschosses in den Baugebieten. Dies ermöglicht die notwendige Flexibilität zur Unterbringung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen und fördert somit wesentlich die angestrebte Nutzungsmischung. Bei den Gebäuden mit festgesetzten Wandhöhen von bis zu 25 m sind dann noch sechs weitere Vollgeschosse baulich möglich. Darüber hinaus sollen auf diesen Gebäuden Dachterrassen ermöglicht werden. Dies bedingt erhöhte Dachaufbauten und Attikakonstruktionen.

Die Höhe der Gebäude wird ausschließlich durch unterschiedliche Festsetzungen zu den Wandhöhen im Gebiet festgesetzt. Diese wurden aus der Rahmenplanung (Masterplanung) entwickelt und setzen konsequent die Ausformulierung des prämierten städtebaulichen Konzeptes um. Es werden demnach unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die entsprechend des Planungskonzeptes mit ihrem lebendigem Höhengspiel die Gebäudeblöcke in ablesbare Gebäudeabschnitte gliedern, den erforderlichen baulichen Lärmschutz leisten und auch differenzierte Dachflächennutzungen ermöglichen.

Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei mitberücksichtigt. Zum Thema Abstandsflächen wird auf Ziffer 5.4 verwiesen.

Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM nimmt am Stadtplatz U-1762 und im Bereich der Straße U-1765 jeweils die Höhenentwicklung der Teilgebiete des westlich und östlich angrenzenden Urbanen Gebietes MU 1 auf. Der nordöstliche Bereich am Stadtplatz wird durch einen Hochpunkt akzentuiert (s. oben). Im zentralen Bereich wird eine maximale Wandhöhe von 9 m festgesetzt, um dort den großflächigen Einzelhandel sowie dessen erforderliche Einrichtungen zur Anlieferung und Lagerung zu ermöglichen.

Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Da die an die Baugebiete bzw. Teilgebiete und Gemeinbedarfsflächen angrenzenden Straßen, bei denen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage getroffen werden, bedingt durch die Ausdehnung des Planungsgebiets kein einheitliches Höhenniveau aufweisen, erfolgt in § 8 Abs. 1 des Satzungstextes die Festsetzung von entsprechenden Höhenbezugspunkten.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann gemäß § 8 Abs. 2 des Satzungstextes geringfügig abgewichen werden. Diese Bestimmung ermöglicht in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen die erforderliche Flexibilität, um auf sich ergebende Anforderungen im Zuge der künftigen Umsetzung zu reagieren. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben.

5.3. Durchgänge, Durchfahrten

Das städtebauliche Konzept ist geprägt durch ein strenges Raster von Erschließungs- und Freiräumen. Durch eine geschlossene Bauweise und Ausbildung von Gebäudeblöcken entlang der Verkehrsflächen entstehen bei Ausnutzung des Baurechtes und Orientierung an der vorgeschlagenen Form der Baukörper klar abgegrenzte Innenhöfe, die trotz der baulichen Dichte des Quartiers die erforderliche Privatheit für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen.

Im Weiteren sollen gemäß § 9 des Satzungstextes mindestens 5,0 m hohe und mindestens 5,0 m breite Durchgänge bzw. Durchfahrten der Gebäudeblöcke die Erreichbarkeit bzw. Befahrbarkeit der privaten Innenhöfe in den Baugebieten ermöglichen. Die Höhe und Breite als Mindestmaß ist so gewählt, dass ein bequemer, ansprechender und angstfreier Durchgang möglich ist, sowie im Bedarfsfall ein Durchführen von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen möglich wäre.

5.4. Abstandsflächen

Allgemein

Gemäß den Planungszielen soll Wohnraum für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohnern im Planungsgebiet geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht hierzu die Entwicklung eines urbanen Quartiers im Planungsgebiet vor, wobei eine dichte Bebauung mit einer Basishöhe von etwa 25 m Höhe und großzügigen Abständen zur Heidemannstraße und zum Euro-Park umgesetzt wird. Die hieraus zur Verfügung stehenden Freiflächen können wiederum als Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers genutzt werden. Gebäudestrukturen mit geschützten privaten Innenhöfen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ermöglichen die Ausbildung von verdichteten öffentlichen Räumen zwischen den Gebäuden. Überhöhungen und Hochhäuser markieren dabei zentrale und bedeutsame Bereiche des Quartiers, wie Plätze und den Grünboulevard. Um dieses zu ermöglichen, gilt im gesamten Gebiet im Grundsatz gemäß § 10 Absatz 1 des Satzungstextes eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, jedoch mindestens von 3 m. Dieses Maß gilt auch bezüglich des zur Nachbarbebauung außerhalb des Planungsgebiets einzuhaltenden Abstands.

Der Bebauungsplan setzt daneben Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe fest. Regelmäßig kann bei einer Ausnutzung dieser Vorgaben eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingehalten werden. Soweit 0,4 H im Ausnahmefall nicht eingehalten werden kann, gelten gemäß § 10 Abs. 2 des Satzungstextes die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplan ergebenden Abstandsflächentiefen.

Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets gesichert sind, wurde u. a. mittels Verschattungsgutachten geprüft, ob eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung bereits vorliegt, wenn Aufenthaltsräume von Wohnungen unter einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad oder besser belichtet werden. Maßgeblich ist die Oberkante der Fensterbrüstung eines Aufenthaltsraumes im Erdgeschoss (+1,00 m).

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens von 3 m einzuhalten. Dies betrifft neben den Bereichen zwischen den einzelnen Bauräumen der Baugebiete bzw. Teilgebiete (einschl. des Sondergebiets SO QUARTIERSZENTRUM) sowie der Gemeinbedarfsflächen, auch die Bereiche zwischen einzelnen Gebäuden innerhalb des jeweiligen Bauraums.

Im Ergebnis wurde die geplante Bebauung im Zuge der Überprüfung der Abstandsflächen sowie der Belichtungssituation so optimiert, dass in allen Fällen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bauvollzug ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten dabei ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten bei der Umsetzung der Vorhaben zu den jeweilig benachbarten Nutzungen. Zudem besteht in den meisten Fällen die Möglichkeit durch Optimierung der Grundrisse (z. B. durchgesteckte Wohnungen, „Übereck“-Anordnung von Wohnungen, geschickte Anordnung von Erschließungskernen) die Situation weiter zu verbessern. Die Anordnung von gewerblichen und anderen Nichtwohnnutzungen entspannt zudem die Belichtungssituation in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Auch erlauben die flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans beispielsweise durch Öffnungen oder Herabsetzen der Geschosshöhen im Zuge der Umsetzung gezielt Bereiche besser zu belichten. So sind innerhalb des Planungsgebietes bei Abstandsflächen von 0,4 H die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Ausnutzung der vom Bebauungsplan vorgeschriebenen bzw. zugelassenen Außenwände durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen führt in einigen wenigen Bereichen der Baugebiete bzw. Teilgebiete und den Gemeinbedarfsflächen zu geringeren Abstandsflächen (vgl. Abbildung 3):

Abbildung 3: Abstandsflächen mit $H=0,4$; einschließlich Flächen in denen Abstandsflächen zusammenfallen bzw. übereinander zu liegen kommen



Im Wesentlichen überschneiden sich die Abstandsflächen in substantiellem Umfang in unkritischen Bereichen, wie beispielsweise zwischen dem im Norden liegenden Hochpunkt im MU 1 (1) und den südlichen Teilgebieten des MU 1 (3) und MU 1 (4). Vergleichbare Situationen sind auch zwischen den Hochpunkten im MU 1 (5) und im MU 1 (6) in Bezug auf die jeweils südlich liegenden Teilgebiete vorzufinden. Aufgrund der Lage der Hochpunkte im Norden ist daher keine Verschlechterung der Belichtung und Belüftung der südlich gelegenen Teilgebiete zu erwarten.

Im Weiteren treten geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Bereich des Grünboulevards (U-1762, U-1771 und U-1789) und der Grünen Gassen auf. Die Überschneidungen liegen jedoch im Bereich von max. 1 m oder geringer. Sie kommen daher nur zum Tragen, sofern die zulässigen Wandhöhen auch vollständig ausgenutzt werden würden. Eine wesentliche Veränderung der Qualität der Belichtung und Belüftung ist durch diese geringfügigen Überlappungen der Abstandsflächen aber nicht zu erwarten.

Ferner werden in wenigen Bereichen die Mitten von Straßen und Plätzen teilweise bei Einhaltung von $0,4 H$ überschritten. Auch wenn hierbei ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht eingehalten wird, kann dies aufgrund der Geringfügigkeit hingenommen werden. Auf die oben genannten Möglichkeiten im Bauvollzug wird hingewiesen.

Im Weiteren wurden die Bereiche mit Hilfe einer Belichtungsstudie geprüft. In den Ergebnissen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 8.2.1.4. verwiesen.

Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets

An den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelten entsprechend die Abstandsflächen von 0,4 H. Im Ergebnis sind hierdurch keine Überschreitungen der Abstandsflächen vorhanden. Für zwei Bereiche fand vorsorglich eine besondere Prüfung einer möglichen Betroffenheit statt:

- Das Hochhaus mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 55 m im Teilgebiet MU 1 (15) grenzt mit einem Mindestabstand von 39 m am benachbarten Flurstück Nr. 223/10, Gemarkung Freimann an. Die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 10 Abs. 1 des Satzungstextes beträgt 22 m. Das Flurstück Nr. 223/10 liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1505a und wird gemäß dessen Festsetzungen gewerblich genutzt. Die gesunden Arbeitsverhältnisse auf dem Flurstück Nr. 223/10 werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Nach den bisherigen baurechtlichen Festsetzungen (GE) wäre im Weiteren eine Tiefe der Abstandsflächen hinzunehmen gewesen, die sich aus $H=0,25$ ergeben würde.
- Der westliche Gebäudeteil des Teilgebietes WA 7 mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 8,50 m grenzt mit einem Mindestabstand von 7 m zum benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 220/2, Gemarkung Milbertshofen. Die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 10 Abs. 1 des Satzungstextes beträgt 3,40 m. Das Flurstück Nr. 220/2 liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1366 und wird gemäß dessen Festsetzungen als Wohngebäude genutzt. Die Planung reagiert städtebaulich auf die benachbarte Bebauung durch Festsetzung der dargestellten maximalen Wandhöhen, die eine zweigeschossige Bebauung gegenüber dem dreigeschossigen Bestand ermöglichen. Hierdurch sind Einschränkungen der Belichtung und der Belüftung nicht zu erwarten. Auch eine substantielle Verschlechterung der Besonnungszeiten ist durch die Freihaltung aller Flächen im südlich gelegenen Umfeld nicht zu erwarten.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept bildet als Grundstruktur der Bebauung den städtischen Block aus. Als Vorbild für eine funktionierende Randbebauung dient die „Europäische Stadt“ der Gründerzeit. Basierend auf einem gemeinsamen „Sprachkanon“ gelingt es somit, die unterschiedlichen Anforderungen an die einzelnen Häuser wieder architektonisch zu einem Gesamtbild zusammenzufassen. Dieses Prinzip tritt insbesondere an den Plätzen, dem zentralen Stadtplatz und den beiden kleineren Quartiersplätzen, in Erscheinung. Klare Raumkanten definieren die Plätze als Aufweitungen der städtisch urbanen Strukturen und ermöglichen deren Erlebbarkeit als städtisch urbane Räume. Zur Sicherung dieses Prinzips sind die Raumkanten im Bereich der Plätze (Stadtplatz und Quartiersplätze) sowie zu den Straßenrändern klar auszubilden.

Der Plan trifft Festsetzungen zu einer geschlossenen Bauweise. Die Regelung stellt aus städtebaulichen Gründen auf die Ausbildung von geschlossenen Baukörpern innerhalb der jeweiligen Bauräume ab. Die Ausbildung geschlossener Baukörper soll im Zuge der Umsetzung auch bei Aufteilung der Bauräume in unterschiedliche Grundstücke sichergestellt sein.

Im Plan werden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen getroffen. Der Bebauungsplan setzt Baulinien entlang der Magistrale (U-1761, U-1763) zur Ausbildung einer klaren Raumkante im Straßengefüge für bestimmte raumbildende Gebäude fest. Ein Zurückbleiben der Bebauung ist zur Sicherung des Ortsbildes dort nicht erwünscht. Im Bereich der Plätze U-1762, U-1767 und U-1771 werden mit Ausnahme des Teilgebietes MU 1 (4), das am zentralen Stadtplatz eine Sonderfunktion einnimmt, ebenfalls Baulinien durchgehend an den jeweiligen platzzugewandten Seiten festgesetzt. Die Plätze werden durch klare Raumkanten definiert. Ein Zurückbleiben der Bebauung ist auch hier nicht erwünscht. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE wird im Süden eine Baulinie zum angrenzenden Teilgebiet MU 2 (1) festgesetzt, um das vorgesehene Planungskonzept der Feuerwache zu ermöglichen.

In den einzelnen Baufeldern der Baugebiete einschließlich dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM werden Baugrenzen sowie Baulinien, in den straßenzugewandten Eckbereichen, festgesetzt. Die Baulinien gewährleisten die Wahrung von klaren Raumkanten der Gebäude zu den öffentlichen Straßenräumen hin. Die Baugrenzen dazwischen ermöglichen das Zurücktreten der Gebäudekanten in diesen Bereichen. Die Kombination dieser Festsetzungen sichert das gewünschte städtebauliche Konzept und erlaubt gleichzeitig Flexibilität und Vielfalt in der Umsetzung.

Gemäß § 11 Abs. 1 des Satzungstextes können in den Baugebieten die Baulinien bzw. Baugrenzen und auch die Umgrenzungen von Tiefgaragenflächen um bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn notwendige Lichtschächte und Lüftungsschächte für die jeweiligen Gebäude und/oder Tiefgaragen erforderlich sind. Die Regelung soll eine natürliche Belüftung der Untergeschosse wie auch der Tiefgaragen ermöglichen bzw. unterstützen. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherstellung der städtebaulichen Konzeption ist nur die Ausbildung in Form von Schächten, also ebenerdig abschließend, zulässig. Damit ist die Ausbildung von Hauben, Rohren an den technischen Bauwerken, die räumlich in Erscheinung treten, nicht zulässig.

Es ist entsprechend § 12 des Satzungstextes die Errichtung von Balkonen, Erkern und Terrassen sowie sonstiger überragender Bauteile im dort geregelten Umfang zulässig (vgl. Ziffer 5.6). Aus gestalterischen Gründen und zur Einhaltung der städtebaulichen Konzeption dürfen gemäß § 11 Abs. 2 des Satzungstextes hierfür die Baulinien und Baugrenzen überschritten werden.

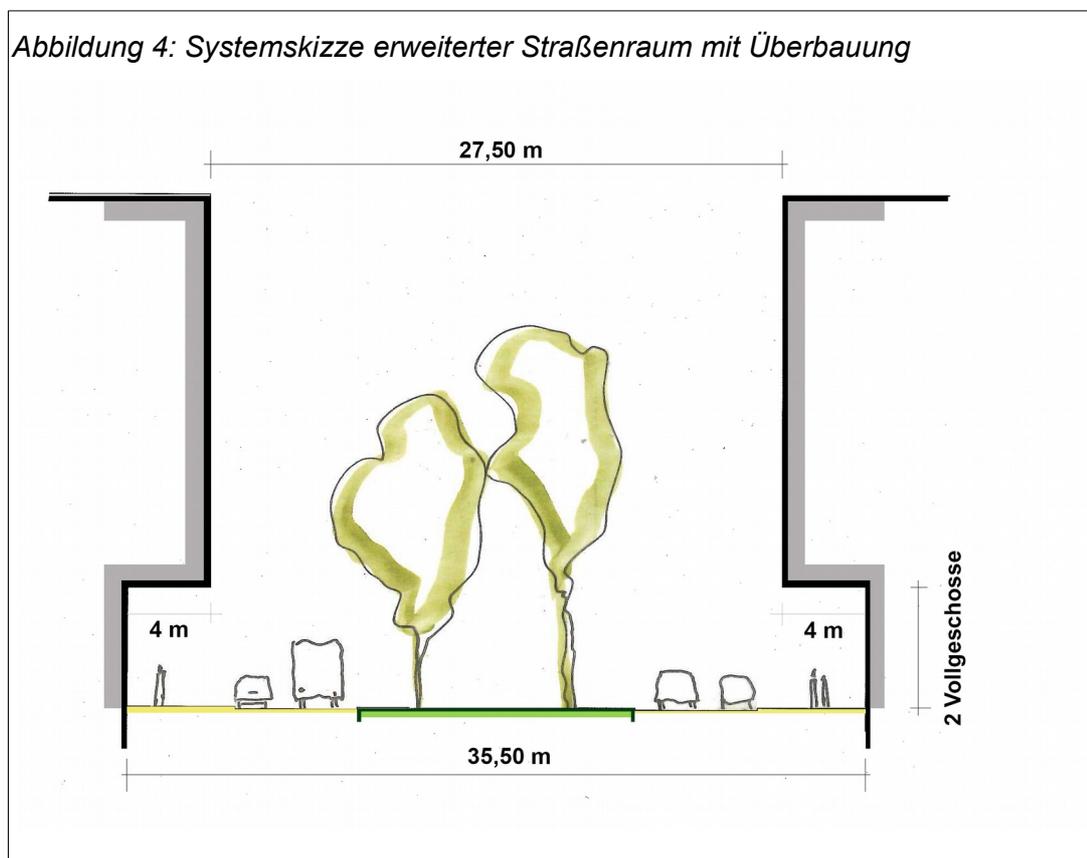
In den Gemeinbedarfsflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen die Einbindung dieser Nutzungen in das städtebauliche Konzept. Um die erforderliche Flexibilität in der Ausbildung der Gebäude aufgrund der spezifischen Anforderungen dieser Nutzungen zu ermöglichen, kann gemäß § 11 Abs. 3 des Satzungstextes von den Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und die Belange des Emissionsschutzes berücksichtigt sind.

Kindertageseinrichtungen benötigen in der Regel größere Grundrisstiefen als Wohngebäude. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauräume nach außen für diese Einrichtungen ist nicht erforderlich, da jederzeit die Ausbildung der Grundrisse in Richtung der Innenhöfe möglich ist.

Gemäß § 11 Abs. 4 des Satzungstextes sind im Bereich der U-1764 in den Teilgebieten WA 1, WA 10, MU 1 (3) und MU 1 (5) Überbauungen der festgesetzten Verkehrsfläche oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine Aufweitung des Straßenquerschnitts auf der Ebene des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses bei gleichzeitiger Beibehaltung des strengen städtebaulichen Konzepts in den darüber liegenden Geschossen. Auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und den dortigen zusätzlichen Planausschnitt wird hingewiesen.

Die Planung sieht vor, dass im Bereich der U-1764 in einem Bereich von ca. 200 m die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und eine geteilte Fahrbahn mit Mittelteiler ermöglicht wird. Um auch in diesem Bereich einen guten Verkehrsfluss gewährleisten zu können, ist eine beidseitige Verbreiterung des Straßenquerschnittes um jeweils 4 m auf insgesamt 35,5 m erforderlich. Um das strenge städtebauliche Konzept möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden an den angrenzenden Teilgebieten Überbauungen um jeweils 4 m ermöglicht. Um eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich der Überbauungen zu ermöglichen, erfolgen diese erst oberhalb des ersten Obergeschosses.

Ob im Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses tragende Bauteile, wie z. B. Stützen, zur Abfangung der darüber liegenden Geschosse realisiert werden können, ist im Einzelfall mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Planungen für die Verkehrsflächen abzustimmen (z. B. Spartenlage). Tragende Bauteile sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Gerade im Bereich der festgesetzten, profilüberragenden Gebäude ist es stadträumlich und statisch sinnvoll, dass auch im Bereich der Überbauung Stützen und Pfeiler bis auf den Grund geführt werden (z. B. städtebauliche Ausführung als Arkade).



5.6. Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen

Das städtebauliche Konzept schafft klare Räume und Zuordnungen von Öffentlichkeit und Privatheit in den Erdgeschosszonen. Diese Grundordnung wird konsequent auch auf die Gebäude und deren Aufenthaltszonen übertragen. Das planerische Konzept zeigt eine klare Hierarchie in der Zuordnung von Anbauten, wie Loggien, Balkonen und Erkern, auf. Die möglichen Anbauten erhöhen die Wohnqualität und übernehmen eine indirekte soziale Kontrollfunktion der Freiräume.

Entsprechend dem Charakter der jeweiligen Bereiche sind unterschiedlich tiefe Überschreitungen der Bauräume bei der Errichtung von Balkonen auch in Kombination mit Loggien, nicht beheizbaren Wintergärten, Erkern und Vordächern zulässig.

Maßgebliche Kenngröße zur Bewertung der Tiefe der Anbauten und deren Auswirkungen auf die öffentlichen Räume ist die Tiefe gemessen von der Fassadenfront.

So ist gemäß § 12 Abs. 1 des Satzungstextes die Errichtung der o. g. Anbauten entlang der Straßenverkehrsflächen und des zentralen Stadtplatzes (U-1762) sowie der Platzflächen U-1767 und U-1771 nur in untergeordnetem Maße bis 0,3 m über die Fassadenfront zulässig. Die Anbauten dürfen zum Schutze der Erdgeschosszonen, des Ortsbildes sowie zur Ermöglichung der Reinigung der öffentlichen Flächen erst

ab einer lichten Höhe von mindestens 3 m über den künftigen Oberkanten der Straßenverkehrsflächen errichtet werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Satzungstextes können zur Errichtung der genannten Anbauten und von Terrassen die Fassadenfronten entlang der halböffentlichen Zonen von privaten Grundstücken mit zugeordneten Dienstbarkeitsflächen (Grüne Gassen) und des Grünboulevards (U-1762, U-1771 und U-1789) bis 0,8 m überschritten werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 des Satzungstextes können zur Errichtung der genannten Anbauten und von Terrassen die nach außen gewandten Fassadenfronten der Gebäude entlang der halbprivaten Zonen (Grüne Gassen) der privaten Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen bis 2,0 m überschritten werden.

Für Fassadenfronten, die zu den Innenhöfen hin ausgerichtet werden, sind bewusst keine Begrenzungen festgesetzt, um hier entsprechend Gestaltungsspielräume zu eröffnen.

In den Baugebieten und den Gemeinbedarfsflächen dürfen die Terrassen von Kindertageseinrichtungen um bis zu 5,0 m über die Fassadenfronten hinausragen. Die Regelung gemäß § 12 Abs. 4 des Satzungstextes stellt auf die besonderen Anforderungen von Kindertageseinrichtungen im Zusammenhang mit den hierfür vorgesehen Freiflächennutzungen ab.

5.7. Dachform und -aufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten

Um den homogenen Charakter der Bebauung zu unterstreichen und vielfältige Nutzungen (Begrünung, Dachgärten) zu ermöglichen, sind im gesamten Planungsgebiet gemäß § 13 Abs. 1 des Satzungstextes Flachdächer zwingend festgesetzt.

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten werden für die verschiedenen Nutzungen aufgeteilt. Genau definierte Flächen stehen für Dachaufbauten (Treppenhäuser, Abstellräume) und technische Aufbauten (15 %) zu Verfügung. Auf den verbleibenden Flächen sind gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und -terrassen mit jeweils mindestens einem barrierefreiem Zugang anzulegen. Diese Flächen sind im Plan hinweislich dargestellt und erweitern das ebenerdige Angebot an privaten Grünflächen. Die Darstellung im Plan orientiert sich dabei an der hinweislich vorgeschlagenen Form der Baukörper. Sollte sich im Rahmen des Bauvollzuges hingegen eine davon abweichende Baukörperkonfiguration ergeben, sind auch die Gemeinschaftsgärten dementsprechend auf den geänderten Baukörpern herzustellen. Die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und -terrassen dienen der Deckung des Erholungsbedarfs, der Förderung von Nachbarschaften und der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner. Das gemeinschaftliche Nutzungsangebot beinhaltet u. a. auch Aufenthalts- und Spielflächen.

Zusätzlich zur gemeinschaftlichen Nutzung der Dachgärten soll die Nutzung regenerativer Energien (hier: Photovoltaik) gefördert werden. Um beiden Belangen gerecht werden zu können, wird zur Schaffung und Nutzung von zusätzlichen privaten Freiflä-

chen daher im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten explizit die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und -terrassen nur auf den Dachflächen von Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe als Höchstmaß bis 25 m vorgesehen. Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe über 25 m sollen aus ökologischen Gründen gänzlich für die Photovoltaik-Nutzung bereit gestellt werden. In den Fällen, in denen bei diesen höheren Gebäuden auf die Photovoltaik-Nutzung verzichtet wird, ist eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorgegeben (vgl. § 13 Abs. 3 des Satzungstextes).

Auch auf den Dachflächen der Gemeinbedarfsflächen (GB ERZIEHUNG SÜD, NORD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE, GB FEUERWACHE) sowie auf den Dächern des Sondergebiets SO QUARTIERSZENTRUM ist eine komplette Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zulässig. Sollte diese Möglichkeit nicht oder nur teilweise genutzt werden, ist auch hier eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) auszuführen (s. § 13 Abs. 4 des Satzungstextes).

Die gemeinschaftlich genutzten Dächer sind gemäß § 13 Abs. 2 des Satzungstextes auf mindestens zwei Drittel der Fläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) herzustellen.

Dies dient insbesondere dazu, das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet zu binden bzw. verdunsten zu lassen. Gemeinsam mit der Versickerung in den Grünen Gassen und auf den übrigen Freiflächen tragen die begrünten Dächer damit erheblich dazu bei, die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Eingriffe in das Grundwasser zu minimieren; insbesondere die möglichen negativen Auswirkungen des Grundwasser-Aufstaus auf die bestehenden, umliegenden Siedlungsflächen.

Die höheren Substratstärken haben darüber hinaus auch positive Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt. Sie ermöglichen die Entwicklung von Gräsern und Stauden, wodurch u. a. das Blütenangebot als Nahrungsquelle für Insekten vielfältiger und jahreszeitlich über einen längeren Zeitraum verfügbar ist. Mit höherwüchsigen Pflanzen können zudem weitere Habitatqualitäten geschaffen werden, wie z. B. Ansitzwarten für Vögel oder Nistmöglichkeiten für die Insekten und speziell Wildbienen in Pflanzenstängeln oder Bodennestern. Dies ist besonders im Hinblick auf die vorgefundenen seltenen und gefährdeten Wildbienenarten im Planungsgebiet (siehe Ziffer 2.7) von Vorteil. Eine hohe Artenvielfalt der Bepflanzung bzw. Ansaat ermöglicht u. a. ein vielfältiges und jahreszeitlich über einen langen Zeitraum verfügbares Blütenangebot und damit auch eine attraktivere Gestaltung für die Erholung.

Sowohl ebenerdig als auch auf den Dachflächen sollen Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten geschaffen werden. Dabei können Flächen für Kinderspiel in einer untergeordneten Größenordnung von max. 20 % der nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Flächen auf Dachflächen nachgewiesen werden (vgl. § 13 Abs. 5 des Satzungstextes).

Gemäß § 13 Abs. 6 des Satzungstextes sind Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausschließlich auf den Dächern zulässig. Damit werden diese Anlagen an den Fassaden der Gebäude ausgeschlossen, um das hieraus resultierende, nach außen

wirkende, negative Erscheinungsbild zu vermeiden. Die Regelung dient somit der Sicherstellung eines einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes.

Alle Dachaufbauten und deren Lage bzw. Ausmaße sind überwiegend aus stadtgestalterischen Gründen, aber auch um nachbarschaftliche negative Beeinflussungen (beispielsweise Verschattungen) zu verhindern, gemäß § 13 Abs. 7 und 8 des Satzungstextes reglementiert. So sind sie nur bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Sie sind zudem jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Sinnvollerweise sind Dachausstiege mit technischen Dachaufbauten zusammenzufassen und gestalterisch einheitlich und im Kontext mit der Fassadengestaltung zu entwickeln.

Die technischen Dachaufbauten unterliegen besonderen gestalterischen Vorgaben, um die Einheitlichkeit des Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen. So sind diese gemäß § 13 Abs. 8 des Satzungstextes in ihrer Größe begrenzt und dürfen dabei maximal 15 % des darunterliegenden Geschosses betragen. Auch sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abrücken.

5.8. Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen werden im Bebauungsplan aus ortsgestalterischen Gründen getroffen, um den hohen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen des künftigen Stadtquartiers gerecht zu werden. Das direkte Miteinander von Wohnnutzungen mit Dienstleistungs- und Handelsnutzungen im Bereich des zentralen Stadtplatzes, der beiden Quartiersplätze und entlang der Magistrale verlangt konkrete Vorgaben, damit diese gestalterisch und funktionell miteinander harmonisieren können. Es ist erklärtes Ziel, eine ansprechende Außenwirkung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaften zu vermeiden.

Gemäß § 14 Abs. 1 des Satzungstextes sollen Werbeanlagen im Wesentlichen hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen. Hierzu werden die folgenden Regelungen getroffen:

- Sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur städtebaulichen Situation stehen. Unter dieser Maßgabe sind sie daher auch nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Sie sollen keine beeinträchtigende Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben und müssen sich daher in Anordnung, Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl einfügen.
- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur als Nebenanlage zulässig, d. h. sie müssen in einem Zusammenhang mit den dort zulässigen Hauptnutzungen bzw. dort erbrachten Leistungen stehen.
- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zum Schutz der Nachbarschaften vor Beeinträchtigungen nicht erwünscht. Auch sollen die öffentlichen Räume nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden, sondern im uneingeschränkten Maße den Nutzungsbedürfnissen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

- Eine störende Häufung von Werbung ordnet sich der Architektur der Gebäude nicht unter und fügt sich nicht in das Straßen- und Ortsbild ein.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe unzulässig. Unter die sich bewegenden Werbeanlagen, die auch auf die weitere Umgebung des Planungsgebiets eine störende Wirkung haben können, fallen beispielsweise auch sogenannte Skybeamer.
- Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig, um ein ruhiges, von der Architektur bestimmtes Erscheinungsbild zu wahren und eine unangemessene Fernwirkung der Werbeanlagen zu vermeiden. Damit sind auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach unzulässig.

Damit Beeinträchtigungen des Verkehrs, des Ortsbilds und des Straßenbilds vermieden werden, sieht der Bebauungsplan für die jeweiligen Baugebiete weitere Regelungen von Werbeanlagen vor:

- Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 2 des Satzungstextes schützen somit insbesondere die Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets vor einer Beeinträchtigung durch unangemessene Gestaltung und Verortung von Werbeanlagen.
- Die Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 3 des Satzungstextes treffen besondere Regelungen für die Urbanen Gebiete MU und das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM. Die Erdgeschosszonen stellen die unmittelbaren Aufenthaltsräume der Menschen im öffentlichen Raum dar. Daher bedarf es zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung dieser Bereiche besonderer Regelungen. Daher sind die Größen für Schriften von Firmennamen und von Firmenlogos entsprechend begrenzt.
- Die Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 3 des Satzungstextes begrenzen darüber hinaus die Flächen von Werbeanlagen an Fassadenseiten der jeweiligen Gebäude. Die Größe von Werbeanlagen, die an deren Fassaden angeordnet werden, sollen die erforderliche Wirkung erzielen, aber die Architektur und den städtischen Raum nicht stören, beeinträchtigen und dominieren.

5.9. Schallschutz

Auf das Planungsgebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs- und Anlagenlärm) aus angrenzenden Straßen und Gewerbebetrieben ein. Durch die Planung entstehen zudem neue Lärmquellen, die auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nähere Umgebung einwirken: Es handelt sich hierbei insbesondere um neue Straßen, die geplante Feuerwache, die ursächlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schulen und Kindertageseinrichtungen) sowie eine Jugendfreizeitstätte. Im Weiteren sind Sport- und Freizeitlärm, z. B. durch lärmintensive Spieleinrichtungen und Vereins- bzw. Breitensportnutzung der Schulsportflächen zu erwarten. Darüber hinaus sind Lärmeinwirkungen aus Schienenverkehren der neuen Traminie bzw. der Expressbus-

linien innerhalb des Planungsgebietes und entlang der Heidemannstraße in die Betrachtung mit eingestellt.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die bestehenden Vorbelastungen entlang der Heidemannstraße und den südlich des Planungsgebietes liegenden Gewerbegebieten durch Ausbildung eines kompakten Siedlungskörpers mit möglichst großen Abständen zu den Immissionsquellen. Im Weiteren erfolgt der Schutz von ebenerdigen Freibereichen und öffentlichen Grünflächen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände, während Aufenthaltsräume in Gebäuden im Wesentlichen über passive Maßnahmen an den Gebäuden geschützt werden. Die geplanten Gebäude bilden ruhige, geschützte Innenhöfe mit Freibereichen aus, so dass sich Aufenthaltsräume von Wohnungen wie auch Aufenthaltsflächen im Freien grundsätzlich immer auch zu lärmgeschützten Freibereichen orientieren können.

Der gegenständliche Bebauungsplan reagiert insbesondere durch nachfolgende Maßnahmen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zuverlässig gewährleisten.

5.9.1. Schallschutzmaßnahmen allgemein

Schalldämmung der Außenbauteile

Die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude durch Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Unabhängig von den übrigen Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und nachfolgend beschrieben werden, sind diese Anforderungen in jedem Fall einzuhalten. Bauherren sind verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Im Rahmen der Bauausführung sind zur Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 bzw. die aktuelle Fassung DIN 4109:01-2018, zu berücksichtigen. Durch § 15 Abs. 1 des Satzungstextes wird dies als klarstellende Regelung auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärminderung bei Tiefgaragenzu- und ausfahrten

Die erforderlichen Stellplätze für das Planungsgebiet werden mit wenigen Ausnahmen in Tiefgaragen vorgesehen. Die konkrete Lage der Tiefgaragenrampen wird überwiegend im Zuge der baulichen Umnutzung festgelegt. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie dort zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Die Rampen von Tiefgaragen sind u. a. aus Gründen der Lärmvorsorge in die Gebäude zu integrieren (vgl. § 22 Abs. 4 des Satzungstextes) und gemäß § 15 Abs. 2 des Satzungstextes umseitig schallabsorbierend auszukleiden.

Um Nutzungskonflikte bei Nutzung von Tiefgaragen auszuschließen, wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehend empfohlen, den durch die Anwohnerinnen und Anwohner selbst verursachten Kfz-Geräuschen bis zu einem Abstand von 20 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenzu- und ausfahrt

durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit einer mechanischen Belüftungsmöglichkeit für Schlaf- und Kinderzimmer zu beugen.

Für die Abwicklung von Lieferverkehren für die Läden und Geschäfte im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM wird auf Ziffer 5.9.4.2 verwiesen.

5.9.2. Lärmschutzanlagen

Zum Schutz der ebenerdigen Grün- und Freiflächen des Planungsgebietes vor bestehenden und künftigen Schallimmissionen sowie zum Schutz der bestehenden Nutzungen im Umfeld werden im Bebauungsplan Bereiche für Maßnahmen zum Schallschutz wie auch konkrete aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzwände, festgesetzt.

Die Festsetzung von Bereichen für Maßnahmen zum Schallschutz in Plan und in Satzung erfolgt dabei dergestalt, dass im Bauvollzug eine hinreichende Flexibilität in der konkreten Objektplanung, insbesondere bei der freiräumlichen Einbindung der Maßnahmen in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen gewährleistet ist.

Die Ausführung der Lärmschutzanlagen hat dabei gemäß § 16 Abs. 1 des Satzungstextes auf Grundlage der ZTW-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) zu erfolgen, um die Funktionalität der Schallschutzanlagen zu gewährleisten. Im Einzelnen werden folgende aktive Schallschutzanlagen bezogen auf die Schallquelle festgesetzt:

Die Verkehrslärmbelastungen, die bereits jetzt von der Heidemannstraße ausgehen sowie durch die zukünftigen Verkehrsstraßen entstehen werden, führen zu einer deutlichen Schallbelastung für Grün- und Freiflächen mit Werten deutlich mehr als 59 dB(A) am Tag. Daher sind für die geplanten öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 5 entlang der Heidemannstraße im Plan die Bereiche für Maßnahmen zum Schallschutz „LSM A“ bis „LSM D“ festgesetzt, in denen aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 16 Absatz 2 bis 5 des Satzungstextes mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg zu errichten sind.

Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 1“ schützt die bestehenden Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 309/2, Gemarkung Freimann, vor den Auswirkungen durch den Verkehrslärm der südlich davon gelegenen Heidemannstraße. Gemäß § 16 Absatz 6 des Satzungstextes ist diese mit einer Höhe von mindestens 4 m über dem angrenzenden Gehweg zu errichten. Die Festsetzung der Lärmschutzwand ist zwingend erforderlich, da hier bereits gesundheitsgefährdende Lärmpegel in der Bestandssituation vorliegen, die durch das ursächlich ausgelöste Verkehrsaufkommen der gegenständlichen Planung weiter erhöht werden. Es wird auf die Ausführungen des Umweltberichts unter Ziffer 8.2.1.1. verwiesen.

Zum Schutz der bestehenden, östlich an das Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden gemäß § 16 Abs. 7 und Abs. 8 des Satzungstextes die Lärmschutzwände „LSW 2“ und „LSW 3“ festgesetzt. Die beiden Lärmschutzwände stellen zuverlässig sicher, dass vorhandene technische Einrichtungen wie auch vor-

handene Anlieferungsvorgänge auf der Westseite der bestehenden gewerblichen Hal-
lengebäude ohne Konflikte mit der heranrückenden Bebauung im Urbanen Gebiet
weiterbetrieben werden können. Zusätzlich ermöglichen die Schallschutzwände in
Kombination mit einer möglichen betriebsseitigen Überdachung von Anlieferungsbe-
reichen bzw. deren Einhausung eine Anlieferung auch in den nächtlichen Stunden,
ohne dass hier ein Planungskonflikt – insbesondere durch die Überschreitung des
Spitzenpegelkriteriums – ausgelöst werden würde. Die Maßnahmen stellen damit zu-
verlässig sicher, dass die entlang der Maria-Probst-Straße zulässigen gewerblichen
Nutzungen grundsätzlich ohne zusätzliche Einschränkungen durch die geplanten
neuen Nutzungen im Urbanen Gebiet MU 1 langfristig betrieben werden können. Die
erforderlichen Höhen der Lärmschutzwände von 3,5 m ergeben sich aufgrund der
Gebäude mit festgesetzten Wandhöhen bis zu 25 m (siehe hierzu Ziffer 5.9.2). Auf-
grund der geplanten Konstruktionen mit begrünten Dachaufbauten und massiven
Brüstungen ergeben sich hier die max. Höhen der Immissionsorte von 22,5 m.

§ 16 Abs. 9 des Satzungstextes setzt für die Lärmschutzanlagen das erforderliche Ab-
sorptionsvermögen von mindestens A3 (hochabsorbierend) nach ZTV-Lsw06 oder
technisch gleichwertig fest. Die Festsetzung erfolgt insbesondere, um bei den beste-
henden Wohnnutzungen entlang der Heidemannstraße Erhöhungen der vorhandenen
Schallpegel durch Schallreflexionen möglichst zu vermeiden.

Gemäß § 16 Abs. 10 des Satzungstextes sind einzelne, kleinere Unterbrechungen in
den Lärmschutzmaßnahmen „LSM A“ bis „LSM D“ zulässig, sofern die Lärmschutz-
wirkung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Kleinere Öffnungen mit Breiten von fünf
bis zehn Metern bei hinreichendem Abstand zwischen den Öffnungen sind gemäß
dem vorliegenden Schallgutachten grundsätzlich möglich. Im Bauvollzug ist aber
durch schalltechnischen Nachweis darzulegen, dass hierdurch insbesondere die
schützenswerten Flächenanteile der öffentlichen Grünflächen nicht substantiell redu-
ziert werden, indem die Bereiche mit Schallpegeln über 59 dB(A) am Tage sich we-
sentlich erhöhen würden.

Auf die festgesetzten Lärmschutzanlagen kann gemäß § 16 Abs. 11 des Satzungstex-
tes verzichtet werden, wenn stattdessen Gebäude mit mindestens der gleichen Lärm-
schutzwirkung errichtet werden, d. h. durch eine Lärmschutzbebauung eine gleich-
wertige abschirmende Wirkung für die schutzbedürftigen Immissionsorte erreicht wird.
Dies ist jedoch nur dann möglich, sofern in dem jeweiligen Bereich auch entsprechen-
de bauliche Anlagen wie Gebäude zulässig sind.

Geringfügige Abweichungen in Bezug auf Lage und Orientierung der zeichnerisch
festgesetzten Lärmschutzanlagen sowie der festgesetzten Höhe sind gemäß § 16
Abs. 12 des Satzungstextes zulässig.

Ebenfalls soll bei den Lärmschutzmaßnahmen nach den Absätzen 2 bis 5 eine Wahl-
möglichkeit bzgl. der konkreten bautechnischen Ausführung eröffnet werden (§ 16
Abs. 13 des Satzungstextes), sofern dies nicht zu einer Verschlechterung des schall-
technischen Ergebnisses führt. Es ist deshalb nachzuweisen, dass dadurch die Lärm-
schutzwirkung in Bezug auf die ebenerdigen Frei- und Grünflächen sowie von betref-
fenden Gebäuden nicht verschlechtert und das jeweils festgesetzte Absorptionsvermö-

gen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sollen sich hierdurch die Werte für die ebenerdigen Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Schallpegeln über 59 dB(A) am Tage nicht wesentlich erhöhen. Die Festsetzung soll es ermöglichen, dass in der konkreten Objektplanung der öffentlichen Grünflächen die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen als gestalterische Elemente in den freiraumplanerischen Entwurf integriert werden können. Die Wettbewerbssieger des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Entwurfs schlagen beispielsweise die Ausbildung eines „Wandelganges“ vor, der über entsprechende Schallschutzelemente verfügt. Alternativ sollen aber auch stärkere freiräumliche Elemente, wie eine differenzierte Höhenmodellierung, innerhalb öffentlichen Grünflächen ermöglicht werden.

5.9.3. Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen

Die Verkehrslärmsituation des Planungsgebietes entspricht vergleichbaren innerstädtischen Lagen. Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der Heidemannstraße, dem Helene-Wessel-Bogen, den geplanten Erschließungsstraßen sowie der geplanten Straßenbahntrasse aus.

Es wurden die Auswirkungen des bestehenden und des zukünftigen Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. Für Allgemeine Wohngebiete gelten demnach Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) Tag/Nacht und für Misch-, Kern- und Sondergebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht. Urbane Gebiete werden hilfsweise als Mischgebiet im Sinne der DIN 18005 bewertet, da bisher keine Anpassung der Orientierungswerte DIN 18005 für Urbane Gebiete erfolgt ist. Aus diesem Grund wurde zur Einstufung der Urbanen Gebiete in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt die Einstufung als Mischgebiet nach Beiblatt der DIN 18005 vorgenommen.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 14/13 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen dort bis zu 69/58 dB(A) Tag/Nacht. In den Urbanen Gebieten (MU) treten Überschreitungen um bis zu 9/13 dB(A) Tag/Nacht auf. Dies entspricht Beurteilungspegeln ebenfalls von bis zu 69/63 dB(A) Tag/Nacht. Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9/13 dB (A) Tag/Nacht auf. Dies entspricht Beurteilungspegeln von bis zu 69/63 dB(A) Tag/Nacht.

In den Innenhöfen der geplanten Gebäude sowie in den vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Misch-, Kern- und Sondergebiete eingehalten.

5.9.3.1. Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenz-

werte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59/49 dB(A) Tag/Nacht und für Misch- und Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht (hilfsweise herangezogen für Urbane Gebiete und Sondergebiet).

Es können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Solche Beurteilungspegel treten im Planungsgebiet an einzelnen Gebäudeseiten im überwiegenden Teil der Baugebiete, des SO QUARTIERSZENTRUM und der Gemeinbedarfsflächen auf.

Schutz von Aufenthaltsräumen, insbesondere von Wohngebäuden

In Bereichen innerhalb des Planungsgebietes ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführung sind zur Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 bzw. die aktuelle Fassung DIN 4109:01-2018, zu berücksichtigen.

Für Bereiche im Planungsgebiet, welche die obengenannten Anforderungen nicht erfüllen, trifft der Bebauungsplan als Maßnahme gegen den Verkehrslärm die nachfolgenden Festsetzungen, mit denen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden:

An den Gebäudeseiten der Baugebiete und der Gemeinbedarfsflächen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 67/60 dB(A) Tag/Nacht werden gemäß § 17 Abs. 1 des Satzungstextes schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer usw.), aber auch vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen, wie beispielsweise Bettenräume von Pflegeeinrichtungen, ausgeschlossen. Es ist im Grundsatz eine entsprechende Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume – soweit sinnvoll möglich – vorzusehen.

Bei der Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts sind diese gemäß § 17 Abs. 2 des Satzungstextes mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Kastenfenstern, Schallschutzloggien oder Erker, vorgehängte Fassaden o. Ä.) zu schützen. Dabei müssen vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies gilt auch für die Urbanen Gebiete und das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM. Zudem ist die ausreichende Belüftung sicherzustellen. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf nur die Schalldämmwirkung des Vorraumes im geöffneten Zustand bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

Ergänzend zu den o. g. bautechnischen Anforderungen ist gemäß § 17 Abs. 2 des Satzungstextes durch eine geeignete Organisation von Gebäudegrundrissen sicherzustellen, dass betroffene Wohnungen über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 verfügen, welcher über ein Fenster an der lärm-

abgewandten Fassadenseite belüftet werden kann. Die Anforderung „lärmabgewandt“ ist dann erfüllt, wenn an dem Fenster Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.

Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) ausgehend von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden gemäß § 17 Abs. 3 des Satzungstextes neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung geschützt. Dies gilt auch für schutzbedürftige Räumlichkeiten (wie z. B. Räume für Beratung) der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE.

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die durch geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Gebäudeseite belüftet werden können, kann gemäß § 17 Abs. 4 des Satzungstextes auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

Schutz von Räumen in Schulgebäuden und von Büroräumen

Für die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD UND SÜD gilt, dass Unterrichtsräume an Gebäudeseiten mit Schallpegeln von mehr als 59 dB(A) am Tag gemäß § 17 Abs. 5 des Satzungstextes neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung zu schützen sind.

§ 17 Abs. 6 des Satzungstextes setzt darüber hinausgehend fest, dass Fenster von Unterrichtsräumen in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD UND SÜD, welche Verkehrslärmpegeln von mehr als 67 dB(A) am Tag ausgesetzt sind, zulässig sind, wenn die Räume mit Lüftungsanlagen ausgestattet sind, die sicherstellen, dass während des Unterrichts eine CO₂-Konzentration von 1.000 ppm (sog. „Pettenkoferzahl 0,1 Vol.-%“) in den Klassenräumen nicht überschritten wird. Die Festsetzung der konkreten Qualität der Lüftungsanlage ist erforderlich, weil insbesondere bei hohen Schülerzahlen ein ausreichender Luftaustausch durch eine klassische kurzzeitige Fensterlüftung in der Pause (z. B. Stoßlüftung) oder einfache Lüftungsanlagen, wie im Bereich des Wohnungs- oder Bürobaus üblich, nicht hinreichend sichergestellt werden kann. Damit wäre ein Dauerlüften zu verlärmten Bereichen erforderlich, wobei zugleich der Aufenthalt in diesen Räumen bei nicht zumutbaren Lärmpegeln erfolgen müsste. Bei der Bemessung der Lüftungsanlagen sind im Bauvollzug die konkrete Belegungsdichte (Schülerzahl) sowie das Alter und die Aktivität der Schülerinnen und Schüler zu berücksichtigen. Diese Festsetzung kommt im Wesentlichen in der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD und SÜD entlang den Straßen U-1764 und U-1765 zur Anwendung.

In Büroräumen kann die erforderliche Belüftung zur Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse grundsätzlich durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 67 dB(A) ist aber eine reine Fensterlüftung aus Gründen des Gesundheitsschutzes nicht möglich. Insbesondere bei großen Büroräumen wäre hier ein Dauerlüften und damit eine dauerhafte Lärm-Exposition zu besorgen. Deshalb sind gemäß § 17 Abs. 7 des Satzungstextes die Gebäudeseiten von Büroräumen mit

einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Schutz von Außenwohnbereichen

Erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen auf die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen usw.) werden an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten entlang der Heidemannstraße und den Straßen innerhalb des Planungsgebietes prognostiziert. Zur Wahrung guter bzw. gesunder Wohnverhältnisse sind auch diese Außenwohnbereiche von Wohnungen zu schützen, sofern auf diesen Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag im Allgemeinen Wohngebiet und in den Gemeinbedarfsflächen sowie 64 dB(A) in den Urbanen Gebieten MU und dem SO QUARTIERSZENTRUM überschritten werden. Deshalb sind Außenwohnbereiche in diesen Bereichen gemäß § 17 Abs. 8 des Satzungstextes nur zulässig, sofern beispielsweise durch Abschirmungen (z. B. Balkonverglasung, Loggien) die Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag im Allgemeinen Wohngebiet und in den Gemeinbedarfsflächen bzw. 64 dB(A) in den Urbanen Gebieten MU und dem SO QUARTIERSZENTRUM eingehalten werden.

Abbildung 5: Darstellung der Außenwohnbereiche, ohne Maßstab



In den Innenhöfen können durch die Gebäudeeigenabschirmung Außenwohnbereiche ohne Einschränkungen angeordnet werden. Entlang der Erschließungsstraßen können aber auf den Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Balkone usw.) Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) bzw. mehr als 64 dB(A) am Tag erreicht werden. Dies betrifft insbesondere Außenwohnbereiche, die direkt an den Erschließungsstraßen im Planungsgebiet liegen. Aber auch auf Fassadenseiten, die zu den Grünen

Gassen angeordnet sind, können entlang der U-1764 erst ab einer Entfernung von bis zu 32 m und entlang der U-1765 erst ab einer Entfernung von bis zu 20 m Außenwohnbereiche ohne Schutzmaßnahmen genutzt werden.

Im südlichen Bereich der U-1763 beträgt der Abstand der Außenwohnbereiche bis zu 28 m in den Urbanen Gebieten MU 1 (7), MU 1 (8) und MU 1 (9).

Auf einigen der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten (s. nachfolgende Abbildung) sind ebenfalls Lärmschutzeinrichtungen anzubringen, welche aber problemlos in die Gestaltung der Dachgärten eingebunden werden können. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.7. verwiesen.

Abbildung 6: Dachterrassen mit Schallschutzmaßnahmen, ohne Maßstab



Schutz von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen und Schulen

Für Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (z. B. Kinderspiel, Pausenflächen, Unterrichtsflächen im Freien o. Ä.) sind möglichst als Orientierungswert 55 dB(A) anzustreben. Es ist aber aus Gründen der Lärmvorsorge für Kinder und Jugendliche sicherzustellen, dass auf zwei Dritteln der gesamten Freispielfläche ein Wert von 57 dB(A) unterschritten wird und insgesamt auf der Fläche ein Wert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. An sämtlichen vorgeschlagenen oder festgesetzten Standorten für Kindertageseinrichtungen und Schulen (u. a. in den jeweiligen Teilgebieten bzw. den Gemeinbedarfsflächen) können durch die Lagegunst und/oder die getroffenen Schallschutzmaßnahmen die o. g. Vorgaben im Bauvollzug grundsätzlich eingehalten werden. Da erst im Bauvollzug die genaue Lage und Größe der Freiflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück festgelegt wird, ist die Einhaltung der Vorgaben aber

konkret in der Objektplanung zu prüfen. Sofern sich hierdurch weitere Maßnahmen zur Einhaltung ergeben können (z. B. die Notwendigkeit, eine Schallschutzwand entlang einer Straße abschnittsweise auszubilden), sind diese als Einfriedung der Kindertageseinrichtung gemäß § 29 Abs. 2 des Satzungstextes zulässig.

Analog zu den Dachgärten in den Baugebieten ist auch in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD UND SÜD eine Nutzung von Dächern – insbesondere für Pausenhöfe oder Schulgärten – geplant. Deshalb sind solche Aufenthaltsflächen gemäß § 17 Abs. 9 des Satzungstextes nur zulässig, sofern beispielsweise durch 2 m hohe Abschirmungen (z. B. Verglasung) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden kann. Sofern der Beurteilungspegel von 55 dB(A) auch ohne weitere Maßnahmen eingehalten wird, sind zusätzliche schalltechnische Maßnahmen selbstverständlich entbehrlich.

Schutz von öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis 5 einschließlich der Freispielflächen der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD werden durch die Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 16 Absatz 2 bis 5 des Satzungstextes entlang der Heidemannstraße sowie entlang der U-1768 und U-1761 geschützt. Hierdurch wird für die weit überwiegenden Teile dieser öffentlichen Grünflächen erreicht, dass hier Schallpegel von 59 dB(A) oder darunter eingehalten werden können. Im Ergebnis ist die Nutzung dieser Flächen für Erholungszwecke gewährleistet.

Auf den öffentlichen Grünflächen ÖG 5 und ÖG 6 wird für die weit überwiegenden Teile dieser öffentlichen Grünflächen erreicht, dass hier Schallpegel von 59 dB(A) oder darunter eingehalten werden können. Im Ergebnis ist die Nutzung dieser Flächen für Erholungszwecke gewährleistet.

Auch auf den öffentlichen Grünflächen ÖG 7 bis ÖG 9 werden auf den weit überwiegenden Teilen der Flächen Verkehrslärmpegel geringer als 59 dB(A) eingehalten. Dies trifft zu ab Entfernungen von 60 m gemessen entlang der U1763, von 30 m entlang des Helene-Wessel-Bogens und von 15 m entlang der U-1770.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 10 (Stadtpark) sind Verkehrslärmpegel geringer als 59 dB(A) ab einer Entfernung von bis zu 25 m zur U-1764 und bis zu 17 m zur U-1765 zu erwarten.

In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen, auf denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) prognostiziert sind, werden keine Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (z. B. Kinderspiel auf öffentlichen Grünflächen, Freisport, Platzflächen o. Ä.) verortet. Auf den übrigen öffentlichen Grünflächen sowie Freisportflächen sind keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten.

Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen

Der Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen sind gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu beurteilen. Die Planung sieht folgende Eingriffe in bestehende Straßen sowie Neuplanungen von öffentlichen Verkehrswegen vor:

- Neubau von Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes;
- Rückbau der bestehenden Zu- und Ausfahrt am Knoten Heidemann-/ Gustav-Mahler-Straße als erheblicher baulicher Eingriff;
- Umbau der Heidemannstraße durch Verlegung von bestehenden Fahrstreifen in Richtung Süden, auf der gesamten Länge des Planungsumgriffs als erheblicher baulicher Eingriff;
- baulicher Anschluss der U-1761 und U-1768 an die Heidemannstraße;
- baulicher Anschluss der U-1770 sowie der U-1763 an den Helene-Wessel-Bogen;
- baulicher Anschluss der U-1766 an die Maria-Probst-Straße.

Die geplante ÖPNV-Trasse (Expressbusse, Trambahn) in der Heidemannstraße wird zur besseren Anbindung des Münchner Nordens unabhängig vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 realisiert und in einem gesonderten Planungsverfahren geregelt. Aus Gründen der Lärmvorsorge ist sie in den vorliegenden Betrachtungen zur künftigen VerkehrsLärmbelastung in der Heidemannstraße berücksichtigt (nach DIN 18005), wird aber nicht in die vorhabenbedingte Auswirkung (Prüfung nach 16. BImSchV) der gegenständlichen Planung auf die Nachbarschaft einbezogen.

5.9.3.2. Neubau von Straßen

Innerhalb des Planungsgebiets sind mit dem Neubau von Straßen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete lediglich straßenrandnah im Bereich der Erschließungsstraßen (U-1761, U-1763, U-1764, U-1765, U-1766, U-1768, U-1769 und U-1770) zu erwarten. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans werden bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit werden etwaige passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge eines Anspruchs auf Lärmvorsorge dem Grunde nach, entsprechend der Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV), bereits durch die Bauleitplanung hergestellt.

Außerhalb des Planungsgebietes werden die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (59/49 Tag/Nacht) zuverlässig eingehalten, sodass kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen aus dem Neubau von Straßen besteht.

5.9.3.3. Erheblicher baulicher Eingriff

Auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 309/2 und 309/3 (jeweils Gemarkung Freimann) werden die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) bereits ohne Berücksichtigung der gegenständlichen Planung überschritten. Die Pegelerhöhung ist in der Nacht wesentlich, da die Verkehrslärmpegel ausgehend von einer Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts um mehr als 0,1 dB(A) weitergehend erhöht werden. Davon sind 5 Wohngebäude betroffen. Zum Schutz der betroffenen Wohnbebauung wird gemäß § 16 Abs. 6 des Satzungstextes eine aktive Schallschutzmaßnahme als Lärmschutzwand "LSW 1" auf der nördlichen Fläche der Heidemannstraße auf einer Länge von 110 m mit einer Höhe von 4 m über dem angrenzenden Gehweg festgesetzt.

5.9.3.4. Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Zusätzliche Ziel- und Quellverkehre, Fassaden- und Wandreflexionen an Gebäuden sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund des gegenständlichen Bebauungsplans führen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft. Innerhalb des Planungsgebietes werden zudem neue Straßen errichtet und bestehende Straßen baulich geändert.

Die Auswirkungen des gegenständlichen Bebauungsplans werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Hieraus ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Im Bereich der Heidemannstraße werden durch die gegenständliche Planung Zunahmen der Verkehrszahlen erwartet und somit eine Erhöhung der zukünftigen zu erwartenden Schallpegel. Zwecks Beurteilung der Betroffenheit der Nachbarschaften wurde die Heidemannstraße nach Westen bis zum Knoten Ingolstädter Straße/ Heidemannstraße untersucht, da frühestens dort ein nennenswerter Abfluss der Verkehrsströme erwartet wird. Rechnerische Erhöhungen der Verkehrslärmsituation ergeben sich aus dem zukünftigen Durchgangsverkehr entlang der nördlichen Ingolstädter Straße (ab Knoten Ingolstädter Straße/ Heidemannstraße), der Heidemannstraße und der Paracelsusstraße. Nach Osten wurde das Untersuchungsgebiet bis zur Maria-Probst-Straße eingehend bewertet. Weiter nach Osten hin sind südlich entlang der Heidemannstraße lediglich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich entlang der Heidemannstraße sind bestehende Wohngebiete durch bestehende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) bzw. ausreichende Abstände geschützt.

Nach Süden hin wurde der Helene-Wessel-Bogen einschließlich der Knoten Margot-Kalinke-Straße und Elisabeth-Selbert-Straße sowie des Kurvenbereichs der Maria-Probst-Straße mit dem südlich angrenzenden Euro-Park und der sogenannten Siedlung Kaltherberge einbezogen.

Im Ergebnis werden zwischen den Kreuzungen Ingolstädter Straße/Heidemannstraße und Grusonstraße/ Heidemannstraße gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht bereits ohne Berücksichtigung der gegenständlichen Planung überschritten und werden durch die Planung weitergehend erhöht. Somit ist eine wesentliche Erhöhung im Sinne der 16. BImSchV gegeben. An zehn Wohngebäuden (Flurstücke Nr. 228/17, 228/28, 228/3, 309/2 und 309/3, jeweils Gemarkung Freimann) besteht demnach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Die fünf Wohngebäude der Flurstücke Nr. 309/2 und 309/3 werden bereits gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.9.3.3. durch eine Lärmschutzwand ausreichend geschützt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung der ÖPNV-Trasse (Expressbusse, Trambahn) auf der Heidemannstraße (Expressbusse, Trambahn) weitere Betroffenheiten entstehen können, die ggf. in einem gesonderten Planungsverfahren behandelt werden.

Die zusätzlichen Belastungen für die Umgebung, die durch die Planung entstehen, werden in der Abwägung aller Belange hingenommen. Bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils für bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie vielen auch für die umliegenden Gebiete wichtigen Einrichtungen (u. a. Quartierszentrum, weiterführende Schulen, Sportstätten) kann zwangsläufig eine Verkehrszunahme in der Nachbarschaft – gerade durch kleinräumige Verkehre zwischen den bestehenden und neuen Stadtteilen – nicht ausgeschlossen werden. Dabei wurde bei der Entwicklung des Verkehrskonzeptes bereits darauf geachtet, dass die Belastungen für bestehende Wohnlagen minimiert werden. Es lässt sich jedoch nicht vollständig vermeiden, dass an einzelnen Straßenabschnitten des Hauptstraßennetzes die Verkehrsbelastung und damit die Lärmimmissionen in relevantem Maß zunehmen. In die Abwägung ist dabei auch einzustellen, dass die Entwicklung des Areals bereits seit mehreren Jahren beabsichtigt ist und die Entwicklung daher für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft zu erwarten war.

5.9.4. Gewerbe- und Anlagenlärm – Schallschutzmaßnahmen

5.9.4.1. Anlagenlärm durch Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich immissionsrelevante Betriebe und Anlagen, welche schalltechnisch auch unter Berücksichtigung von kurzzeitigen Geräuschspitzen gemäß den Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) untersucht wurden:

- Gewerbenutzungen „Euro-Park“ (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1505a); Die Gewerbenutzungen des Euro-Parks grenzen direkt an das Planungsgebiet an. Abgesehen von Schallschutzwällen/-wänden zu bestehenden Wohngebieten sind keine Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbe- oder Anlagenlärmimmissionen zu beachten. Um mögliche Bestandsrechte der Anlagen nicht einzuschränken, wurden die tatsächlich genehmigten Betriebe berücksichtigt. Für den Großteil der Gewerbebetriebe konnten keine Auflagen zum Schallschutz ermittelt werden. Derzeit befinden sich im Euro-Park kleinere Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsgroßbetriebe wie beispielsweise eine Wäscherei, eine Privatbäckerei, ein Fitnessstudio, kleinere Beratungsbüros sowie Einrichtungsfach- und Supermärkte u. Ä. mit einem überwiegend mittleren bis geringen Lärmpotential. Da im Rahmen der Bauleitplanung die genehmigten Nutzungen maßgebend sind, wurde die Genehmigungslage der einzelnen Anlagen des Euro-Parks und innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1505 a berücksichtigt. Ergänzend wurde eine Erhebung des tatsächlichen Betriebsaufkommens der angrenzenden Gewerbenutzungen an der Maria-Probst-Straße durchgeführt. Weiterhin wurden relevante kurzzeitige Geräuschspitzen z. B. aus Anlieferungen und technischen Anlagen (wie Kühlaggregate) berücksichtigt.

- **Rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 1404a und Nr. 2024 sowie Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 1942a**
Die unter Ziffer 2.15.1 näher beschriebenen gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Relevante Schallemissionen ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2024 durch Festsetzung von Emissionskontingenten inklusive richtungsabhängiger Zusatzkontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Weitere Vorbelastungen sind durch Gewerbenutzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1942a in Zukunft zu erwarten. Hier werden die vorgesehenen Auflagen zum Immissionsschutz in Form von Emissionskontingenten LEK inklusive richtungsabhängiger Zusatzkontingente nach DIN 45691 berücksichtigt.
- **Tankstelle (Flurstück Nr. 228/25, Gemarkung Freimann)**
Relevante Schallemissionen ergeben sich durch das Ein- und Ausfahren von Kraftfahrzeugen (Vorgänge an den Zapfsäulen, Waschanlage und Luftstation, parkende Pkws sowie Benzinanlieferung durch Tankwagen). Der Betrieb der Anlage erfolgt 24 h am Tag. Die Tankstelle soll künftig um- bzw. neugebaut werden, wurde jedoch anhand der Bestandssituation auf der sicheren Seite liegend abgebildet. Bei der Betrachtung der Schallimmissionen aus der Nutzung auf das Planungsgebiet sind auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen (z. B. Schließen von Motorhauben) berücksichtigt worden.
- **Gewerbebetriebe nördlich der Heidemannstraße und westlich der Grusonstraße, Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 1982;**
Im Umgriff des Bebauungsplans in Aufstellung Nr. 1982 befinden sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe. Aufgrund des Umfangs und der Entfernung der genehmigten bzw. geplanten Nutzungen in der dort vorhandenen Nachbarschaftssituation werden die Anforderungen der TA Lärm in diesen Bereichen eingehalten.
- **Umspannwerk, Gustav-Mahler-Straße (Flurstück Nr. 309/863)**
Im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1451 befindet sich nördlich der Heidemannstraße ein Umspannwerk der Stadtwerke München. Aufgrund dessen Entfernung zu den Nutzungen im Planungsgebiet und dessen Lage jenseits eines bestehenden Lärmschutzwalls werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.
- **Bolzplatz der Kinder- und Jugendspieleinrichtung, „LOK Freimann“**
Der Bolzplatz der Kinder- und Jugendspieleinrichtung LOK Freimann des Kreisjugendrings München-Stadt befindet sich wie das oben benannte Umspannwerk im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1451. Die Nutzung ist gemäß Sport- und Freizeitlärm nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sowie gemäß den Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) schalltechnisch zu beurteilen. Die Entfernung zum Planungsgebiet und die Lage der Einrichtung nördlich eines bestehenden Lärmschutzwalls lässt keine Auswirkungen im Planungsgebiet erwarten.

Im Ergebnis sind die höchsten Schallimmissionen im Planungsgebiet an den östlichen Baugebieten MU 1 (14) bis MU 1 (17) mit Beurteilungspegeln von bis zu 60/45 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Es werden die Anforderungen der TA Lärm an Urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht am Tag und in der Nacht eingehalten. Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind deutlich geringere Lärmpegel zu erwarten, so dass hier die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/ 40 dB(A) Tag/ Nacht ebenfalls eingehalten werden können. Dementsprechend sind im Grundsatz keine Maßnahmen im Sinne der TA Lärm an den Gebäuden erforderlich.

Gemäß den Erhebungen von einzelnen Betrieben des Euro-Parks entlang der Maria-Probst-Straße ist aber durch technische Anlagen in Bodennähe sowie durch die Nutzung von Anlieferungszonen im rückwärtigen Bereich der Gebäude mit Lärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen, die das sog. Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Urbane Gebiete (93/65 dB(A) Tag/Nacht) an den Ostfassaden der geplanten Baukörper des MU 1 (14) bis MU 1 (17) in der Nacht überschreiten können. Als Folge werden entlang der Gebietsgrenze zu den Gewerbebetrieben entlang der Maria-Probst-Straße Schallschutzmaßnahmen gemäß § 16 Absatz 7 und 8 des Satzungstextes festgesetzt, welche die ebenerdigen Anlieferungen sowie den Betrieb der technischen Anlagen in den rückwärtigen Bereichen gegenüber dem Heranrücken der Wohnbebauung sichern. Es wird im Weiteren auf die Ausführungen unter Ziffer 5.9.2. verwiesen.

5.9.4.2. Anlagenlärm durch Nutzungen innerhalb Planungsgebiets

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplans werden Nutzungen geschaffen, deren Betrieb Anlagengeräusche bewirken. Dies betrifft das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM sowie die Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE.

Die Auswirkungen des Anlagenlärms dieser Betriebe auf das Planungsgebiet sowie die umliegende Nachbarschaft können unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauvollzug bewältigt werden. Der Lärmschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes wird gewahrt, die Betriebe können mit gewissen Einschränkungen funktionsgerecht betrieben werden (s. hierzu die nachfolgenden Festsetzungen).

§ 18 Abs. 1 des Satzungstextes trifft Festsetzungen zum Betrieb des großflächigen Einzelhandels im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen. Dies beinhaltet die Einhausung und innenseitig schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenrampe und die Ausbildung einer in das Gebäude integrierten Anlieferzone als sogenannte Ladetasche mit Ladetor (bzw. Rolltor). Insbesondere vor das Gebäude gesetzte Anliefer- und Entladungszonen sind sowohl zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor Lärmimmissionen wie auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Im Weiteren dürfen, um eine Anlieferung des Sondergebietes SO QUARTIERSZENTRUM mit Waren zu ermöglichen, gemäß § 18 Abs. 2 des Satzungstextes keine schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an der zur U-1765 orientierten Gebäudeseite errichtet werden.

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass die (teils großflächigen) Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM auch betriebsnotwendige Anlieferungen im Nachtzeitraum erhalten können.

Gemäß § 18 Abs. 3 des Satzungstextes kann von Absatz 2 abgewichen werden, wenn bei schutzbedürftigen Räumen die natürliche Belüftung durch Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite sichergestellt werden kann. Die Fenster an der betroffenen Gebäudeseite werden dann ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet.

Gemäß § 18 Abs. 4 des Satzungstextes kann von Absatz 2 abgewichen werden, wenn bei schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Gebäudeseiten nicht-öffnbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. Ä.) errichtet werden. Der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i. S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor lüftungstechnisch notwendigen Fenstern muss dabei effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert werden.

Die geplante Feuerwache in der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE führt durch den offenen Betrieb des Übungshofes zu Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung an der Paracelsusstraße 26 (Flurstück Nr. 228/45 und 228/11, jeweils Gemarkung Freimann). Die genaue Gebäudekonfiguration der Feuerwache wird im Zuge der weiteren Umsetzung konkretisiert. Aufgrund von Art und Umfang der derzeit vorgesehenen Nutzungen der Feuerwache sind voraussichtlich folgende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauvollzugs vorzusehen, um in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm einhalten zu können:

- Anordnung von Baukörpern entlang der westlichen Baugrenze bzw. entlang der südlichen Baulinie der Gemeinbedarfsfläche und Erstellung eines Innenhofes zum Schutz der Bestandsnachbarschaft vor Anlagenlärm aus dem Übungsbetrieb des Übungshofes;
- Kein Übungsbetrieb im Nachtzeitraum (22-6 Uhr);
- Einhausung und innenseitig schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenrampe.

5.9.5. Sport- und Freizeitlärm, Kinder- und Jugendspiel

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht Nutzungen, welche Sport- und Freizeitlärm im Planungsgebiet beinhalten:

- Schulische Nutzungen und Kinderspiel auf den Freiflächen (Spielplätzen) der geplanten Kindertageseinrichtungen;
- außerschulische Nutzung der Sportplätze der Schulstandorte;
- Kinder- und Jugendspiel auf öffentlichen Grünflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE.

Die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sowie die geplanten, baulich integrierten Kindertageseinrichtungen verfügen über Außenanlagen (Spielplätze, Pausenhöfe, Schulgärten etc.), die dem temporären Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen zu bestimmten Unterrichts-, Pausen- bzw. Spielzeiten an den Werktagen dienen. Grundsätzlich sind Geräusche von Kindern und Jugendlichen infolge des Schul- bzw. Kindergartenbetriebes als sozialadäquat hinzunehmen, so dass sich hieraus keine weiteren Maßnahmen ergeben.

Die außerschulischen Nutzungen auf den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD (z. B. Vereins- und Breitensport, Abendveranstaltungen) erfüllen die Anforderungen an den Lärmschutz, wenn im Zuge des Bauvollzugs insbesondere die Maßgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berücksichtigt werden. Demnach sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten und von 58 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten am Morgen sowie von 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten sind. Im Allgemeinen Wohngebiet betragen die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten am Morgen sowie 40 dB(A) in der Nacht.

Gemäß dem dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden schalltechnischen Gutachten ist eine außerschulische Nutzung ohne Konflikte mit den angrenzenden (Wohn-)Nutzungen möglich, wenn folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

Für die Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD wurde von

- 90 Sporttreibenden pro Stunde der Spielbetrieb von 07.00 bis 22.00 Uhr,
 - 1,5 Bewegung zu/ aus der Tiefgarage pro Stellplatz und pro Stunde in der Nacht und 1 Bewegung zu/ aus der Tiefgarage pro Stellplatz und pro Stunde am Tage bei jeweils 73 Stellplätzen,
 - 1 Rasenspielfläche, 2 Allwetterplätzen, 1 Beachfeld sowie
 - einem Zuschauerbereich für ca. 50 Personen
- ausgegangen.

Für die Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD wurde von

- 90 Sporttreibenden pro Stunde der Spielbetrieb von 07.00 bis 22.00 Uhr,
 - 1,5 Bewegungen aus der Tiefgarage pro Stellplatz und pro Stunde in der Nacht sowie 1 Bewegung aus der Tiefgarage pro Stellplatz und pro Stunde am Tage bei jeweils 147 Stellplätzen,
 - bei 1 Rasenspielfläche, 1 Kunstrasenspielfläche, 3 Allwetterplätzen, 3 Beachfeldern sowie
 - einem Zuschauerbereich für ca. 50 Personen
- ausgegangen.

Unter den o. g. Rahmenbedingungen ist der Betrieb bis 22.00 Uhr grundsätzlich konfliktfrei möglich. Für den Zeitraum nach 22.00 Uhr treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der Westfassade des MU 1 (10) und an der Ostfassade des WA 12 auf. Diese resultieren aus den Kommunikationsgeräuschen der

Sporttreibenden, welche in der Zeit nach 22.00 Uhr die Sportanlagen verlassen. Die außerschulischen Nutzungen können aber im Zuge des Bauvollzugs durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z. B. geeignete Wegeführungen von den Sportflächen direkt zur Magistrale U-1761 und U-1763) bewältigt werden. Unabhängig davon trifft der Bebauungsplan vorsorglich die folgenden Regelungen:

Gemäß § 18 Abs. 5 des Satzungstextes sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 an den westlichen Wandteilen des Teilgebiets MU 1 (10) sowie an den östlichen Wandteilen des Baugebiets WA 12 nicht zulässig. Die Regelung stellt auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor den Emissionen des Vereins- und Freizeitsports ab.

Wenn gemäß § 18 Abs. 6 des Satzungstextes an den westlichen Gebäudeseiten des Teilgebiets MU 1 (10) und den östlichen Gebäudeseiten des Baugebiets WA 12 nachgewiesen werden kann, dass durch Verwendung entsprechender Konstruktionen 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Sportlärm für Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten, sind abweichend von § 18 Abs. 5 des Satzungstextes öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Sportlärm zulässig.

Hinsichtlich des Kinder- und Jugendspiels auf öffentlichen Grünflächen wurden in einem iterativen Verfahren mögliche Standorte für lärmintensive Freizeiteinrichtungen (z. B. Basketballplatz, Bolzplatz) überprüft. Maßgeblich sind hier die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG). Die entsprechenden Bereiche liegen in den öffentlichen Grünflächen ÖG 7 bis ÖG 9 im Süden des Planungsgebietes. In der Planzeichnung sind in diesem Bereich entsprechende Festsetzungen zu lärmintensiven Freizeiteinrichtungen vorgenommen. Durch Einhalten eines Mindestabstands von 75 m zu Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und in den Urbanen Gebieten sowie von 10 m zu Gebäuden zu den außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Gewerbegebieten ist die Nutzung der Freispielflächen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. In den dargestellten Bereichen kommen auch die Freispielflächen der offenen Kinder- und Jugendeinrichtung der GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE zu liegen. Insofern sind auch hier die entsprechenden Anforderungen erfüllt.

5.9.6. Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche

Die Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ermöglicht die Unterbringung einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche (siehe Ziffer 4.4. und Ziffer 5.1.4). Die Einrichtung wurde im Zuge der Planung lärmtechnisch auf die folgenden Punkte hin untersucht:

- Verkehrslärmeinwirkungen (südliche Magistrale mit Trambahntrasse)
- Gewerbelärmeinwirkung durch den Euro-Park
- Anlagenlärm durch außerschulische Nutzung der Freisportflächen im Bereich des GB ERZIEHUNG SÜD2
- Freizeit- und Sportlärm ausgehend von der Einrichtung auf die bestehende Nachbarschaft und das Planungsgebiet.

Hierzu wurden die einschlägigen Regelungen wie z. B. DIN18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV und TA Lärm berücksichtigt. Dabei wurde in der Bewertung und Abwägung der Einrichtung die Einordnung als Mischgebiet unterstellt.

Hinsichtlich des auf die Einrichtung einwirkenden Gewerbelärms werden die Anforderungen der TA Lärm an Mischgebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht am Tag und in der Nacht eingehalten. Auch die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten. Eine Unterscheidung zwischen Tag und Nacht erfolgt nicht, da im Nachtzeitraum eine Schutzwürdigkeit der Einrichtung nicht angezeigt ist. Im Zusammenhang mit den außerschulischen Nutzungen ist festzuhalten, dass hier keine Schutzwürdigkeit der verschiedenen Freizeitnutzungen untereinander zu prüfen ist.

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung im Norden wären durch Emissionen der Einrichtung geringe Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV an den Teilgebieten MU 1 (9) und MU 1 (13) in den Nachtstunden zu erwarten, sofern eine ungehinderte Schallausbreitung anzunehmen wäre. Diese Lärmimmissionen liegen begründet in Kommunikationsgeräuschen der Jugendlichen in Eingangsnähe der Einrichtung. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Lärmschleuse am Ein-/Ausgang, Limitierung für elektroakustische Beschallung der Einrichtung, Abschirmung der Freiflächen für den Nachtzeitraum und andere geeignete organisatorische Maßnahmen im Zuge des Bauvollzugs lassen sich die Anforderungen der beabsichtigten Wohnbebauung aber sicher einhalten. Für die umliegenden gewerblichen Nutzungen und die außerschulischen Nutzungen im Planungsgebiet ergeben sich keine Betroffenheiten.

5.10. Erschütterungen

Die geplante Trambahntrasse entlang der Magistrale über den zentralen Stadtplatz hinweg (U-1761 bis U-1763) wird als Neubau im Zuge eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens beurteilt. Hinsichtlich Erschütterungsimmissionen ist hier die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Stand: Juni 1999) maßgebend. Die Sekundärluftschallimmissionen werden gemäß 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) beurteilt. Nach den bekannten Streckenplanungen werden die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Erschütterungsschutz durch ausreichende Abstände der Gleisachsen zu den geplanten Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen eingehalten. Bei Realisierung der Baukörper in konventioneller Bauweise sind daher keine weiteren Nachweise bzw. Maßnahmen zum Erschütterungsschutz nötig.

Ergänzend trifft § 19 Absatz 1 des Satzungstextes eine Regelung für die betroffenen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen im Falle der Umsetzung von besonderen Baukonstruktionen (z. B. Holzbauten). Hier können bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungen notwendig sein. Die Regelung stellt auf den Schutz des Straßenbaulastträgers ab, damit bei der Umsetzung der Trambahntrasse nach Realisierung der Gebäude keine erhöhten Anforderungen zu dessen Lasten entstehen. Im Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Trambahntrasse werden dann die einschlägigen Regelungen (DIN 4150-2 und 24. BImSchV) immissionsseitig eingehalten und es sind keine besonderen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz am Gleis absehbar erforderlich.

Weiterhin trifft § 19 Absatz 2 des Satzungstextes zur Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen des sekundären Luftschallschutzes. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den Baugebieten entlang der Magistrale MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7), MU 1 (8), MU 1 (9) und SO QUARTIERSZENTRUM sowie in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sowie in baulich gekoppelten Gebäuden hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 vorgegebenen Anforderungen für Körperschallübertragungen eingehalten werden.

Eine Betroffenheit der Planung durch die Weiterführung der Tramtrasse entlang der Heidemannstraße ist durch die ausreichenden Abstände zu den geplanten Gebäuden nicht vorhanden.

5.11. Maßnahmen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz

5.11.1. Dauerhafter Schutz der Gebäude vor Grundwasseraufstauungen

Durch die Errichtung von Gebäuden mit zwei oder mehr Tiefgeschossen im Planungsgebiet wird mit großformatigen Bauwerken deutlich in die nicht homogenen grundwasserführenden Bodenschichten eingegriffen. Als Folge wären Beeinträchtigungen im Grundwasserfluss zu erwarten, die an den südlichen Gebäudeseiten im Planungsgebiet zu Aufstauungen des Grundwassers führen würden. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf die Grundwasserströme in den bestehenden angrenzenden Gebieten möglich. Aufgrund der geplanten Eingriffe ist ein Wasserrechtsverfahren zwingend durchzuführen. Der hierfür maßgebliche Höchstgrundwasserstand (HW 40) wird im Norden bei ca. 3,5 m und im Süden bei lediglich 2,0 m unter Gelände angetroffen.

Um diesen komplexen Fragestellungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts der Schwerpunkt „Hydrogeologie“ zusätzlich vertieft bearbeitet. Des Weiteren wurde in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt sowie dem Wasserwirtschaftsamt die Erstellung eines Grundwassermodells beauftragt, um die Auswirkungen der Bebauung auf die benachbarten Siedlungen zu erläutern und im Vorfeld wirksame Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Das Grundwassermodell stellt sich auch als Antragsgrundlage für das beschriebene Wasserrechtsverfahren dar.

Um Grundwasseraufstauungen effektiv zu vermeiden, sind im Grundsatz Dükermaßnahmen um das jeweilige Gebäude möglich, welche im Bauvollzug zu errichten und dauerhaft über den Lebenszyklus der jeweiligen Gebäude von den künftigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu betreiben wären. Mit diesen Dükermaßnahmen würde beispielsweise das anströmende Grundwasser auf der Südseite der jeweiligen Gebäude angesammelt und über eine Rohrleitung auf dessen Nordseite geleitet, wo es wieder in den Grundwasserabstrom rückgeführt werden kann.

Die bisherigen Untersuchungen zu den Grundwasserströmen im Planungsgebiet haben gezeigt, dass eine solche Lösung jeweils auf ein einzelnes Bauvorhaben bezogen im Grundsatz möglich ist und technisch gelöst werden könnte. Es wäre aber zugleich ein erheblicher Aufwand an Koordination der einzelnen Bauvorhaben erforderlich. Sowohl räumlich und zeitlich untereinander sowie mit dem öffentlichen Straßenbaulastträger, dessen Straßen direkt an die betroffenen Gebäude heranreichen, wären umfangreiche Abstimmungen und Vereinbarungen zu treffen. Insbesondere wären je Bauvorhaben mitunter umfangreiche Dükermaßnahmen gerade auch unterhalb der öffentlichen Straßen und Wege erforderlich, die eine Abstimmung und Lösung im jeweiligen Einzelfall erfordern würden. Im Ergebnis müsste für jedes Einzelvorhaben eine umfangreiche wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden, welche die jeweilige Einzellösung im Kontext der angrenzenden Bauvorhaben zu prüfen hätte.

Insgesamt erscheint die Erstellung eines gemeinsamen Konzepts für das gesamte Planungsgebiet sinnvoll. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb südlich der geplanten Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen das anströmende Grundwasser unterirdisch einheitlich und unabhängig vom jeweiligen Einzelbaugrundstück im Grundwasseranstrom anzusammeln, kontrolliert abzuleiten und dann nördlich im Anschluss an die Bauvorhaben wieder in den Grundwasserstrom einzuleiten.

Dementsprechend setzt § 20 Abs. 1 des Satzungstextes fest, dass unterirdische bauliche Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinleitung von Grundwasser einschließlich der notwendigen oberirdischen Kontroll- und Zugangsschächte allgemein zulässig sind. Dies ermöglicht beispielsweise auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 7 bis ÖG 9 bzw. entlang der U-1787 unabhängig von den einzelnen Baugrundstücken das zentrale Ansammeln des anströmenden Grundwassers.

Die Ableitung nach Norden kann dann über mehre Sammelleitungen erfolgen, welche u. a. durch die Grünen Gassen geführt werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan in den Grünen Gassen zwischen den jeweiligen Bauräumen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München fest (vgl. § 27 Abs. 2 des Satzungstextes sowie Ziffer 5.15 der Begründung). Im Weiteren könnte bei Bedarf eine Ableitung des Grundwassers ebenfalls in den Verkehrsflächen erfolgen, wobei hier eine zeitliche und räumliche Koordination mit den Planungen der Sparten (insbesondere des Abwassers und der Fernwärme) erfolgen müsste.

Nördlich der Baugebiete und der Gemeinbedarfsflächen wäre insbesondere dann im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 4 ein Wiedereinbringen des gesammelten Wassers in den Grundwasserstrom möglich.

Da sämtliche dieser unterirdischen Dükeranlagen dauerhaft betrieben, kontrolliert und gewartet werden müssen, sind auch entsprechende Zugangs- und Kontrollschächte zulässig.

Dieser im Bebauungsplan angelegte Lösungsansatz eines zentralen und einheitlichen Grundwassermanagements kann beispielsweise durch den heutigen privaten Grundeigentümer bzw. die Landeshauptstadt München vorab oder parallel zum Bauvollzug verfolgt werden. Im späteren Bauvollzug wird dieses dann durch die künftigen Grund-

stückseigentümerinnen und -eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde (Referat für Gesundheit und Umwelt) aufgearbeitet und kann neben der jeweiligen Baugenehmigung durchgeführt werden.

Des Weiteren ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unter den „Grünen Gassen“ keine Tiefgaragen- oder Kellerunterbauung zulässig. Damit wird der Grundwasserfluss innerhalb eines freien Korridors in Richtung der generellen Fließrichtung vor Ort gewährleistet.

Zusätzlich zum Grundwasser sind die anfallenden Niederschläge zu beachten. Die begrünten Dachflächen tragen erheblich zu ihrer Retention und Verdunstung bei. Die Befestigung von Freiflächen wird gemäß § 30 Absatz 6 des Satzungstextes eingeschränkt, Belagsflächen sind wasserdurchlässig bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen. Dies und die durchgehende Begrünung der Viertels ermöglichen es, dass verbleibende Niederschläge in den privaten Freiflächen, insbesondere den Grünen Gassen, sowie den großen öffentlichen Grünflächen weitestgehend versickern können. Im Weiteren gilt die städtische Entwässerungssatzung. Auf die zusätzliche Darstellung von räumlich festgelegten Versickerungsflächen wird daher verzichtet.

5.11.2. Grundwassermanagement im Bauvollzug

Auch im Bauvollzug ist sicherzustellen, dass die jeweiligen Baumaßnahmen keine Aufstauungen des Grundwassers verursachen, die für die angrenzenden Gebäude eine Gefahr darstellen könnten. Im Weiteren ist je nach gewählter Art der Wasserhaltung im Einzelvorhaben mit einem erheblichen Anfall von zu sammelndem und abzuleitendem Wasser zu rechnen.

Da sämtliche Bauvorhaben voraussichtlich deutlich in das Grundwasserregime eingreifen werden, ist die baulichen Umsetzung eines Grundwassermanagements für die jeweilige Baugrube erforderlich. Bei zu erwartenden Baugrubengrößen von deutlich über einem 1 Hektar Größe sowie mehreren parallel betriebenen Bauvorhaben ist zu erwarten, dass je nach gewählter Art der Wasserhaltung für die Baugrube ganz erhebliche Wassermengen bis zur Fertigstellung des Siedlungsgebietes anfallen werden. Diese sind gesammelt abzuleiten und beispielsweise über sogenannte Schluckbrunnen wieder dem Grundwasser im Abstrom zuzuführen.

Damit während der Bauphase der Siedlungsmaßnahme hier ein einheitliches System zur Sammlung, der Ableitung und der Verbringung von Bauwasser umsetzbar ist, ermöglicht der Bebauungsplan (unabhängig von einzelnen Bauvorhaben auf dem Einzelbaugrundstück), während dieser Bauphase auch oberirdisch entsprechende Anlagen (z. B. Sammelleitungen, Anlage von Schluckbrunnen) in den öffentlichen Grünflächen vorzuhalten. Die Festsetzung des § 20 Abs. 2 des Satzungstextes ermöglicht dies ausdrücklich. Die Notwendigkeit dieser Anlage beschränkt sich dabei auf die eigentliche Bauphase der Siedlungsmaßnahme. Dementsprechend sind diese Anlagen auch zeitnah nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder zurückzubauen.

Daher ist auch für die Bauphase ein zentrales und einheitliches Grundwassermanagement im Zuge des Bauvollzugs durch die künftigen Grundeigentümerinnen und

-eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde aufzuarbeiten und kann neben der jeweiligen Baugenehmigung durchgeführt werden.

5.11.3. Sicherung eines störungsfreien Grundwasserabflusses

Im Zuge der Bauherstellung ist die Errichtung von Baugruben erforderlich, welche unterhalb des Grundwasserspiegels zu liegen kommen. Als Folge sind die Baugruben durch Verbauungen gegen Grundwasser zu sichern. Je nach deren Bauweise sowie der Größe der Baugruben können hierdurch Sperrwirkungen, insbesondere im Bereich der Grünen Gassen, entstehen. Diese stören den Grundwasserabfluss von Süd nach Nord oder können ihn gar unterbinden. Insbesondere durch den Verbleib von Baugrubenverbauungen im Boden sowie die Einbringung von Material, das nicht hinreichend durchleitungsfähig ist, könnte in den eigentlich nicht unterbauten Bereichen ein störungsfreier Durchfluss für das Grundwasser nicht gegeben sein..

Um den Durchfluss insbesondere von Süd nach Nord zwischen den einzelnen Bauquartieren dauerhaft zu sichern, wird gemäß § 20 Abs. 3 des Satzungstextes festgesetzt, dass Eingriffe in den Boden nur dort erfolgen dürfen, wo der Grundwasserfluss ohne dauerhafte Beeinträchtigung sichergestellt wird. Als Konsequenz wären beispielsweise Verbauungen von Baugruben oder sonstige bauliche Maßnahmen, die geeignet wären den Grundwasserfluss zu stören, nach dem Abschluss der Baumaßnahme wieder zurückzubauen oder so baulich zu verändern, dass keine dauerhaften Störungen zu erwarten wären.

Im Weiteren wird aus gleichem Grund festgesetzt, dass Wiederverfüllungen von Baugruben nur mit Materialien erfolgen dürfen, die eine hinreichende Durchlässigkeit für das Grundwasser gewährleisten. Dies sind beispielsweise sandige Kiese. Als Maß für die Fähigkeit zur Durchleitung wird dabei auf den Durchlässigkeitsbeiwert (K-Wert) abgestellt, der abhängig von den physikalischen Eigenschaften des Wassers (Dichte, Viskosität, Temperatur) und den Eigenschaften des Grundwasserleiters (Poren, Klüfte) die Durchleitungsgeschwindigkeit in Metern pro Sekunde angibt. Bei einem fachgerechten Einbau können hiermit vermeidbare Störungen des Grundwasserflusses um die Gebäude und die baulichen Anlagen vermieden werden. Dies sollte bereits bei der Baufeldfreimachung berücksichtigt werden, da ansonsten verdichtete Flächen (z. B. mit Recyclingmaterial) wieder aufgebrochen und gelockert werden müssen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Ziffer 8.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

5.12. Nebenanlagen

Das Planungsgebiet wird durch eine hohe städtebauliche Dichte bestimmt. Dies geht einher mit knappen Ressourcen an nutzbaren Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Somit kommt deren Nutzbarkeit und deren gestalterischer Qualität eine besondere Bedeutung zu. In den Baugebieten sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO daher aus gestalterischen und aus grünordnerischen Gründen grundsätzlich in die Baukörper zu integrieren und außerhalb von diesen ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist eine konsequente Freihaltung der privaten Freiflächen und Innenhöfe der Baugebiete von höheren Einbauten, überdachten Anlagen u. a., um die Gestaltung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen nicht einzuschränken. Darüber hinaus soll das einheitliche Ortsbild gewahrt bleiben.

Die Regelungen des § 21 Abs. 1 des Satzungstextes gelten nicht für Nebenanlagen von Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Feuerwehr, offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche), Nebenanlagen von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 2 der BayBO. Ebenso sind Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen und Fahrradabstellplätze gemäß § 24 des Satzungstextes ausgenommen. Hiermit wird den Nutzungsanforderungen dieser Anlagen außerhalb der Gebäude Rechnung getragen. Sie können entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Kleine Nebenanlagen ohne bodenrechtliche Relevanz (z. B. Abstellboxen, Möblierung der Gemeinschaftsgärten, Stützmauern bei kleinen Höhenversprüngen) müssen planungsrechtlich nicht geregelt werden und sind zulässig.

Die Grünen Gassen nehmen eine bedeutende Funktion innerhalb der freiraumplanerischen Konzeption des Planungsgebiets ein. Sie dienen dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Vernetzung innerhalb des Stadtquartiers. Hierzu gehört auch das Spielen von Kindern. § 21 Abs. 2 des Satzungstextes trifft daher Regelungen für diese privaten Freiflächen mit Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit zum Schutz eines einheitlichen Ortsbildes, sodass die dortigen mit Dienstbarkeiten belegten oberirdischen Flächen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen nicht mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

Für die Gemeinbedarfsflächen und dortigen Nebenanlagen gelten besondere Nutzungsanforderungen. Insbesondere für die Pausenhofgestaltung der Schülerschaft wie auch dem Sportbetrieb sowie Fahrgewerke (Roller, Fahrrad etc.) sind entsprechende bauliche Anlagen erforderlich. Daher dürfen auf den Gemeinbedarfsflächen gemäß § 21 Abs. 3 des Satzungstextes untergeordnete Nebenanlagen, welche deren jeweiligem Nutzungszweck selbst dienen und der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche nicht widersprechen, auch außerhalb der Bauräume verortet werden.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. Trafostationen, Anlagen der Fernwärmeversorgung) sind in den Baugebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen die Regelungen gemäß § 21 Abs. 4 des Satzungstextes getroffen. Diese Regelungen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Sofern diese Nebenanlagen zur Sicherstellung des Betriebs dieser Gemeinbedarfsflächen oberirdisch errichtet werden, sind diese einzuhausen und/ oder einzugrünen, um deren Wirkung auf den öffentlichen Raum und die Nachbarschaften möglichst gering zu halten.

5.13. Verkehr und Erschließung

5.13.1. Verkehrskonzept

Das neue Stadtquartier wird leistungsfähig mit dem übergeordneten innerstädtischen Straßennetz verbunden, indem es über die U-1761 und die U-1768 an die Heide mannstraße, über die U-1763 und U-1770 an den Helene-Wessel-Bogen und über die U-1766 an die Maria-Probst-Straße angeschlossen wird. Durch die Unterbrechung der Magistrale (U-1761 und U-1763) für den motorisierten Individualverkehr im Bereich des Stadtplatzes (U-1762) wird das Areal vor gebietsfremdem Durchgangsverkehr geschützt.

Eine leistungsfähige Erschließung durch den ÖPNV wird durch die geplante Verlängerung der Trambahnlinie 23 von der derzeitigen Endhaltestelle Schwabing Nord in das Gebiet der Bayernkaserne sowie langfristig durch die U26 (Verbindung zwischen den U-Bahnhaltestellen Kieferngarten der U6 und Am Hart der U2) und zusätzlich durch eine Busfeinerschließung erfolgen. Die Weiterführung der Straßenbahn über das Planungsgebiet hinaus ist derzeit noch in Untersuchung. Bis zur Einrichtung der Tram- und U-Bahnlinien erfolgt ein leistungsfähiger Vorlaufbetrieb durch Busverbindungen mit Haltestelle am Stadtplatz – soweit möglich auf derselben Streckenführung.

Übergeordnete Fahrradrouen in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung sowie ein Mobilitätskonzept stärken zudem die Nahmobilität und alternative Mobilitätsformen.

In der inneren Erschließung werden durch das rasterartige Straßensystem kurze Wege für Fuß- und Radverkehr erzeugt.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen, auch im Umfeld des neuen Stadtquartiers, wird die Verkehrsbelastung in der Heidemannstraße (zwischen Ingolstädter Straße und Maria-Probst-Straße) von heute ca. 17.000 Kfz/24h auf ca. 25.000 Kfz/24h im Jahr 2030 (Prognoseplanfall) steigen. Ohne Entwicklung der Bayernkaserne würde die Belastung im Jahr 2030 ca. 21.000 Kfz/24h (Prognosenullfall) betragen.

Für die Maria-Probst-Straße sind im Prognoseplanfall ca. 16.000 Kfz/24h zu erwarten gegenüber ca. 11.000 Kfz/24h bzw. ca. 14.000 Kfz/24h (Prognosenullfall). Eine deutliche Erhöhung wird im Helene-Wessel-Bogen erwartet mit ca. 5.000 Kfz/24h im Prognoseplanfall gegenüber ca. 1.000 Kfz/24h bzw. ca. 1.500 Kfz/24h (Prognosenullfall).

Die innere Ringstraße (U-1764, U-1765, U-1766 und U-1769) im Gebiet wird zukünftig mit ca. 2.000 bis 5.000 Kfz/24h eine für Wohngebiete angemessene Verkehrsmenge erfahren. Die höchste Belastung im Gebiet wird in der nordöstlichen Anbindung an die Heidemannstraße (U-1761) mit ca. 7.000 Kfz/24h erwartet.

5.13.2. Straßenflächen, Erschließung

Der Bebauungsplan setzt die Bereiche U-1761, U-1763, U-1764, U-1765, U-1766, U-1768, U-1769 und U-1770 als Straßenverkehrsflächen im Plan fest. Die jeweiligen Anschlussbereiche der Anbindungen U-1763, U-1766 und U-1770 an das bestehende Straßenverkehrsnetz sind im Zuge der Herstellung dieser Flächen entsprechend baulich an die bestehenden Straßen anzupassen. Insbesondere im Bereich der Heidemannstraße wird der Planungsumgriff entsprechend erweitert.

Anbindung an das örtliche Straßennetz

Die Hauptanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die sogenannte Magistrale (U-1761, U-1763), welche in ihrer Funktion die vier wesentlichen Verkehrsarten bündelt: eine ÖPNV-Trasse mit Trambahnführung auf einem eigenen Gleiskörper, eine leistungsfähige Kfz-Anbindung sowie die sichere Führung von Rad- und Fußverkehr. Die übrigen Anbindungen (U-1766, U-1768, U-1770) sind in ihrer Funktion ver-

gleichbar. Die vorliegende Planung ist grundsätzlich zur Ausweisung der in das Planungsgebiet hineinführenden Straßen für Verkehre bis 50 km/h unterstellt. Dementsprechend werden hier separate Radverkehrsanlagen vorgeschlagen.

Ringerschließung

Die Ringerschließung (U-1764, U-1765, U-1766 und U-1769) dient der Erschließung der Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen. Neben Rad- und Fußverkehren sind auch wohnverträgliche Kfz-Verkehre zu erwarten.

Die vorliegende Planung ist grundsätzlich zur Ausweisung der Ringstraße für Verkehre bis 30 km/h unterstellt. Wie für Tempo-30-Zonen vorgesehen, wird vorgeschlagen, den Radverkehr ohne separate Anlagen auf der Fahrbahn im Mischverkehr zu führen. Eine abschließend bindende Regelung erfolgt nach der Widmung der Straßen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz durch die Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.

Dementsprechend sind hier Fahrbahnflächen vorzuhalten, die den Begegnungsfall Bus-Bus, Bus-Pkw, Pkw-Pkw sowie Fahrrad-Pkw angemessen berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass es sich im Wesentlichen um zu erschließende Gebiete handelt, in denen überwiegend gewohnt wird. Es ist deshalb auf eine mit dem Wohnen verträgliche Ausgestaltung der Flächen zu achten. Die Planungskonzeption sieht vor, dass die Gebäude im Grundsatz straßenständig an die Gehbahnen anschließen. Die Erdgeschosszonen sind dabei in den Urbanen Gebieten aber auch im Allgemeinen Wohngebiet durch Läden, Geschäfte, Kindertageseinrichtungen oder sonstige öffentliche Nutzungen geprägt. Alternativ liegen Wohnräume im Hochparterre an. Dementsprechend nehmen die Gehbahnen nicht nur Fußverkehre auf, sondern laden auch zum Verweilen ein und sind durch Sonderfunktionen (Freischankflächen, Geschäftsauslagen etc.) der angrenzenden Nutzungen geprägt. Eine für diese Funktionen angemessene Breite und Ausgestaltung ist in der Umsetzung zu berücksichtigen. Eine möglichst große Anzahl an schattenspendenden Bäumen kann dabei das Raumempfinden und die Aufenthaltsqualität gerade in den Sommermonaten deutlich erhöhen. Dementsprechend wird in der Planungskonzeption (Masterplan/Bebauungsplan) unterstellt, dass für die Seitenbereiche jeweils mindestens acht Meter vom Bordstein zur Gebäudekante für Gehbahnen und Baumstandorte zur Verfügung stehen.

Es wird eine Straßenbreite für einen adäquaten Querschnitt festgesetzt, der für die Fahrbahn als auch für die Seitenbereiche (Gehbahn, Parkplätze, Radabstellanlagen, Baumgraben) ausreicht. Im Weiteren sind die Flächen so bemessen, dass auch Unterflurcontainer insbesondere zur Hausmüllentsorgung in den öffentlichen Verkehrsflächen, beispielsweise im Bereich der Parkstände, in der Objektplanung berücksichtigt werden können.

Knotenpunkte

Die Knotenpunkte sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch an den Anschlusspunkten an das übergeordnete Straßennetz können auf den festgesetzten Verkehrsflächen leistungsfähig ausgebaut werden. Dazu sind unter anderem Aufweitungen für Abbiegestreifen, Anpassungen an der Signaltechnik und die Einrichtung sicherer Querungen für Fuß- und Radverkehr notwendig. Im Gebiet müssen die Knoten an der

Magistralen (U-1761/ U-1764 bzw. U-1763/U-1765) signalisiert werden, die Knoten im Westen (U-1768/U-1764 bzw. U-1770/U-1765) hingegen unsignalisiert ausgeführt werden.

Alle verkehrlichen Beziehungen und Nutzungen können leistungsfähig abgewickelt werden. Den Belangen der Verkehrssicherheit wird damit Rechnung getragen.

5.13.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Diese Flächen dienen entsprechend den Festsetzungen gemäß § 26 des Satzungstextes vorbehaltlich dem Fuß- und untergeordnetem Radverkehr und bieten diesen Nutzergruppen diese Flächen auch als bedeutende öffentliche Räume zum Aufenthalt und Verweilen an. Die Verbindungen sollen deshalb ganzjährig und auch in der Nacht nutzbar sein. Entsprechend sind sie wie andere öffentliche Verkehrsflächen im Winter zu räumen und sicher auszuleuchten. Darüber hinaus werden die Flächen für den Öffentlichen Personennahverkehr genutzt.

Stadtplatz (U-1762), Quartiersplätze (U-1767 und U-1771)

Um in dem hochverdichteten, kompakten Stadtquartier fußläufige Angebote zum Aufenthalt sowie zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen, werden drei Platzflächen festgesetzt. Allen drei Platzflächen ist deshalb gemein, dass sowohl in den Erdgeschossen wie auch in den ersten Obergeschossen räumlich wirksame, öffentlich zugängliche Nutzungen, wie Läden, Restaurants oder Dienstleistungseinrichtungen, an den Platzflächen anliegen. Dementsprechend werden großzügige Vorzonen benötigt, die einen angemessenen Auftritt der jeweiligen Nutzungen ermöglichen und damit die Platzflächen beleben.

Der zentrale Stadtplatz wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1762) festgesetzt. Als urbanes und öffentliches Zentrum des Stadtquartiers sind an seinen Rändern öffentliche und gewerbliche Nutzungen im Bereich des Urbanen Gebietes MU 1 und des Sondergebietes SO QUARTIERSZENTRUM einschließlich deren die Platzfläche belegende Nutzungen, wie z. B. Freischankflächen, ausdrücklich erwünscht. Auch die Platzierung der Trambahnhaltestelle auf der Ostseite oder auch eine Haltestelle für die Expressbus-Linien des Stadtplatzes unterstreicht die Funktion.

Der Stadtplatz dient dem zweckfreien Aufenthalt, der Erholung sowie der ungezwungenen Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner. Eine entsprechende Ausgestaltung mit Elementen, die dem Verweilen und der Kommunikation dienen, wie Bänke, Spielelemente für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, Sitzgruppen oder auch Wasserspiele, ist entsprechend vorzusehen. Großbäume spenden Schatten und wirken klimatisch ausgleichend. Auf dem Stadtplatz sollen zudem Flächen für flexible Nutzungen, wie beispielsweise einen Wochenmarkt oder einen Biergarten, vorgehalten werden. Er ist der fußläufigen Begehrbarkeit und Radverkehren sowie dem ausnahmsweisen Befahren durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorbehalten. Die Befahrung mit Lieferfahrzeugen der am Platz gelegenen gewerblichen Nutzungen ist nicht erwünscht. Es wird hier die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen für

Lieferfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Stadtplatzes (zwischen dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM und dem Teilgebiet MU 1 (8)) vorgeschlagen.

Die Funktionen der beiden am westlichen und östlichen Rand des Quartiers liegenden Quartiersplätze, festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1767 und U-1771, orientieren sich am Stadtplatz, allerdings in ihrer räumlichen Bedeutung abgestuft auf deren unmittelbar angrenzenden Nachbarschaften. Die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen ist dort bedarfsgerecht im Einzelfall zu regeln.

Grünboulevard (U-1762, U-1771 und U-1789)

Der sogenannte Grünboulevard stellt die zentrale Verbindungsachse der drei Plätze im Planungsgebiet dar. Darüber hinaus nimmt er als öffentlich erlebbarer Raum eine maßgebliche Bedeutung als Ort der Begegnung und des Aufenthalts für die Bewohnerinnen und Bewohner ein. Im Gegensatz zu den Platzflächen liegen hier jedoch im Erdgeschoss keine öffentlichen Nutzungen wie Läden oder Geschäfte, sondern Wohnungen an. Daher verfügen alle Gebäude über einen Abstand zum öffentlichen Raum. Der Grünboulevard hat einen deutlich stärkeren Bezug zur angrenzenden Wohnnutzung. Verweilen und der kleinräumige Austausch der Bewohnerschaft stehen hier im Vordergrund. Großbäume spenden Schatten, Sitz- und Spielgruppen für alle Bewohnerinnen und Bewohner – ob jung oder alt – laden zum Verweilen ein. Entsprechend sollen hier quartiersbezogene Fuß- und Radverkehre, aber keine Kfz-Verkehre – mit Ausnahme von Feuerwehr und Rettung – möglich sein. Der Bebauungsplan setzt daher diese Fläche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (U-1762, U-1771 und U-1789) fest.

Rad- und Fußwegverbindungen

Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1787) entlang den südlichen Baufeldern des Planungsgebietes fest. Hier wird künftig eine wichtige Fuß- und Fahrradverbindung ausgewiesen und daher aus Gründen der Verkehrssicherheit und des öffentlichen Interesses entsprechend gesichert. Sie quert in ihrem Verlauf die Gemeinbedarfsfläche des südlichen Schulstandortes GB ERZIEHUNG SÜD und teilt diese in zwei Teilbereiche. Dies wird in den Planungen der Schulgrundstücke berücksichtigt. Im Bereich der Magistrale (U-1763) quert diese Verbindung die Trambahntrasse. Sicherheitsrelevante und funktionale Belange sind hier bei der Gestaltung und Umsetzung des Querungsbereichs zu berücksichtigen. Auf die ganzjährige Nutzung, insbesondere in den frühen Morgen- und Abendstunden wird hingewiesen.

Im Nordosten des Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1788) aus Gründen der Verkehrssicherheit und des allgemeinen öffentlichen Interesses fest. Sie dient der direkten Anbindung für Fuß- und Radverkehre aus dem Planungsgebiet unmittelbar an die Heidemannstraße. Auch hier ist die ganzjährige Nutzung, insbesondere in den frühen Morgen- und späten Abendstunden angezeigt.

5.13.4. Stellplätze, Tiefgaragen

Für die Bewohnerschaft des neuen Stadtquartiers werden ausreichend Stellplätze für die private Kfz-Nutzung angeboten, um deren Mobilität zu gewährleisten. Um die Zahl der privaten Kfz möglichst gering zu halten, sollen im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus und einer entsprechend nachhaltigen Stadtentwicklung neue Wege zur Sicherstellung der individuellen Mobilität gefördert werden. In den letzten Jahren haben sich leistungsfähige Alternativen zum eigenen Auto entwickelt. Dazu gehören neben einem leistungsfähigen ÖPNV unterschiedlichste Angebote, wie Car-Sharing, Leihfahrräder, entlehbare Lastenfahrräder oder Lasten-E-Bikes, Fahrradanhänger und ähnliche Angebote, die durch ein entsprechendes Quartiersmanagement einfach zugänglich sind. Mit Hilfe dieser Bausteine kann ein Ansatz für die Mobilität im Quartier verfolgt werden, der flächensparend und nachhaltig ist und gleichzeitig die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zufriedenstellt. Es wird im Weiteren auf die Ausführungen unter Ziffer 4.2.4 verwiesen.

Auch wirtschaftliche Aspekte sind vor dem Hintergrund der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum zu beachten. Insbesondere im Bereich des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus stellt der Stellplatz je Wohneinheit einen hohen Kostenfaktor dar, wird aber in diesem Umfang nicht nachgefragt. Das Planungsgebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf. Die Errichtung von mehrgeschossigen Tiefgaragen stellt sich als bedeutender Kostenfaktor bei Hochbaumaßnahmen dar. Dabei sind Anlagen mit mehr als zwei Geschossen kritisch zu bewerten und sollten nur in Ausnahmefällen umgesetzt werden. In jedem Fall wären dann auch aufwändige Maßnahmen zur Sicherung des Grundwasserflusses im Planungsgebiet erforderlich. Darüber hinaus sind derartige Anlagen aus funktionalen Gründen kritisch zu bewerten. Zur Thematik Grundwasser wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes unter Ziffer 8.2.4. verwiesen.

Aus den genannten Gründen trifft § 22 Abs. 1 des Satzungstextes Regelungen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Planungsgebiet. Anstatt 100 % der in der Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze nachzuweisen, ist es im pPlanungsgebiet ausreichend lediglich 80 % nachzuweisen. Im Weiteren sind die Inhalte der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS) zu berücksichtigen einschließlich der im Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 („Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“) genannten Kriterien:

Gemäß StPIS ist demnach ein Stellplatz je Wohnung zu erstellen, für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist aber von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen. Demnach lässt sich – ohne Vorlage eines konkret individuellen Mobilitätskonzeptes – der Stellplatzbedarf in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderprogrammen im Mietwohnungsbaus, insbesondere auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit beim München Modell (MM) sowie auf 0,6 Stellplätze je Wohneinheit im Bereich der einkommensorientierten Förderung (EOF) reduzieren.

Aus der Anwendung der Regelung nach § 22 Absatz 1 des Satzungstextes in Kombination mit den Regelungen der Stellplatzsatzung resultieren folgende Stellplatzbedarfe, die mindestens nachzuweisen sind: beim freifinanzierten Wohnungsbau 0,8 Stell-

plätze je Wohneinheit, beim München Modell (Miete, Genossenschaften) 0,64 Stellplätze je Wohneinheit, sowie beim EOF 0,48 Stellplätze je Wohneinheit. Hier wird explizit eine Vernetzung der Akteure und eine enge Zusammenarbeit angeregt. Die alternativen Mobilitätsangebote sind durch die künftigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu finanzieren. Die Details werden in den Grundstücksvergaben und -verträgen geregelt.

Bei Vorlage eines konkret individuellen Mobilitätskonzepts, das deutlich über die o.g. Anforderungen hinausgeht (z. B. Sonderwohnform „Autofreies Wohnen“), sieht die Stellplatzsatzung vor, dass bei Eignung des Konzepts der Stellplatzschlüssel für Bauvorhaben im Einzelnen auf bis zu 0,3 Stellplätze je Wohneinheit verringert werden kann. Dieser Wert soll auch im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne nicht unterschritten werden.

Gemäß der Systematik der Stellplatzsatzung können im Durchschnitt aller Wohnungen je Baugrundstück bei Bedarf auch mehr Stellplätze errichtet werden. Die Anzahl der möglichen Stellplätze ist somit nicht beschränkt.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Bauvollzug entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 die Anzahl der Stellplätze über das oben genannte Maß hinaus weiter reduziert werden kann, wenn es sich um Modellprojekte (z. B. „autoreduziertes Wohnen“) handelt. In diesem Fall sind die im oben genannten Beschluss enthaltenen Regelungen einzuhalten. Zur Umsetzung ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein entsprechendes Konzept einzureichen und dessen Wirksamkeit zu belegen.

Nichtwohnnutzungen sind von dieser Regelung ausgenommen, da sich hier die Nutzungsanforderungen und -gewohnheiten differenzierter als bei Wohnnutzungen darstellen. Zudem kann hier von Kundenverkehren ausgegangen werden, welche über die fußläufige Erreichbarkeit bzw. per Fahrrad hinaus gehen. Die Regelungen der Stellplatzsatzung für Nichtwohnnutzungen bleiben deshalb von der festgesetzten Reduzierungsmöglichkeit ausgenommen.

Das vorliegende Planungskonzept weist einen verdichteten Städtebau auf. Hierdurch kommt dem Schutz der Freiflächen und seinen Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Diese oberirdischen Bereiche sollen der Erholung, dem Aufenthalt und der Begegnung der Bewohnerschaft dienen. § 22 Abs. 2 Satz 1 des Satzungstextes trifft daher Regelungen, dass die Stellplätze in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen sind.

In Baugebieten sind diese nach § 22 Abs. 2 Satz 2 des Satzungstextes innerhalb der jeweiligen Bauräume und der im Plan zusätzlich festgesetzten Flächen nachzuweisen. Tiefgaragen dürfen insbesondere nicht in die zwischen den Baukörpern gelegenen Grünen Gassen hineinragen. Diese verlaufen im Planungsgebiet in nordöstlicher Richtung und ermöglichen den störungsfreien Abfluss des Grundwassers in dessen natürlicher Fließrichtung.

In Gemeinbedarfsflächen sind Tiefgaragen auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Auf Ebene der jeweiligen Teilgebiete müssen die Stellplätze bei Realisierung eines reduzierten Stellplatzschlüssels im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch im Fall der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum die Eigentümergemeinschaft insgesamt über die Stellplätze verfügen und flexibel auf veränderten individuellen Kfz-Besitz reagieren kann (vgl. auch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“).

In der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE stellen sich die Nutzungsanforderungen einer Feuerwache grundsätzlich anders als in den restlichen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen des Planungsgebietes dar. Daher sind hier gemäß § 22 Abs. 3 des Satzungstextes ergänzend auch oberirdische Garagen zulässig.

Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz vor Emissionen in die jeweiligen Gebäude zu integrieren (vgl. § 22 Abs. 4 des Satzungstextes). Eine Ausnahme stellt die Ausfahrt in der GB ERZIEHUNG NORD dar, die gemäß Planzeichnung als überdachte Rampe festgesetzt ist. Zudem ist sie außerhalb des Bauraums verortet.

Durch die Lage der Zu- und Ausfahrten direkt an den zugeordneten Straßenräumen wird zudem ein unnötiges Induzieren von Fahrverkehren (auch Lieferverkehr) im Planungsgebiet vermieden (s. § 22 Abs. 5 des Satzungstextes). Einzige Ausnahme bildet hierbei das Teilgebiet WA 7, da der Bauraum hier nicht unmittelbar entlang der Straßenräume zu liegen kommt. Aus den genannten Gründen ist gemäß § 22 Abs. 6 des Satzungstextes ebenfalls nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt der jeweiligen Tiefgaragen pro Baugebiet bzw. Teilgebiet zulässig. In den Teilgebieten MU 1 (15), MU 1 (16) und MU 1 (17) ist jeweils eine weitere Zu- und Ausfahrt pro Teilgebiet entlang der U-1766 zulässig. Somit ist Flexibilität in der Ausgestaltung der Tiefgaragen gewährleistet ohne das Erscheinungsbild der Straßenräume zu beeinträchtigen.

Gemäß § 22 Abs. 7 des Satzungstextes können die Tiefgaragen in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD auch jeweils eine getrennte Zu- und Ausfahrt haben. Die Regelung stellt auf die funktionalen Besonderheiten sowie die erforderlichen besonderen Flächendispositionen dieser Nutzungen ab.

In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sowie GB JUGEND-FREIZEITSTÄTTE sind gemäß § 22 Abs. 8 des Satzungstextes auch oberirdische Stellplätze zulässig. Diese Regelung stellt auf die besonderen Nutzungsanforderungen der Gemeinbedarfsflächen ab. Darüber hinaus können in der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG SÜD und NORD zusätzlich erforderliche Stellplätze für Kraftomnibusse auch außerhalb von Garagen und den Bauräumen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der erforderlichen Flächenbedarfe nachgewiesen werden. Sollten die Busse zur Andienung des Schulsports in der Schwimmhalle am Schulstandort Süd im öffentlichen Straßenraum halten (in dann entsprechend auszuweisenden Kurzparkzonen), so sind für die Wartezeiten geeignete Abstellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen (z. B. im Bereich der U-1770).

Der Bebauungsplan setzt einen Ein- und Ausfahrtsbereich in die Tiefgarage des MU 1 (4) fest. Dieser ist aus Gründen des Immissionsschutzes und aus gestalterischen Gründen in das Gebäude zu integrieren. Der Ein- und Ausfahrtsbereich dient der Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1762 Stadtplatz). Durch die Lage der Zu- und Ausfahrt unmittelbar in Eingangsnähe des Stadtquartiers werden Parksuchverkehre aus nördlicher Richtung in das Quartier führend minimiert.

Aus gestalterischen Gründen, zum Schutze des Ortsbildes und zur Sicherung der vorhandenen Flächenressourcen für Erholungszwecke sind die Ausgänge und Notausgänge von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in die jeweiligen Gebäude zu integrieren. § 22 Abs. 9 des Satzungstextes trifft hierzu entsprechende Regelungen.

Abweichend hiervon können Notausgänge, sofern technische Gründe dies erfordern, gemäß § 22 Abs. 10 des Satzungstextes auch außerhalb von Gebäuden verortet werden. Insbesondere die maximale Länge des Fluchtweges ist hierfür ausschlaggebend. In diesen Fällen sind die Notausgänge offen und nicht eingehaust zu errichten. Die Regelung stellt auf gestalterische Gründe und die freiräumliche Gestaltung der Höfe ab.

In den Gemeinbedarfsflächen sind gemäß § 22 Abs 11 des Satzungstextes ausschließlich eingeschossige Tiefgaragen zulässig. Die dort ausgelösten Bedarfe an Stellplätzen sind gut und ausreichend nachweisbar, da hier insbesondere Tiefgaragenflächen außerhalb der Bauräume zulässig sind. Zudem stellt die Regelung sicher, dass insbesondere im Bereich der beiden Schulstandorte (GB ERZIEHUNG SÜD und NORD) möglichst keine bzw. nur geringfügige Beeinträchtigungen der Grundwasserströme auftreten.

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind für Besucherinnen und Besucher vorgesehen. Darüber hinaus werden hier Stellplätze für Car-Sharing sowie im Bereich der Schulen und Kindertageseinrichtungen eventuell notwendige Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden.

5.13.5. Gemeinschaftsanlagen

Die Tiefgaragen in den jeweiligen Teilgebieten der Baugebiete und im Sondergebiet SO QUARTIERSSTADTTEILZENTRUM sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch im Falle möglicher Grundstücksteilungen im Zuge der Umsetzung, die Anzahl der Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten begrenzt bleibt. Die Regelung gemäß § 23 Abs. 1 des Satzungstextes sichert damit die Erschließung der Teilgebiete auch bei einer abschnittswisen Entwicklung und bei einer Aufteilung in mehrere Baugrundstücke. Sie dient damit der funktionsgerechten Umsetzung der Planung. Darüber hinaus sollen Beeinträchtigungen in der Gestaltung der ebenerdigen Bereiche des öffentlichen Straßenraums (z. B. Anlage von Stellplätzen und Baumstandorten) minimiert werden.

Die Fläche unterhalb des zentralen Stadtplatzes (U-1762) bietet sich an, dort unterirdische Pkw-Stellplätze unterzubringen, insbesondere aus den angrenzenden Nutzungen. Darüber hinaus können dort Besucherstellplätze integriert werden, welche dann, zumindest teilweise, nicht oberirdisch im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden müssen.

Im Teilgebiet MU 1 (4) und im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist eine Tiefgarage als Gemeinschaftstiefgarage einschließlich der hierfür erforderlichen Zu- und Ausfahrten zu errichten.

Der zentrale Stadtplatz (U-1762) kann gemäß § 23 Abs. 2 des Satzungstextes hierfür unterbaut werden und die Teilflächen der Gemeinschaftstiefgarage sind entsprechend miteinander zu verbinden. Die Zufahrt hierzu hat von Norden über das Gebäude des Urbanen Gebiets MU 1 (4) zu erfolgen, um möglichst wenig Verkehr in das Gebiet zu ziehen; hierfür ist im Plan ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Die beiden Quartiersplätze (U-1767 und U-1771) können gemäß § 23 Abs. 3 des Satzungstextes ebenfalls durch Unterbauung der Platzoberflächen Bewohnerstellplätze der unmittelbar angrenzenden Teilgebiete in jeweils einer Gemeinschaftstiefgarage aufnehmen. Die Unterbringung der Tiefgaragen außerhalb der Bauräume bietet wirtschaftliche Synergieeffekte. Öffentliche Belange, wie z. B. die Führung von Spartenstrassen in diesen Bereichen, dürfen dem nicht entgegenstehen.

5.13.6. Fahrradabstellplätze

Gemäß § 24 Abs. 1 des Satzungstextes ist abweichend von den Regelungen der Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München für Wohnnutzung eine erhöhte Anzahl an Fahrradabstellplätzen (ein Stellplatz je 30 m² Wohnfläche) zu errichten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass neben dem ÖPNV das Fahrrad ein wichtiges Verkehrsmittel für autolose Haushalte darstellt, die meist auch mehrere Fahrräder besitzen.

Um die Benutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad zu fördern, ist gemäß Art. 46 Abs. 2 BayBO die leichte Erreichbarkeit und gute Zugänglichkeit der Abstellplätze für Fahrräder bei Wohnnutzungen sicherzustellen. Demnach sind diese in den Baugebieten für jede Wohnung in ausreichender Größe bereitzustellen. Daher sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der jeweiligen Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Zur Sicherstellung der leichten Erreichbarkeit sollten diese am besten in den Erdgeschosszonen der Gebäude bzw. zumindest in der ersten Untergeschoss-Ebene der Tiefgaragen verortet werden. Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der knappen Freiflächen sind die Grundstücksfreiflächen durch diese Regelung von Fahrradabstellplätzen frei zu halten. Diese freigehaltenen Flächen können als begrünte Flächen der Erholung und dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner dienen (insbesondere als Grüne Gassen). Weiterhin wird die Sicherstellung eines einheitlichen Ortsbildes erreicht.

Zusätzliche Fahrradabstellplätze als Besucherstellplätze für Wohnnutzungen können in den jeweiligen Baugebieten in den Bereichen der Hauszugänge in untergeordnetem Umfang situiert werden. Gemäß den Regelungen von § 24 Abs. 2 des Satzungstextes sind diese Fahrradabstellplätze zudem als offene Anlagen herzustellen und

auch außerhalb der Bauräume zulässig. Die Regelung gilt ebenso für Fahrradabstellplätze im Zusammenhang mit Kindertageseinrichtungen, da diese aus funktionalen Gründen nicht praxismäßig in Gebäuden untergebracht werden können. Es ist im Zuge der Umsetzung zu beachten, dass die Fahrradstellplätze für die Kindertageseinrichtungen tatsächlich getrennt von den Stellplätzen der Wohnungen angeordnet werden können.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Satzungstextes sind in den Baugebieten für Nichtwohnnutzungen mit Ausnahme von Kindertageseinrichtungen ebenfalls ausreichende, gut zugängliche und leicht erreichbare Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude und/oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Damit können geordnete, sichere und attraktive Abstellmöglichkeiten gewährleistet werden. Die erforderliche Anzahl bemisst sich nach der Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München.

Fahradabstellplätze können im Bereich von Schulnutzungen und der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche nicht praxismäßig innerhalb von Gebäuden oder Tiefgaragen untergebracht werden. Daher können gemäß § 24 Abs. 4 des Satzungstextes in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD1 und SÜD2, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE Fahrradabstellplätze auch ebenerdig außerhalb der Gebäude sowie der Baugrenzen untergebracht werden.

5.13.7. Immissionsschutz bei Tiefgaragen

Tiefgaragen können zu punktuell erhöhten Luftschadstoffwerten im Bereich um die Entlüftungsanlagen führen. Generell müssen Tiefgaragen wie alle Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzrecht so betrieben werden, dass schädliche Umweltauswirkungen – soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist – verhindert werden.

Soweit mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Tiefgaragen erforderlich sind, sollen diese in die jeweiligen Gebäude integriert und deren Abluft über die jeweiligen Dächer der Gebäude in den freien Windstrom abgeführt werden. Hierdurch sollen die begrenzten Grundstücksfreiflächen von technischen Einbauten möglichst freigehalten werden. Die Regelungen gemäß § 25 Abs. 1 des Satzungstextes sollen die Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft minimieren. Das Integrieren der Anlagen ins Gebäude dient dem guten Erscheinungsbild des Quartiers.

Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind nur ebenerdig und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen herzustellen. Dies gilt insbesondere auch für Terrassen, Ruhezone und Kinderspielplätze. Die Regelung des § 25 Abs. 2 des Satzungstextes stellt auf den Schutz dieser sensiblen Nutzungen durch Einhaltung eines ausreichenden Abstands ab. In Baugebieten bzw. Teilgebieten mit integrierten Kindertageseinrichtungen darf aufgrund deren besonderer Anforderungen die Entlüftung der Tiefgaragen nicht auf der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung erfolgen.

5.13.8. Trambahn- und Busanbindung

Der nördliche Hauptanschluss des Planungsgebiets am Werner-Egk-Bogen soll als Knotenpunkt mit Bus- und eventuell Trambahnführung aus dem Gebiet in die Heidemannstraße ausgebaut werden. Im Süden soll die Trambahn in Verlängerung in den Helene-Wessel-Bogen einfahren.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung der künftigen Trambahnlinie durch die Festsetzung von ausreichend breiten öffentlichen Verkehrsflächen (U-1761, U-1763) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (U-1762). Innerhalb dieser Flächen können Fuß- und Radwege sowie Straßen in den erforderlichen Dimensionen hergestellt werden, um leistungsfähige Verkehrswege und -knoten umzusetzen. Im Bereich der U-1763 soll die Tramlinie zudem in westlicher Seitenlage geführt werden, im weiteren Verlauf über die Ostseite des zentralen Stadtplatzes und in Richtung Heidemannstraße in Mittellage des Straßenprofils der U-1761. Im Schienenbereich auf dem zentralen Stadtplatz soll im Bedarfsfall auch Schienenersatzverkehr (SEV) möglich sein.

Die Heidemannstraße ist in ihrem Verlauf für die Aufnahme eigener Busspuren vorzubereiten bzw. anzupassen. Aus diesem Anlass wurde der Planungsumgriff um die Bereiche der Heidemannstraße, welche unmittelbar nördlich angrenzen, erweitert. Der vorliegende Bebauungsplan ordnet dort die südlichen Straßenbegrenzungslinien der Heidemannstraße neu und weitet den öffentlichen Straßenraum auf dessen Südseite auf. Die Lagen der nördlichen Straßenbegrenzungslinien der Heidemannstraße werden nicht verändert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die ÖPNV-Anforderungen in der Heidemannstraße unter Berücksichtigung der erforderlichen Fahrspuren und Abbiegebeziehungen im direkten Umfeld des Planungsgebietes umgesetzt werden können.

Die Schaffung weiterer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung der Trambahntrasse im Planungsgebiet und in dessen weiterem Verlauf sowie der Expressbustrasse kann nicht durch den gegenständlichen Bebauungsplan geregelt werden. Hier ist ein entsprechendes separates Planungsverfahren zu veranlassen.

5.14. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen

Der Bebauungsplan trifft planliche und textliche Festsetzungen hinsichtlich der dinglich zu sichernden Flächen auf Privatgrundstücken zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Landeshauptstadt München. Es werden Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte festgesetzt (§ 27 Abs. 1 bis 3 des Satzungstextes).

Die Grünen Gassen stellen wesentliche Räume zur Quartiersvernetzung, der Begegnung und des Aufenthalts für die Bewohnerschaft dar. Sie tragen damit maßgeblich zur Förderung des sozialen Lebens und der Bildung von Nachbarschaften bei. Darüber hinaus sorgen sie für die Ausbildung kurzer Wege für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Durch die planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit § 27 des Satzungstextes werden diese Flächen auf den Privatgrundstücken zur Nutzung für die Allgemeinheit als dinglich zu sichern festgesetzt. Entspre-

chend den Abstufungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts sind diese Bereiche als Aufenthalts- und Begegnungsraum den Fußverkehren vorbehalten.

Die Flächen zwischen dem Urbanen Gebiet MU 1 (6) und dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM sowie zwischen den Teilgebieten WA 7 und WA 8 sind zusätzlich mit dinglichen Sicherungen zur Nutzung für Radverkehr belegt. Dies fördert die Ausbildung sicherer Schulwege als direkte Verbindung vom zentralen Stadtplatz und der dort liegenden Tramhaltestelle, zum südlichen Schulstandort sowie die gute Anbindung an die künftige Fahrradroute der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1762).

Zwischen den Teilgebieten MU 1 (10) und MU 1 (14) werden dinglich zu sichernde Flächen für Leitungsrechte zur Nutzung durch die Landeshauptstadt München festgesetzt. In diesem Bereich ist die Verlegung einer neuen Fernwärmeleitung mit Anschluss an eine dauerhaft bestehende Fernwärmeleitung in der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche verlegten Fernwärmeleitung erforderlich. Die bestehende Leitung, welche von der Heidemannstraße nach Süden das Planungsgebiet quert, versorgt Grundstücke und Gebäude in der näheren Umgebung. Die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit ist daher zu gewährleisten. Hierzu können Teile der bestehenden Leitung verlegt und in das künftige Versorgungsnetz der Fernwärme im Planungsgebiet eingebunden werden. Die künftige Versorgung des Planungsgebietes durch Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist hierdurch gewährleistet. Hinsichtlich der Festsetzungen zu weiteren Leitungsrechten im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz wird auf § 27 des Satzungstextes und Ziffer 5.11 der Begründung verwiesen.

In den Teilgebieten WA 10 und WA 11 werden die Flächen, welche dem öffentlichen Stadtpark zugeordnet sind, als dinglich zu sichernde Flächen für Fuß- und Radverkehre belegt. Diese Bereiche dienen dem Aufenthalt und der Begegnung der Allgemeinheit im Zusammenhang mit dem öffentlichen Stadtpark und den Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Gastronomie in den Gebäuden der beiden Teilgebiete. Insbesondere die Einrichtung von Wirtsgärten im Zusammenhang mit Gastronomie ist hier ausdrücklich erwünscht. Zusätzlich dienen diese Flächen der Gebietsvernetzung.

In der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dieses dient der fußläufigen Vernetzung der öffentlichen Grünflächen ÖG 7 und ÖG 8. Die Freihaltung dieser Fläche ist sicherzustellen.

Von der festgesetzten Lage und den Abmessungen der Dienstbarkeitsflächen kann unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 4 des Satzungstextes ausnahmsweise abgewichen werden. Die Regelung schafft Spielräume und Flexibilität im Zuge der Umsetzung falls Umstände aus technischen oder gestalterischen Gründen dies erfordern.

Des Weiteren werden Regelungen bezüglich der entlang der Heidemannstraße verlaufenden 110kV-Bahnstromleitung getroffen (vgl. § 27 Abs. 5 des Satzungstextes).

Die Leitung einschließlich der zugehörigen Masten (s. bereits Ziffer 2.1) ist im Betrieb zu sichern. Im unmittelbarem Bereich der Masten und Leitungen darf keine Bebauung bzw. eine Bebauung nur in sehr eingeschränktem Maße erfolgen. Der Bebauungsplan trifft daher für eine Schutzzone jeweils 30 m von der Mitte der Masten bzw. Leitungen gemessen entsprechende Festsetzungen. Innerhalb dieses Bereichs sind Bepflanzungen und bauliche Anlagen lediglich bis maximal 3,50 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.

Die Schulspielflächen der Gemeinbedarfsfläche des nördlichen Schulgrundstücks GB ERZIEHUNG NORD liegen zu geringen Teilen innerhalb der dargestellten Schutzzonen. Dies ist bei deren Ausgestaltung zu berücksichtigen.

Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Heidemannstraße kommen in der dargestellten Bauverbotszone zu liegen. Deren schalltechnische Schutzfunktion ist durch die maximale Höhe von 3,50 m in diesem Bereich nicht beeinträchtigt.

5.15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Oberflächen von ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 28 Abs. 1 des Satzungstextes durch Aufschüttungen und Abgrabungen mindestens auf die Höhe der jeweilig festgesetzten Höhenkote anzuheben. Die Regelung stellt auf den hohen Grundwasserstand im Planungsgebiet ab. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zwischen dem prognostizierten Grundwasserhöchststand und der Oberkante der Verkehrsflächen ausreichend Abstand gehalten wird. Sofern technische Gründe es erfordern, kann hiervon abgewichen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Baugebieten gemäß § 28 Abs. 2 des Satzungstextes mit Ausnahme der Absätze 3 bis 5 nicht zulässig. Durch die Regelungen sollen Aufschüttungen und Abgrabungen soweit möglich vermieden werden. Ziel ist insbesondere die Gewährleistung eines ruhigen Erscheinungsbildes. Zu Gemeinbedarfsflächen mit ihren besonderen Anforderungen werden keine beschränkenden Regelungen getroffen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anzuschließen. § 28 Abs. 3 des Satzungstextes trifft hierzu Regelungen zur Wahrung eines einheitlichen Bildes des öffentlichen Raums und der angrenzenden privaten Freiflächen.

Darüber hinaus dürfen die privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken gemäß § 28 Abs. 4 des Satzungstextes um bis zu 0,5 m aufgeschüttet und die erforderlichen Stützmauern errichtet werden, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein zusätzliches Maß an Privatheit zu sichern.

Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang sind in den Baugebieten zur Gestaltung der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen und von Spielplätzen gemäß § 28 Abs. 5 des Satzungstextes zulässig. Durch die Regelung werden punktuelle Geländemodellierungen ermöglicht, um diese Flächen abwechs-

lungsreich zu gestalten. Es sind jedoch nur Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang zulässig, d. h. der Gesamteindruck eines einheitlichen Geländeneiveaus pro Baugebiet darf nicht beeinträchtigt werden. Überdies sind weitere Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern sie dem höhengleichen Anschluss der angrenzenden Baugebiete untereinander dienen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Grünen Gassen.

5.16. Einfriedungen, Zäune, Sichtschutz

Durch die kompakte, urbane Bebauung kommt der Abgrenzung von öffentlichen Bereichen und privaten Rückzugsorten, wie den privaten Wohnungsgärten, eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend werden abweichend zur städtischen Satzung über Einfriedungen und Vorgärten konkrete Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Die Nutzungen Schule, offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche und Feuerwehr auf den Gemeinbedarfsflächen erfordern Einfriedungen. § 29 Abs. 1 des Satzungstextes trifft hierzu entsprechende Regelungen für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Zur Sicherstellung der fußläufigen Vernetzung der öffentlichen Grünflächen ÖG 7 und ÖG 8 sind Einfriedungen im Bereich der Gehrechtsfläche in der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ausgeschlossen. Ballfangzäune sind hier aus funktionalen Gründen bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.

Ebenso sind bei Kindertageseinrichtungen Einfriedungen zur Umgrenzung von Außenspielflächen gemäß § 29 Abs. 2 des Satzungstextes zulässig.

Gemäß § 29 Abs. 3 des Satzungstextes werden Festsetzungen zu Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet und in den Urbanen Gebieten getroffen. Diese stellen auf gestalterische Gründe bzw. Schutzbedürfnisse der privaten Nutzerinnen und Nutzer gegenüber der Öffentlichkeit hin ab. Demnach sind Einfriedungen für Wohnungsgärten gemessen von den Oberkanten des umgebenden Geländes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dabei ist die Höhe der Stützmauern mit einzurechnen. Weitere Einfriedungen mit Ausnahme § 29 Abs. 2 des Satzungstextes sind darüber hinaus nicht zulässig.

Die Regelung beinhaltet u. a. die öffentlich nutzbaren Grünen Gassen und deren Übergangsbereiche zur Privatheit der unmittelbar vor den Gebäuden angeordneten Wohnungsgärten, welche einen besonders sensiblen Bereich darstellen. Zum Schutz vor unerwünschten Einblicken sind hier Einfriedungen zulässig. In Kombination mit der gleichzeitigen Anhebung der Wohnungsgärten um bis zu 0,50 m gemäß § 28 Abs. 3 des Satzungstextes entstehen geschützte private Bereiche.

Im Bereich des Grünboulevards (U-1762, U-1771, U-1789), welcher eine zentrale Bewegungs- und Verbindungsachse innerhalb des Quartiers für die Öffentlichkeit darstellt, ist den unmittelbar vor den Gebäuden angeordneten Wohnungsgärten zum Schutz der Privatheit ein ebenso hoher Stellenwert beizumessen. Es sind daher auch hier Einfriedungen zulässig. Sie grenzen die öffentlichen Bereiche von den privaten Vorgärten ab und schaffen somit klare Zonierungen vor den Gebäuden.

Ebenso sind Einfriedungen von Wohnungsgärten zu den öffentlichen Grünflächen sowie zum west-ost-gerichteten übergeordneten Fuß- und Radweg hin zulässig. Die Festsetzungen schützen die Privatheit der Grundstücksfreiflächen vor Beeinträchtigungen aus den öffentlichen Grünflächen.

Die Regelungen gemäß § 29 Abs. 4 des Satzungstextes sehen die Ausführung der Einfriedungen gemäß § 29 Abs. 3 des Satzungstextes als Schnitthecken vor, welche aus gestalterischen Gründen in den jeweiligen Teilgebieten der verschiedenen Baugebiete einheitlich zu gestalten sind. Ergänzend sind Zäune zur Abgrenzung der Wohnungsgärten auf der Innenseite der Schnitthecken und nur bis zu deren maximaler Höhe zulässig. Damit wird eine einheitliche, zurückhaltende Gestaltung des Ortsbildes gefördert. Um Kleintieren eine Wanderung zu ermöglichen, sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

Zum Schutz der Privatheit können Sichtschutzwände an Terrassen gemäß § 29 Abs. 5 des Satzungstextes errichtet werden. Ein Hinausragen der Sichtschutzwände über die Tiefe der jeweiligen Terrassen soll jedoch nicht möglich sein. Sie sind jedoch, um ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum zu minimieren, in ihrer Höhe und Tiefe begrenzt. Um eine einheitliche Architektursprache zu erhalten, sind sie in ihrer Ausführung reglementiert. Sie sind in Materialität und Gestaltung an das Erscheinungsbild der zugeordneten Gebäude anzupassen. Um Terrassen von störendem Material/Geräten freihalten zu können, sind Sichtschutzvorkehrungen bis zu einer Tiefe von 1 m auch in Form von Geräteschränken zulässig.

5.17. Grünordnung

Das grünordnerische Grundkonzept folgt dem städtebaulichen Entwurf mit einem klar strukturierten, abgestuften Freiraumsystem aus öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen. Die großzügigen öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden sowie der Stadtpark sollen als parkartige Landschaftsräume gestaltet werden, die magere, blütenreiche Wiesenflächen und einen reichen Gehölzbestand aufweisen. Sie sollen vielfältige Angebote für Freizeit und Erholung bieten, gleichzeitig (durch gezielte Artenschutzmaßnahmen) auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere schaffen. Die privaten Freiflächen dienen der wohnungsnahen Erholung; auch auf ihnen soll ein Bestand aus heimischen Gehölzen erhalten bzw. geschaffen werden.

Grünordnung – Grundsätzliche Regelungen für alle Flächen

§ 30 des Satzungstextes trifft grundsätzliche Regelungen, die für alle Flächen gelten:

Baumbestand

Das Planungsgebiet ist geprägt durch seinen umfangreichen Baumbestand. Es wurden insgesamt rund 3.700 Bäume kartiert, von denen ca. 2.000 Bäume durch die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt sind. Ziel ist es, den Baumbestand aufgrund seiner ökologischen Bedeutung (insbesondere für baumbrütende und -bewohnende Vogel- und Fledermausarten) und seiner ortsbildprägenden Wirkung soweit wie möglich zu erhalten. Dies gelingt zumindest in den zukünfti-

gen öffentlichen Grünflächen, in denen schützenswerte Baumgruppen langfristig zu erhalten sind.

Vorrangig werden die Bäume erhalten, die wegen ihres Alters, ihrer Vitalität und ihres ortsbildprägenden Charakters von besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung für das Gebiet sind. Aus Gründen des Artenschutzes sollen auch die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Höhlenbäume soweit möglich erhalten werden. Sollten in diesen Bereichen dennoch Fällungen nötig werden, so werden Nachpflanzungen erforderlich dergestalt, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe erzielt wird.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans müssen auf den übrigen Flächen voraussichtlich 2.000 Bäume gefällt werden, v. a. aufgrund der Bebauung bzw. der Baustelleneinrichtung und dem Ausbau der Versorgungsleitungen. Rund 1.100 von ihnen fallen unter die Baumschutzverordnung.

Tabelle 3: Baumbestand/Baumfällungen

Baumumfang cm	Anzahl Fällung	von Gesamtbestand
Bis 80	909	1.630
80-100	501	877
100-150	398	747
150-200	172	338
über 200	42	75
Summe*	2.022	3.667
davon Baumschutzbäume	1.113	2.037

*für die Herstellung von Gebäuden, Straßen und Wegen

Ersatz- und Nachpflanzungen

Der erforderliche Ersatz für diese Verluste wird im Planungsgebiet durch die Festsetzungen zu Nachpflanzungen standortgerechter, möglichst heimischer Gehölzarten im öffentlichen Raum sowie im privaten Raum geleistet. Bezogen auf die jeweiligen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden Festsetzungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume getroffen.

Bei Ersatz- und Nachpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgesehen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der gefälltten Gehölze zumindest teilweise auszugleichen. An öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen wird zudem eine stärkere Pflanzqualität (Großbäume) festgesetzt. Dies begründet sich zum einen aus einem geringerem Pflegeaufwand, da das geforderte Lichtraumprofil bereits gegeben ist und die Gehölze seltener aufgeastet werden müssen. Durch den höheren Kronenansatz verringert sich gleichzeitig die Gefahr des Beschädigens der Bäume durch vorbeifahrende Fahrzeuge.

Zum anderen wird mit den stärkeren Mindestpflanzgrößen früher eine gestalterische Qualität erreicht. Gerade an öffentlichen Plätzen und Straßen trägt dies zur Orientierung und zur Bildung eines Quartierscharakters bei.

Die Anforderungen an die Pflanzstandorte dienen dazu, eine entsprechende Wuchsqualität zu schaffen. Es soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und eine die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.

Durch diese Festsetzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, den Gesamtverlust an Bäumen innerhalb des Planungsgebiets auszugleichen und ein durchgrüntes Quartier zu schaffen.

Tabelle 4: Bilanz der Gehölz-Neupflanzungen auf unversiegelten Flächen

Flächenkategorie	Neupflanzungen
Gemeinbedarfsflächen	ca. 230
Öffentliche Grünflächen	ca. 850
Verkehrsflächen	ca. 240
Baugrundstücke	mind. 240
Summe	mind. 1560

5.17.1. Grünordnung in Baugebieten und auf Gemeinbedarfsflächen

Baugebiete

Private Freiflächen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern wohnungsnah Freiräume und Spielplätze bieten. In § 31 des Satzungstextes i. V. m. dem Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die im Plan entsprechend festgesetzten privaten Freiflächen sind zu begrünen und mit Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen und Rasen zu versehen; besondere Gestaltungselemente sind in untergeordnetem Umfang zulässig (vgl. § 31 Abs. 1 des Satzungstextes). Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der jeweiligen Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes, der Urbanen Gebiete sowie des Sondergebietes SO QUARTIERSZENTRUM ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10–20 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 31 Abs. 2 des Satzungstextes). Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen, um den Erhalt des Baumbestandes zu unterstützen.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im Planungsgebiet sind die Grünen Gassen, die insbesondere zur kleinräumigen Durchgrünung und (in den meisten Fällen als reine Fußgängerwege) zur Durchlässigkeit des Quartiers beitragen. Sie sollen in ihrem gesamten Verlauf weitgehend einheitlich gestaltet und vielfältig begrünt werden. Wünschenswert ist eine Ausgestaltung mit Spielangeboten, weshalb diese in § 31 Abs. 3 des Satzungstextes explizit zugelassen werden.

Wohnungsgärten verlaufen auch beidseitig des Grünboulevards (U-1762, U-1771 und U-1789) und entlang des Fuß- und Radwegs (U-1787). Sie sind gemäß § 31 Abs. 4 Satz 1 des Satzungstextes bis zu einer Tiefe von 4,50 m zulässig. Da eine höhere Frequentierung durch die öffentliche Durchwegung besteht, dürfen hier Einfriedungen

mit Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,50 m gemäß § 29 Abs. 3 des Satzungstextes gepflanzt werden. Als Arten sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen (s. § 29 Abs. 4 des Satzungstextes).

Innerhalb der einzelnen Wohnblöcke befinden sich vielfältig nutzbare Innenhöfe, die begrünt werden und als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar sind. Hier sind Wohnungsgärten gemäß § 31 Abs. 4 Satz 2 des Satzungstextes ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den öffentlichen Spielangeboten auf den öffentlichen Grünflächen sind private Spielflächen auf den Baugrundstücken umzusetzen:
Auf Privatgrund sind die Spielflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung und der Freiflächengestaltungssatzung unterzubringen. Die Anlage von privaten Spielflächen ist auf unterschiedlichen Ebenen möglich, vorrangig in den Wohnhöfen und auch auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen. Letztere tragen dazu bei, die ebenerdigen Innenhöfe vor einer Überforderung mit den verschiedenen baulichen Anlagen zu sichern und so auch hier eine freiräumliche Gestaltung zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit erfolgt über gemeinschaftliche Treppenhäuser für das jeweilige Baugrundstück.

§ 31 Abs. 5 des Satzungstextes regelt die Überdeckung der Tiefgaragendecken, um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen. Daher sind die Oberkanten der Tiefgaragendecken in den Freiflächen um 0,60 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Die festgesetzten Maßnahmen ermöglichen eine adäquate Gestaltung dieser Bereiche.

§ 31 Abs. 6 des Satzungstextes gewährleistet, dass auf Tiefgaragen-Oberflächen ein artgerechter und gesunder Wuchs von Baumpflanzungen möglich wird. Demnach ist für die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Bereich von Baumstandorten über Tiefgaragen eine Substrathöhe von 1,20 m einzuhalten. Bei mittelgroßen Bäumen sind 0,60 m Bodenaufbau ausreichend.

Zur Sicherung von Flächen und der Sicherstellung von erforderlichen Zugängen von gemeinschaftlichen Dachgärten und -terrassen, werden im Bebauungsplan mögliche Bereiche auf den Dachflächen von Gebäuden hinweislich dargestellt und im Kaufvertrag bzw. städtebaulichem Vertrag geregelt. Weitere ökologische und gestalterische Maßnahmen (z. B. zur Bepflanzung und zu Wandhöhen sind in § 13 des Satzungstextes geregelt.

Weitere bauliche Vorgaben, u. a. der Verzicht auf spiegelnde Fassadenelemente aus Gründen des Vogelschutzes bzw. die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas, werden in den jeweiligen Kaufverträgen bzw. für den Bereich Heidemannstraße 164 im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gemeinbedarfsflächen

Mit der Umsetzung der beiden Schulstandorte im Norden und Süden sowie der Feuerwache im Nordwesten des Planungsgebiets und der GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sind u. a. Eingriffe in den bestehenden Baumbestand verbunden. Diese sind ge-

mäß § 31 Abs. 7 und 8 des Satzungstextes durch Neupflanzungen von Laubbäumen in vorgegebener Anzahl und Pflanzqualität zu ersetzen, wobei erhaltene Bäume anzurechnen sind. Weitere ökologische und gestalterische Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung gemäß § 13 Abs. 4 des Satzungstextes) sind analog der Festsetzungen in den Baugebieten geregelt.

5.17.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen, allgemein zugänglichen Grünflächen sollen den Charakter des neuen Stadtquartiers in seiner Innen- und Außenwirkung prägen. Sie sind multifunktional, altersübergreifend sowie für alle Bevölkerungsschichten und -gruppen nutzbar und tragen zur Vernetzung des bisher isolierten Planungsgebietes mit den Freiräumen der benachbarten Quartiere bei.

Zwei große, bandartige öffentliche Grünflächen verlaufen im Norden (entlang der Heidemannstraße, bestehend aus den Flächen ÖG 1 bis ÖG 4) und im Süden des Planungsgebiets (entlang des Helene-Wessel-Bogens, bestehend aus den Flächen ÖG 7 bis ÖG 9). Sie schirmen den Siedlungskörper vor störenden Außenwirkungen (insbesondere Lärm, Verkehrsbelastung) ab und verbinden das neue Siedlungsquartier mit den umliegenden bestehenden Siedlungen. In die beiden Bänder ist jeweils ein Schulstandort mit seinen Sportflächen sowie die Gemeinbedarfsfläche GB JÜGENDFREIZEITSTÄTTE eingebettet. Zentral innerhalb der Bebauung liegt der Stadtpark (ÖG 10), der sowohl über die Ringstraße als auch über den Grünboulevard als Fuß- und Radweg angebunden ist. Am östlichen Rand des Planungsgebiets verlaufen zwei weitere schmale öffentliche Grünflächen (ÖG 5 und ÖG 6).

In den öffentlichen Grünflächen wird ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel-, Sport- und Rückzugsräumen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen geschaffen. Spiel- und Sporteinrichtungen, Möblierungs- und Gestaltungselemente sind vorgesehen. Aus Gründen des Artenschutzes und als Ersatz für die bestehenden kleinen Teiche ist die Anlage von zumindest einer naturnah ausgestalteten Wasserfläche nötig. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 32 Abs. 1 des Satzungstextes als „parkartig zu begrünen“ festgesetzt. Die Grünflächen sollen insektenfreundlich gestaltet werden, d. h. es sollen blütenreiche, möglichst magere Mähwiesen entstehen. Dabei ist auch auf einen hohen Anteil an Grenzlinien, wie besonnte Säume und Gehölzränder, zu achten. Dies ist trotz des absehbar hohen Nutzungsdrucks zumindest auf größeren Teilbereichen umzusetzen. Es sollte hier die Gelegenheit genutzt werden, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere den Kindern, Möglichkeiten zur Naturerfahrung und -beobachtung zu geben. Darüber hinaus würde dem Artenschutz nachgekommen werden, indem Nahrungshabitate für Wildbienen, den Idas-Bläuling sowie für insektenfressende Vogelarten und Fledermäuse geschaffen werden würden.

Allein mit den Sportanlagen der Schulen und deren Nutzung auch für Vereinszwecke und Breitensport werden voraussichtlich große Bereiche des Gebiets in den Abendstunden stark ausgeleuchtet werden. Um weitere negative Auswirkungen von künstlichen Beleuchtungen zu minimieren, wird die Ausgestaltung von Werbeanlagen eingeschränkt (siehe § 14 des Satzungstextes). Bei der Realisierung der öffentlichen Grünflächen ist weiterhin die Schaffung zusätzlicher lichtberuhigter Bereiche, die trotzdem den Anforderungen der Sicherheit entsprechen, nötig.

Aus Gründen des Artenschutzes sind in den öffentlichen Grünflächen und den Wegeverbindungen U-1787 sowie U-1788 gemäß § 34 Abs. 6 des Satzungstextes lediglich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit warm-weißer Farbtemperatur zulässig, sowie möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweisen (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen.

Auf den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD ist hingegen eine Ausleuchtung der Sportplätze zulässig. Bei der Auswahl der Beleuchtung für diese Gemeinbedarfsflächen sollten gemäß dem Stand der Technik und im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit die möglichst geringe Schädlichkeit für Insekten sowie möglichst geringe Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen berücksichtigt werden.

Der weitgehende Erhalt des Baumbestandes in den öffentlichen Grünflächen bildet einen wichtigen Baustein für die Gestaltung und die Wirksamkeit der öffentlichen Grünflächen. Um eine ausreichende Begrünung zu erreichen und als Ersatz für die erforderlichen Baumfällungen wird für die öffentlichen Grünflächen gemäß § 32 Abs. 1 des Satzungstextes die Pflanzung von großen oder mittelgroßen, standortgerechten, möglichst heimischen Laubbäumen festgesetzt. Vorgesehen ist auch die Pflanzung von Obstgehölzen und Weiden aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Blühspekt, Bienennährgehölz), zumindest in Teilbereichen. Die Pflanzungen sollen hainartig erfolgen, um die notwendige Besonnung der geplanten blütenreichen Wiesenflächen sicherzustellen.

Für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen empfiehlt sich die Durchführung eines Wettbewerbs.

Lärmschutzeinrichtungen in öffentlichen Grünflächen

Die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche an der Heidemannstraße wird im erheblichen Maß durch Lärmeinwirkungen beeinträchtigt; spezielle Lärmschutzeinrichtungen sind vorgesehen (s. Ziffer 5.9.3). Darüber hinaus bestehen räumliche Beschränkungen für Bepflanzungen und Einbauten durch die bestehende Bahnstromleitung (s. Ziffern 2.15.3 und 5.14) und den Platzbedarf der Schulsportfreiflächen. Gleichzeitig ist eine öffentliche, möglichst attraktive Durchwegung der Grünfläche anzustreben. Die Lärmschutzeinrichtung bildet (als direkter Übergang zwischen den vorhandenen Stadtquartieren und dem neuen Siedlungsquartier) ein besonderes Gestaltungsmerkmal; auf ihre Funktionsfähigkeit und Ausgestaltung ist besonderes Augenmerk zu legen. Gleiches gilt für weitere Lärmschutzeinrichtungen an anderer Stelle. Grundsätzlich sollen diese in die freiraumplanerische Gestaltung und Nutzung einbezogen werden.

Spielraumkonzept

Zur Schaffung eines durchgängig beispielbaren Quartiers sollen im Planungsgebiet mehrere öffentliche Spielflächen entstehen. Zwei lärmintensivere Spielbereiche sind in Abstimmung mit dem Lärmschutzgutachten in der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (ÖG 7 und ÖG 9) verortet. Die öffentlichen Grünflächen sind generell in ihrer Gesamtheit als Spielraum nutzbar. Mit der vorgesehenen Verortung der Spielflä-

chen sind die jeweils erforderlichen Einzugsradien eingehalten. Neben der unterschiedlichen Altersausrichtung der Spielorte sollen unterschiedliche Spielcharaktere und generell eine gendergerechte Spielplatzgestaltung realisiert werden. So sollen naturnahe und urbane Spielflächen angeboten werden.

Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust von zwei Biotopen wird am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 eine Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen in der Größe von ca. 770 m² festgesetzt (siehe § 32 Abs. 2 des Satzungstextes). Auf dieser Fläche soll der Biototyp/Lebensraumtyp GT 6210 – basenreicher Magerrasen - geschaffen werden. Es soll gezielt eine Ansaat von Pflanzenarten erfolgen, die dem Biototyp GT 6210 entspricht (siehe hierzu auch Anhang 1). In Verbindung mit den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen, die ebenfalls blütenreich und möglichst mager ausgestaltet werden sollen, kann die Fläche besonderer Entwicklungsmaßnahmen zu einem qualitativ und quantitativ passenden Ausgleich beitragen (vgl. Ziffern 2.7 und 7).

Die Fläche kann damit gleichzeitig auch als Nahrungshabitat für Wildbienen dienen. Das Planungsgebiet weist eine besondere Bedeutung für diverse Wildbienenarten, darunter auch seltene und gefährdete Arten, auf (vgl. Ziffer 2.7 und 7).

Darüber hinaus kann die Fläche gleichzeitig auch als Nahrungshabitat für Wildbienen dienen, z. B. durch Anlage von blütenreichen Säumen und die Verwendung von Bienennährgehölzen bei der Gestaltung aller öffentlichen Grünflächen. Zusätzlich soll mit der o. g. Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ein Angebot von Nahrungs- und Nisthabitaten für Wildbienen geschaffen werden. Auf die dort vorhandenen Gehölze ist bei der Herstellung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Hinweise für die Herstellung der Fläche können aus dem Umweltbericht abgeleitet werden.

5.17.3. Grünordnung auf Verkehrsflächen

Der Stadtplatz, die Quartiersplätze und auch der Grünboulevard bilden wichtige Begegnungs- und Kommunikationsräume innerhalb des Stadtquartiers und bieten „Anlaufstellen“, an denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Stadtquartiers und die der umliegenden Quartiere treffen können. Die drei Plätze und der Grünboulevard ermöglichen damit ein Zusammenwachsen der einzelnen Stadtquartiere. Zu diesem Zweck sollen die Plätze und der Grünboulevard durch eine einheitliche, ansprechende Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Vorgesehen sind Alleen- und Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen. Um von Beginn an eine gestalterische Qualität und eine Wahrnehmung der Verbindungsachse Quartiersplätze – Grünboulevard - Stadtplatz zu gewährleisten, wird eine höherwertigere Pflanzqualität vorgesehen (ausschließliche Verwendung von Großbäumen). Zu diesem Zweck werden hierzu entsprechende Festsetzungen in § 33 Abs. 1 des Satzungstextes getroffen. Analog zur Begrünung in den Baugebieten wird festgesetzt, dass pro 300 m² der Verkehrsflächen U-1762, U-1767, U-1771, U-1789 insgesamt mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die Ausgestaltung mit zusätzlichen Gestaltungs- und Möblierungselementen, Spieleinrichtungen

oder Wasserelementen ist wünschenswert. Um eine einheitliche Gestaltung zu erzielen, wird die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs für diese Verbindungsachse empfohlen.

Auch die Straßenverkehrsflächen, insbesondere die Ringstraße als zentrale Erschließungsstraße, sind gemäß § 33 Abs. 2 des Satzungstextes mit großen, standortgerechten Laubbäumen höherwertigerer Pflanzqualität zu begrünen, um eine optische Einbindung und Betonung des Straßenraums zu erzielen.

Gemäß § 33 Abs. 3 des Satzungstextes ist auf den Plätzen U-1762 (Stadtplatz), U-1767 (westlicher Quartiersplatz) und U-1771 (östlicher Quartiersplatz) eine Tiefgaragenüberdeckung von mindestens 1,50 m Höhe mit fachgerechtem Bodenaufbau vorzunehmen. Dies schafft die Möglichkeit einer nachhaltigen, funktionsgerechten Bepflanzung mit Großbäumen.

5.17.4. Grünordnung – Spezieller Artenschutz

Die der Planung zu Grunde liegenden faunistischen Gutachten ergaben, dass im Planungsgebiet eine Reihe von Tierarten vorkommen, die dem speziellen europäischen Artenschutzrecht unterliegen. Hierbei handelt es sich vor allem um gebäude- und baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurde daher eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die ergab, dass Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatschG absehbar sind und somit die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist. Diese Genehmigung wurde Ende März 2018 bei der Regierung von Oberbayern beantragt.

Für den Schutz der festgestellten europarechtlich geschützten Tierarten sind spezielle Maßnahmen verbindlich vorgeschrieben. Im Wesentlichen sind dies Maßnahmen, die nachteilige Auswirkungen auf diese Tierarten vermeiden sowie Maßnahmen, die deren Lebensbedingungen verbessern bzw. Ersatzlebensräume schaffen.

Der langfristige Erhalt von älteren Baumbeständen im nördlichen und südlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes sowie im nördlichen und südlichen Teil des Bereichs östlich der Bayernkaserne vermindert den Verlust von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren. Zu diesem Zweck wurden die entsprechenden Gehölzbestände als „zu erhalten“ festgesetzt. Sie sind als Gruppe langfristig zu erhalten, auch mit Hilfe von Schnittmaßnahmen und ggf. notwendig werdender Nachpflanzungen. Bei größeren Bäumen jüngeren Alters (bis 30 cm Stammdurchmesser), welche eine gute Verpflanzbarkeit aufweisen, wie z. B. bei Linden, wäre auch bei einzelnen Exemplaren eine Großbaumverpflanzung wünschenswert. Sollten trotzdem Fällungen notwendig werden, so sind Schutzzeiten einzuhalten (siehe dazu Ausführungen im Umweltbericht, Ziffer 8.5.).

Um den Verlust von Brutplätzen und Fledermausquartieren an Bäumen und Gebäuden kurzfristig zu ersetzen, ist im Zuge der Bauausführung eine festgesetzte Anzahl von Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen an Bäumen sowie eine festgesetzte An-

zahl an fassadenintegrierten Vogel-Niststeinen und Fledermaus-Niststeinen an Gebäuden anzubringen (s. § 34 Abs. 1 und 2 des Satzungstextes). Diese Maßnahmen sind durch eine Fachkraft oder Fachstelle zu betreuen, die geeignete Standorte für die Kästen aussucht, die Annahme durch die Tiere prüft und die Kästen an Bäumen über einen Zeitraum von 25 Jahren wartet. Entsprechende Maßnahmen sind auf Teilen der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen (§ 34 Abs. 4 des Satzungstextes).

Für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sind mindestens fünf geeignete Stammabschnitte von Totholz mit Höhlen aus dem gefälltten Baumbestand schonend zu bergen, gegen Verwitterung zu schützen und verkehrssicher z. B. am verbleibenden Baumbestand wieder aufzustellen (siehe § 34 Abs. 3 des Satzungstextes).

Zur Schaffung von Nahrungsgrundlagen insbesondere für Fledermäuse ist die Anlage eines naturnahen Gewässers gemäß § 34 Abs. 5 des Satzungstextes zulässig.

Zum Schutz gebäudebrütender Fledermaus- und Vogelarten ist zu gewährleisten, dass in jeder Abbruchphase und in jedem Bauabschnitt potenziell geeignete Gebäudequartiere zur Verfügung stehen. Dies kann mit einem Abbruch- und Bauplan koordiniert werden. Die momentan noch auf der Fläche befindlichen Altgebäude sind daher bis zu ihrem Abbruch zweimal jährlich (Sommer, Herbst) und bei ihrem Abbruch abschließend auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Arten zu kontrollieren. Die Kontrolle ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine Fachkraft sicher zu stellen.

Als Übergangslösung ist die Schaffung geeigneter zentraler Quartiere für Fledermäuse notwendig. Dazu sollen mindestens vier großräumige Fassadenkästen an den noch länger bestehenden Gebäuden im Südwesten des Planungsgebiets angebracht werden. Ergänzend sind im Zuge der phasenweise durchgeführten Abrissarbeiten in drei weiteren Bereichen des Planungsgebiets potenzielle zentrale Quartiere mit ebenfalls je vier großräumigen Fassadenkästen am neuen Gebäudebestand zu schaffen. Detaillierte Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht (Ziffer 8.2.2).

Zur Betreuung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine qualifizierte Fachkraft mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Diese soll die einzelnen Maßnahmen koordinieren, überwachen und dokumentieren.

5.18. Technische Infrastruktur in Straßenverkehrsflächen

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft von der Heidemannstraße ausgehend eine bestehende, aktive 10kV-Stromtrasse nach Süden durch das Planungsgebiet. Die Funktion dieser Leitung, welche umliegende Nachbarschaften versorgt, ist langfristig aufrecht zu erhalten. Die künftige Leitungsführung soll zunächst entlang der Heidemannstraße nach Westen bis zum Knoten Heidemannstraße/ Werner-Eck-Bogen und dann über die Magistrale und den zentralen Stadtplatz (U-1761 bis U-1763) nach Süden erfolgen. Am Knoten U-1763/ Helene-Wessel-Bogen erfolgt dann nach Osten hin der Anschluss an die bestehende Leitung. Die bisherigen Leitungsteile im Planungsgebiet können dann stillgelegt werden. Diese Lösung ermöglicht die Freihaltung der künftigen privaten Grundstücke und insbesondere der öffentli-

chen Grünfläche von Leitungsschutz zonen und etwaigen daraus resultierenden Einschränkungen der Gestaltung und Nutzung.

5.19. Brandschutzkonzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen des Brandschutzes bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Im Zuge der Planungen wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet, welches das erforderliche Maß an Flexibilität ermöglicht, um den unterschiedlichen Aspekten der Brandsicherheit und der Wirtschaftlichkeit in der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben Rechnung tragen zu können.

Im Planungsgebiet sind zahlreiche Gebäude in den Baugebieten über der Hochhausgrenze gemäß BayBO möglich. In diesen Fällen sind zur Sicherstellung des Brandschutzes zweite bauliche Rettungswege vorzusehen. Darüber hinaus fallen entsprechende Bewegungsflächen für Rettungswege an, welche im Zuge der Planungen zur Realisierung zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich wird auch unterhalb der Hochhausgrenze die Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges bzw. eines Sicherheitstreppenraumes zum Nachweis des Brandschutzes präferiert. Dies erlaubt die größtmögliche Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung der privaten Freiflächen. Gerade die Innenhöfe sollten von der Befahrung durch die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge soweit als möglich freigehalten werden. Vor dem Hintergrund eines hochverdichteten Stadtquartiers kommt diesen Bereichen eine besondere Bedeutung im Sinne eines qualitativ hochwertigen und funktionierenden Umfeldes für dessen Bewohnerinnen und Bewohner zu. Um Einschränkungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit bzw. anfallenden erhöhten Erschließungsflächen auszugleichen, werden bei Umsetzung des zweiten baulichen Rettungsweges bzw. bei Errichtung eines Sicherheitstreppenraumes gemäß § 7 Abs. 4 des Satzungstextes Überschreitungen der maximalen festgesetzten Geschossflächen in den jeweiligen Baugebieten bzw. Teilgebieten ermöglicht.

Darüber hinaus sind die Gebäude grundsätzlich über entsprechende Umfahrten und Aufstellflächen durch Feuerwehrfahrzeuge anleitetbar, sofern die Gebäude nicht den Vorschriften des Brandschutzes von Hochhäusern unterworfen sind. Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude können voraussichtlich nicht unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum angeleitet werden. Hier ist die Anfahrt und Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge über die jeweiligen Innenhöfe der Gebäude möglich. In den Grünen Gassen können diese Flächen auf privatem Grund nachgewiesen werden. Fassaden von Gebäuden, welche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (U-1762, U-1767, U-1771, U-1789) zugeordnet sind, sollen direkt von dort angeleitet werden.

Die Befahrung des Stadtplatzes (U-1762) für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge muss ohne Zeitverzug gewährleistet bleiben.

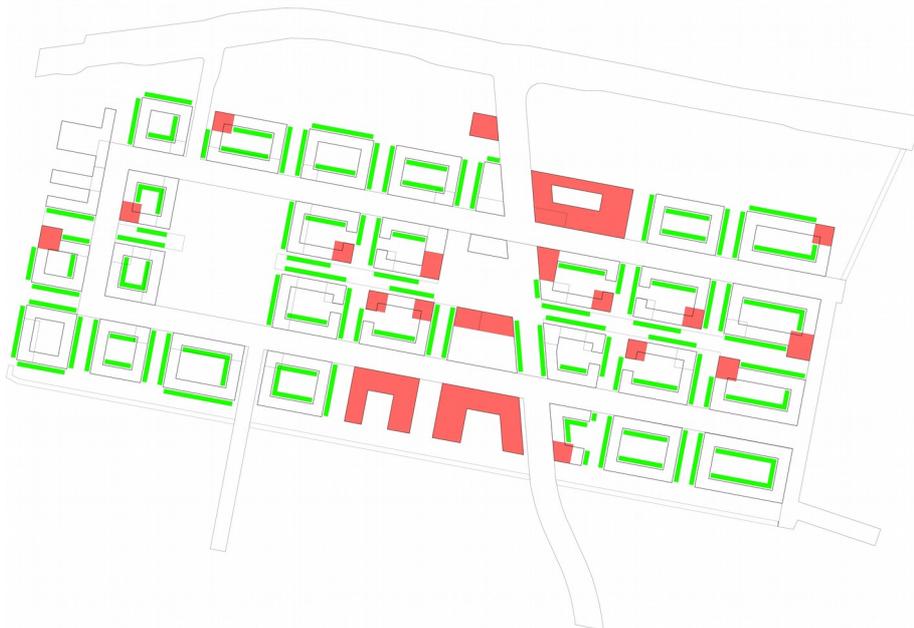
Bei Gebäuden, in denen Kindertageseinrichtungen baulich integriert sind, können ebenfalls die Innenhöfe als Feuerwehraufstellflächen herangezogen werden. Im Zuge der Umsetzung können in begründeten Einzelfällen unter Nachweis eines entsprechenden Gestaltungskonzeptes auch Bereiche der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen als Feuerwehraufstellflächen genutzt werden.

Die baulichen Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen unterliegen speziellen Anforderungen bezüglich des Brandschutzes. Diese sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ermöglicht diese.

Auf gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen sind keine festen Einbauten, welche im Sinne eines Aufenthaltsraumes genutzt werden könnten, zulässig. Den Belangen des Brandschutzes soll durch Anbindung der Flächen mit ausreichend zugänglichen Treppenhäusern entsprochen werden.

Im Zuge der Umsetzung ist die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichend Löschwasser sicherzustellen. Dabei ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) erforderlich. Ein entsprechender Volumenstrom ist bei der Dimensionierung des Rohrleitungs- und Hydrantennetzes zu gewährleisten. Die Anforderungen der DVGW-Arbeits- bzw. Merkblätter W 400, W 405 und W 331 sowie die Münchener Standards für die Löschwasserversorgung sind dabei zu berücksichtigen.

Abbildung 8: Darstellung möglicher Feuerwehraufstellflächen für Gebäude unter der Hochhausgrenze sowie Gebäude über der Hochhausgrenze bzw. Sonderbauten, ohne Maßstab



5.20. Inklusion, Barrierefreiheit, Gender Mainstreaming

Inklusion, Barrierefreiheit

Das neue Stadtquartier wird durch eine Trambahnlinie, einschließlich barrierefreier Haltestelle auf dem zentralen Stadtplatz, mit Anbindungen Richtung Innenstadt sowie zu den U-Bahnhöfen Kieferngarten und Am Hart eine gute ÖPNV-Anbindung erhalten. Darüber hinaus ist ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Anbindung des Stadtteils an übergeordnete Radrouten vorgesehen. Die Planung bietet somit auch für Bewohnerinnen und Bewohner ohne motorisierte Verkehrsmittel ein hohes Maß an Mobilität. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig sowie barrierefrei gut erreichbar.

Bei der Gestaltung und Stadtmöblierung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Plätze sowie Grünboulevard) muss ebenfalls den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München selbst.

Die Möglichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit von Gebäuden und Wohnungen (beispielsweise ebenerdiger Zugang zum Erdgeschoss, direkter Zugang vom Pkw über Tiefgarage zum Aufzug) wurde im städtebaulichen Entwurf und der Rahmenplanung beachtet und schlägt sich im Bebauungsplan insbesondere in der Abgrenzung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen in den Baugebieten und in den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen nieder.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist Art. 48 BayBO umzusetzen. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen demnach die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare und nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Zudem müssen nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 BayBO die Wohnungen in Gebäuden, die nach Art. 37 Abs. 4 BayBO Aufzüge aufweisen müssen, zu einem Drittel mit dem Rollstuhl erreichbar und barrierefrei nutzbar sein. Mindestens ein Zugang pro Dachgarten muss barrierefrei erreichbar sein.

Darüber hinaus weist das Planungskonzept die erforderliche Flexibilität für sich evtl. verändernde Anforderungen auf. So lässt die Ausweisung von gemischt genutzten Baugebieten die Ansiedlung von ausreichend Nichtwohnnutzungen zu, um ein urbanes und selbstständiges Stadtquartier entstehen zu lassen. Die Bauräume ermöglichen unterschiedliche Haustiefen. Die Wandhöhen sind so bemessen, dass in den Erdgeschossen sowohl Hochparterre-Wohnungen, als auch Laden- und Büronutzungen ermöglicht werden.

Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt auch die Anforderungen des Gender Mainstreaming.

So sind insbesondere die folgenden Maßnahmen berücksichtigt:

- Klare, überschaubare Zonierungen in öffentliche und private Freiflächen unterstützen das Sicherheitsempfinden, insbesondere von Frauen und Jugendlichen. Die Freiräume ermöglichen eine gute und sichere Nutzung der wohnungsbezogenen und wohnungsnahen Freiflächen.
- Es werden ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten angeordnet. Sie stärken damit eine familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung. Die Planung bietet gute Voraussetzungen für ruhige, beschützte Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Dies wird begünstigt durch die gute Einsehbarkeit der Wohninnenhöfe von den jeweiligen Wohnungen aus.
- Zur sozialen Durchmischung werden unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Rahmen der Umsetzung ermöglicht. So werden insbesondere verschiedene Modelle des geförderten Wohnens angeboten. Die Umsetzung von Nachbarschaftstreffs entsprechend den Regelungen „Wohnen in München VI“ wird ermöglicht. Weitere Einrichtungen für Jugendliche, Familien und ältere Menschen werden berücksichtigt.
- Übersichtliche Wohnstraßen mit breiten Gehwegen beruhigen den Verkehr, schaffen Identität und soziale Kontrolle.
- Unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung, von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen öffentlichen Räumen und wohnungsnah nutzbaren Grünflächen schaffen Vielfalt für unterschiedliche Nutzgruppen.
- Die Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden sowie der Winterdienst auf allen wesentlichen Fuß- und Radwegen sollen zur gefahrlosen Benutzung sichergestellt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen

Städtebau/ Verkehr

- Städtebauliche Neuordnung eines früher militärisch genutzten und abgegrenzten Bereichs zur Einbindung in das Stadtgefüge;
- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers im Münchner Norden;
- Schaffung von Baugebieten für ca. 5.500 Wohnungen mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für alle Bevölkerungsgruppen;
- Errichtung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen mit den ursächlichen Kindertageseinrichtungen und Grundschulen;
- Errichtung einer weiterführenden Schule (Gymnasium) sowie von Sonderformen von Schuleinrichtungen (Förderschule);
- Ermöglichen von sozialen Nutzungen (z. B. Pflegeeinrichtung, Nachbarschaftstreffs, Familienzentrum);
- Errichtung einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche;
- Ermöglichen von kulturellen Einrichtungen (z. B. Stadtbibliothek, MVHS);
- Errichtung einer Feuerwache für den Münchner Norden;
- Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes auch für die Deckung des Bedarfs bestehender Nachbarschaften;
- Durchmischung des Stadtquartiers mit Gewerbenutzungen;
- Erhöhung der Verkehrsmengen im bestehenden Straßennetz in den Tag- und Nachtstunden;

- Errichtung von Fuß- und Radwegebeziehungen durch das Stadtquartier und Anbindung an die umgebenden Bereiche;
- Errichtung eines effizienten Erschließungssystems;
- Ermöglichen von Einrichtungen und Anlagen der Nahmobilität (z. B. Car- und Bike-Sharing, Fahrradstellplätze);
- Schaffung von oberirdischen Besucherstellplätzen für den MIV;
- Ermöglichung der Umsetzung einer Trambahnlinie für den Münchner Norden mit Haltestelle im Stadtquartier.

Grünordnung

- Erhalt des Altbaumbestandes soweit möglich
- Beseitigung von erhaltenswertem Baumbestand und damit Lebensraum von baumbrütenden und -bewohnenden Tierarten;
- Sicherstellung von Ersatzpflanzungen für nicht zu vermeidende Baumfällungen
- Schaffung von rund 10 ha Ausgleichsflächen;
- Schaffung von gut nutzbaren öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen;
- Spielplatzangebot für alle Altersklassen und Geschlechter;
- Maßnahmen für den Wildbienenschutz (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, Schaffung von Wildbienenhabitaten);
- Errichtung von ca. 17 ha öffentlichen Grünflächen.

Grünflächenbilanz

Den Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Stadtquartiers werden im öffentlichen Raum Flächen von rund 16 m² pro Einwohnerinnen und Einwohner für die Naherholung zur Verfügung gestellt, die ein vielfältiges Angebot an Spiel-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Freizeitnutzungen aufweisen. Auf den Baugrundstücken können unter Einrechnung der festgesetzten Flächen der Dachgärten ca. 10 m² pro Einwohnerin bzw. Einwohner im Durchschnitt aller Bauquartiere erreicht werden. Die Dachgärten stehen dabei den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Wohnanlage gemeinschaftlich zur Verfügung. Die privaten Freiflächen erhalten damit durch die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und Innenhöfe ein angemessenes Freiraumangebot.

Zusätzlich sollen die unmittelbar an den Planungsumgriff angrenzenden öffentlichen Grünflächen südlich der Kollwitzstraße aufgewertet werden und als Beitrag zur Verbesserung der Wohnumfeld-Qualität dienen.

Baumbilanz

Im Planungsgebiet können in den öffentlichen Grünflächen, insbesondere im Südwesten des Planungsgebiets und im zukünftigen Stadtpark, mehrere erhaltenswerte Baumgruppen festgesetzt werden.

Da die Baumschutzverordnung im gesamten Planungsgebiet gültig ist, ist für Bäume mit einem Stammumfang größer als 80 cm bei Rodung Ersatz zu leisten (vgl. Ziffer 5.17).

7. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg ...“, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09249) Anwendung, da die Vertragspartnerin deren Anwendung wünschte und die Stadt dem zugestimmt hat.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der privaten Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der städtebauliche Vertrag regelt insbesondere:

- die Verpflichtung der Vertragspartnerin zur Bebauung ihrer Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;
- die Realisierung von 30 % gefördertem Wohnungsbau;
- die Realisierung von 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau;
- die unentgeltliche Abtretung von Straßenflächen, öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen an die Landeshauptstadt München;
- die Herstellung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen im Ostteil auf eigene Kosten;
- die anteilige Finanzierung und Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Heidemannstraße und zu den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben;
- die Herstellung von Gemeinschaftsdachgärten;
- die Lastenfreiheit von sämtlichen auf den Grundstücken befindlichen Altlasten bzw. Kampfmitteln;
- die Herstellung von zwei integrierten Kindertageseinrichtungen zur Deckung der ursächlichen Bedarfe der Wohnbebauung und unentgeltliche Übertragung der ursächlich ausgelösten Flächen im Teileigentum an die Landeshauptstadt München;
- die anteilige Kostenübernahme für die Bereitstellung der Flächen einer integrierten Kindertagesstätte durch die Stadt,
- die Zahlung des sozialen Infrastrukturbeitrages;
- die Beteiligung an den Kosten für die Bereitstellung der städtischen Flächen für die ursächlichen Grundschulen;
- die unentgeltliche Bestellung von Dienstbarkeiten für Geh- und Leitungsrechte;
- die Übernahme der anteiligen Kosten für Gutachten etc. (Näheres ist in einer Vereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München geregelt);
- Maßnahmen zum Artenschutz;
- den Lastenausgleich mit der Stadt.

Die Planung und das beschriebene Vorgehen wurden in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung behandelt. Die Arbeitsgruppe hat bei dem zugestimmt.

Der Landeshauptstadt München entstehen durch den Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung insbesondere Kosten für die folgenden Maßnahmen, die sich derzeit noch nicht konkret beziffern lassen:

- Realisierung des geförderten Wohnungsbaus und konzeptionellen Mietwohnungsbaus auf den städtischen Grundstücken gemäß „Wohnen in München VI“
- Finanzierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, insbesondere Kindertageseinrichtungen und Schulen;
- Finanzierung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche;
- Erwerb der benötigten Grundstücksflächen, soweit sie noch in Privateigentum bzw. im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehen (s hierzu Ziffer 2.1);
- Finanzierung der Sportanlagen, insbesondere zusätzlicher Kosten für Maßnahmen für den Vereins- und Breitensport (z. B. Tribüne, Tiefgaragen-Stellplätze);
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen;
- Herstellung der notwendigen Leitungen, insbesondere der Kanäle für das Abwasser;
- Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Heidemannstraße;
- Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebiets;
- Kosten für Gutachten etc.;
- Kosten für den Abbruch bestehender Gebäude;
- Kosten für Altlastenfreimachung und Kampfmittelfreimachung.

Kosten

Für die Kanalisierung innerhalb des Planungsgebiets fallen bei der Münchner Stadtentwässerung Abwasserbeseitigungskosten in Höhe von ca. 1,4 Mio. € an. Dieser Kostenansatz kann sich noch entscheidend erhöhen, falls in den Grabungsbereichen kontaminiertes Bodenmaterial, das je nach Art und Menge der Altlasten entsprechend zu entsorgen ist, angetroffen wird oder sehr hohe Grundwasserstände nahe dem HW40 gegeben sind. Die Finanzierung des Kanalbaus erfolgt über die Pauschale "Kanalbau i. V. m. Schaffung neuen Baurechts und Gewerbebau".

Durch die Vergabe der künftigen Baugrundstücke (u. a. im Erbbaurecht) auf der ehemaligen Bayernkaserne entstehen der Landeshauptstadt München Einnahmen in derzeit noch nicht abschließend bezifferbarer Höhe.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach den Grundsätzen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Durch die Neuversiegelung sowie durch nicht vermeidbare Eingriffe in den Baumbestand wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, der einen Ausgleichsbedarf von ca. 10 ha auslöst, jedoch nicht im Planungsgebiet abgedeckt werden kann.

Der Ausgleich erfolgt in geringem Maß in Eingriffsnähe, in dem im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Habitate von Wildbienen in einer Größe 2.025 m² auf einer Fläche im Freimanner Hölzl (Lindberghstraße; Gemarkung Freimann, Flurstück Nr. 166/122) geschaffen wurden.

Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird in städtischen Ökokonten sowie weiteren Flächen erfolgen (siehe Umweltbericht, Ziffer 8.3). Ausgeglichen wird dabei sowohl der Eingriff in die trocken-mageren Wiesenstandorte und Ruderalsäume der ehemaligen Bayernkaserne als auch der Verlust an Gehölzen.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung der ehemaligen Bayernkaserne 2009 bietet sich die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung des Geländes unter Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München. Das im direkten östlichen Anschluss liegende, gewerblich genutzte Areal Heidemannstraße 164 wird in diese Neuordnung integriert. Beide Bereiche werden zu einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Ziel der Planung ist ein einheitliches, identitätsstiftendes Stadtquartier zu schaffen, welches eine Verbindung der Grün- und Freiflächen beider Bereiche sowie flächensparende Erschließungsmaßnahmen ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht die Realisierung von ca. 5.500 Wohneinheiten vor. Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von klar strukturierten Baufeldern mit einheitlichem Abstand zueinander, welche durch ein vielfältiges Angebot an Freiräumen ergänzt werden: Im Norden und im Süden entstehen jeweils bandartige Parks, im Zentrum ein Stadtpark. Weiter sind Erschließungsflächen, u. a. ein Grünboulevard, geplant, denen auch eine große Aufenthaltsqualität zukommen soll. Entlang einer Magistrale, die von Norden nach Süden verläuft und an der Heidemannstraße sowie dem Helene-Wessel-Bogen das Areal an das übergeordnete Straßennetz anschließt, ist eine Trambahnlinie vorgesehen, die eine Anbindung an den ÖPNV sicherstellt.

Ein zentraler Stadtplatz mit Hochpunkten stellt den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens für die Bewohnerschaft im Stadtquartier dar. Unterschiedliche öffentliche und gewerbliche Nutzungen wie Geschäfte, Läden, Gastronomie und Cafés einerseits und soziale sowie kulturelle Einrichtungen andererseits sind dort situiert.

Zu den Planungszielen im Einzelnen wird auf Ziffer 3 der Begründung verwiesen.

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

Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Regionalplan (2014):

- Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen, Naherholungsbereichen und naturnahen Freiflächen

Landschaftsentwicklungskonzept (2007):

- Entwicklung neuer Siedlungsgebiete mit guter Erholungsinfrastruktur

- Verbesserung der Grünflächenversorgung der dicht bebauten Landeshauptstadt München

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Arten- und Biotopschutzprogramm (2004):

- Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen
- Erhalt von Brut- und Wohnstätten gebäudebewohnender Tierarten
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger strukturarmer Grünflächen
- Extensive Pflege, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Belassen von Totholz in Gehölzbeständen
- Extensivierung insbesondere auf Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutz- bzw. Wasserschutzfunktion und im Schwerpunktgebiet für Trockenstandorte

Schutzgut Boden

Bundesbodenschutzgesetz (1999):

- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten

Bodenschutzprogramm Bayern (2006):

- Minimierung der Versiegelung durch flächensparendes Bauen, Begrenzung der Versiegelung sowie Entsiegelung
- Möglichkeiten der Minimierung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser
- In der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung soll die Entsiegelung als Kompensation für die Neuinanspruchnahme von Böden verstärkt durchgeführt werden.

Landschaftsentwicklungskonzept (2007):

- Trockene Standorte der Münchner Schotterebene sollen als möglicher Lebensraum trockenheits- und wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Regionalplan (2014):

- Die vielfältigen Nutzungen mit Auswirkungen auf das Grundwasser im großen Verdichtungsraum München sollen unter Berücksichtigung des Vorrangs der öffentlichen Trinkwasserversorgung aufeinander abgestimmt werden.
- Die hohen Speicherkapazitäten der Münchner Schotterebene sind für eine jeweils kurzfristige Deckung der Trinkwasserbedarfsspitzen in verbrauchsreichen Zeiten zu sichern.

Landschaftsentwicklungskonzept (2007):

- Der Schutz des Grundwassers und die Reduzierung stofflicher und quantitativer Belastungen der Grundwasserkörper sowie der davon abhängigen Landökosysteme sind vorrangig.

Schutzgut Klima und Luft

Umweltbundesamt (UBA) 2016:

- Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Regionalplan (2014):

- Erhalt naturnaher Elemente und regionale Grünzüge zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

Landschaftsentwicklungskonzept (2007):

- Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten
- Verminderung der lufthygienischen oder wärme-klimatischen Belastung

Landeshauptstadt München – PERSPEKTIVE MÜNCHEN „KlimaRegeln“ (2010):

- Der Energieverbrauch bei Gebäuden ist zu reduzieren.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien muss verstärkt werden.
- Die Bedingungen für klimaverträglichen Wohnungsbau sind zu verbessern.

Stadtratsbeschluss „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ vom 22.01.2014:

- Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wurde im Stadtratsbeschluss als prioritärer Modellbereich ausgewiesen; es ist ein gesondertes Energiekonzept zu erarbeiten.

Schutzgut Landschaft

Hochhausstudie der Landeshauptstadt München (PERSPEKTIVE MÜNCHEN, 1996):

- Das Planungsgebiet ist als Gebiet mit Potenzial für Strukturverdichtung gekennzeichnet.

8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen bzw. die zu untersuchenden Schutzgüter wurden im Rahmen eines Scoping-Termines am 09.11.2016 der städtischen Dienststellen konkret festgelegt. Forderungen waren:

Verkehrslärm:

- Lärmschutteinrichtung entlang der Heidemannstraße
- Position des Schallschutzes möglichst nah an der Quelle sowie eine optisch angenehme Gestaltung

Sport- und Freizeitlärm:

- Prüfung des Lärms bei Vereins- und Breitensport

Erschütterung (mit sekundärem Luftschall):

- Berücksichtigung der Erschütterung durch die Tram

Elektromagnetische Felder:

- Verzicht auf Anordnung von Kinderspielplätzen im näheren Umfeld zu Hochspannungsleitungen

Künstliche Belichtung:

- Berücksichtigung von Lichtwerbung und Flutlichtanlagen in der artenschutzrechtlichen Prüfung
- Entwicklung von lichtberuhigten Bereichen bei der Umsetzung der Planung

Erholung:

- Prüfung eines ausreichenden Umfangs an privaten Freiflächen

Tiere und Pflanzen:

- Berücksichtigung der im ABSP enthaltenen Aspekte
- Monitoring und Weiterentwicklung des Maßnahmenkonzepts Wildbienen
- Untersuchung des Baumbestandes nach Vitalität sowie Habitatstrukturen
- Untersuchung der Gebäude nach potentiellen Fledermaushabitaten

Boden:

- Untersuchung auf Altlasten
- Abbruchbegleitende Untersuchung nach Kampfmitteln

Wasser und Grundwasser:

- Aufstauberechnung um weitere Aussagen treffen zu können

Klima:

- Pflanzung von Großbäumen an Stadt- und Quartierplätzen zum Ausgleich der eingeschränkten Durchlüftung

Landschaft:

- Möglichkeit der Wegeverbindung oder Blickbeziehung zur Kirche St. Katharina von Siena vom Planungsgebiet aus

Energie:

- Versorgung des Gebietes mit Fernwärme

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Abbruch des militärischen Gebäudebestands sukzessive mit Aufgabe der bestehenden Zwischennutzungen.

Der Umweltbericht baut auf folgenden begleitenden Fachgutachten auf:

- Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der ehemaligen Bayernkaserne Heidemannstraße München, Zwischenbericht (gevas, teamred, 2018)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1989 und 2098 (MÖHLER+PARTNER Ingenieure AG 2018)
- Nahmobilitätskonzept Bayernkaserne, Zwischenbericht (gevas, 2018)
- Botanische und zoologische Kartierung auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne (GfN 2013)
- Ergebnisse der botanischen und zoologischen Kartierung auf dem Gelände Heidemannstraße 164 (GfN 2015)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen, Brutvogelerfassung und Einschätzung der Habitataignung des Baumbestandes für Vorkommen des Eremiten (Anlage 2, Planungsbüro Wagensonner 2018)
- Pflege- und Entwicklungskonzept für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Wildbienenpopulation (GfN 2017)
- Belichtungsstudie (Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH 2018)
- Stadtbild- und Sichtfeldanalyse (Peter Eisenlauer 2018)
- Hydrogeologisches Gutachten (bfm 2017)
- Energetische Gebäudestandards und Energieversorgungskonzept für das Neubaugebiet „Bayernkaserne“ in München (EBÖK 2017)

Als Erfassungs- und Datengrundlagen zur Bearbeitung des Umweltberichtes dienten darüber hinaus:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Freistaat Bayern, 2013)
- Regionalplan München (Regionaler Planungsverband München, 2014)
- Landschaftsentwicklungskonzept LEK (Regierung von Oberbayern, 2007)
- Topographische Karte 1:25.000 (Landesvermessungsamt), Blatt 7735 und 7835 München
- Bodenschutzprogramm (Bayerische Staatsregierung, 2006)
- Bodenschätzungskarte (Geologisches Landesamt, M 1 : 25.000)
- Standortkundliche Bodenkarte (Geologisches Landesamt, M 1 : 50.000)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2004)
- Artenschutzkartierung ASK, Lebensräume, Fundorte mit Artenlisten (Landesamt für Umwelt, 2017)
- Stadtbiotopkartierung 1 : 5.000 (Landesamt für Umwelt, 1998 und Aktualisierungen)
- Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns (Landesamt für Umwelt, 2012)
- Erhebungen zur Vegetationsstruktur, Vögel, Fledermäuse (Büro Wagensonner, 2017)
- Luftreinhalteplan für die Stadt München 6. Fortschreibung (Regierung von Oberbayern 2015)
- Luftschadstoffbelastungskarte (Referat für Gesundheit und Umwelt, http://maps.muenchen.de/rgu/luftschadstoff_hauptstrassen_2005)
- Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (Landeshauptstadt München, 2014)

- Perspektive München „KlimaRegeln“ (Landeshauptstadt München 2010)
- Hochhausstudie, Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild (Landeshauptstadt München 1995)
- Perspektive München - Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet München (Landeshauptstadt München, 1995)
- Lärmkarten des Lärminderungsplans der Landeshauptstadt München.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

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

Für den Menschen sind neben wohnumfeldabhängigen Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, vor allem die Aspekte des Lärmschutzes und der Lufthygiene von Bedeutung.

Ausgewiesene Wohngebiete sind aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Derzeit werden einige Gebäude als Unterkünfte für Geflüchtete und Wohnungslose zwischengenutzt. Im unmittelbaren Umgriff, durch Straßen und Grünanlagen getrennt, ist das Planungsgebiet von mehreren Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten sowie Gewerbe- und Sondergebieten umgeben. Die Wohngebiete befinden sich nördlich der Heidemannstraße, insbesondere im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 977 und Nr. 1451. Zwischen der ehemaligen Bayernkaserne und der westlich verlaufenden Paracelsusstraße befinden sich die Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 54, 1366 und 1760. Im Osten an das derzeitige Gelände angrenzend, befinden sich weitere Gewerbeflächen mit Hallennutzung als Teil des Euro-Parks (Bebauungsplan Nr. 1505a) sowie das Gelände des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerkes. Südlich entlang des Helene-Wessel-Bogens befindet sich das Gewerbe- und Sondergebiet Euro-Park.

8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Nachbarschaft wird maßgeblich durch das Verkehrsaufkommen in der nördlich angrenzenden Heidemannstraße geprägt. Die höchsten Schallpegel sind entlang der Heidemannstraße mit bis zu 66 dB(A) Tag und bis zu 61 dB(A) Nacht zu erwarten, die in die Tiefe des Planungsgebietes aber deutlich abnehmen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Teilbereich der ehemaligen Bayernkaserne keine Gewerbe- und Sportanlagen mit relevanten Lärmvorkommen vorhanden. Im Teilbereich östlich der Bayernkaserne liegen gewerbliche Nutzungen im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1505a vor. Hier sind Lärmpegel von bis zu 65 dB(A)/Tag und 50 dB(A)/Nacht zulässig. Die höchsten Lärmpegel sind mit Werten von 55 dB(A)/Tag und 50 dB(A)/Nacht im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes vorhanden. Diese nehmen in Richtung der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Norden deutlich ab.

Im Norden, Osten, Süden und Westen grenzen an den Umgriff bestehende Gewerbe- bzw. Sportanlagennutzungen an, sodass derzeit auch Gewerbe- sowie Freizeit- und Sportlärm auf das Planungsgebiet einwirken. Hervorzuheben ist das südlich und östlich angrenzende Gewerbegebiet des Euro-Parks mit zahlreichen kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie mehreren Einzelhandelsgroßbetrieben, Einrichtungsfach- und Supermärkten. Im Nordwesten des Planungsgebietes grenzt als punktuelle Schallquelle eine Tankstelle (Flurstück Nr. 228/25, Gemarkung Freimann), die 24 Stunden am Tag betrieben wird, an.

Nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich kleinere Gewerbebetriebe nördlich der Heidemannstraße und westlich der Grusonstraße. Diese Gewerbebetriebe liegen in direkter Nachbarschaft zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten. Relevante Schalleinträge in das Planungsgebiet sind durch diese Anlagen nicht zu erwarten. Nördlich der Heidemannstraße befindet sich eine Kinder- und Jugendspieleinrichtung mit zugehörigem Bolzplatz. Lage und Entfernung dieser Einrichtung lassen keine relevanten Schalleinträge in das Planungsgebiet erwarten.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 2.12 verwiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 14/13 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen dort bis zu 69/58 dB(A) Tag/Nacht. In den Urbanen Gebieten (MU) treten Überschreitungen um bis zu 9/13 dB(A) Tag/Nacht auf. Dies entspricht Beurteilungspegeln ebenfalls von bis zu 69/63 dB(A) Tag/Nacht. Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9/13 dB (A) Tag/Nacht auf. Dies entspricht Beurteilungspegeln von bis zu 69/63 dB(A) Tag/Nacht.

An den geplanten Gebäuden und Freiflächen der Baugebiete entlang der nördlichen Straße U-1764, werden 66/58 dB(A) tags/nachts erreicht. An der südlichen Straße U-1765 ist von Beurteilungspegeln von bis zu 64/57 dB(A) Tag/Nacht auszugehen. Im Bereich der südwestlichen Erschließungsstraße U-1770 wurden Beurteilungspegel von bis zu 62/52 dB(A) Tag/Nacht errechnet. Entlang der westlichen Straße U-1769 werden in den Baugebieten sowie entlang der östlichen Straße U-1766 Beurteilungspegel von bis zu 64/54 dB(A) erreicht.

An den der Heidemannstraße zugeordneten Außenfassaden der geplanten Gebäude der Gemeinbedarfsflächen GB FEUERWACHE und GB ERZIEHUNG NORD und den Baugebieten werden Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) auftreten.

In den Innenhöfen sowie den von Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen hingegen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Misch-, Kern- und Sondergebiete jedoch eingehalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen, Freisportflächen und Freispielflächen auf den Kindertageseinrichtungen sowie Pausenhöfen können durch die getroffenen Schutzmaßnahmen die Orientierungswerte von 55 dB(A) weitestgehend eingehalten werden.

Außerhalb des Planungsgebietes werden die Verkehrslärmpegel maßgeblich durch die Heidemannstraße bestimmt. Hier treten künftig Verkehrslärmpegel von bis zu 73 dB(A) am Tag und von 66 dB(A) in der Nacht auf. Weitere Änderungen der Verkehrslärmsituation ergeben sich südlich des Planungsgebiets im Helene-Wessel-Bogen. Hier werden bis zu 54 dB(A) am Tag und bis zu 48 dB(A) in der Nacht erwartet. In der Maria-Probst-Straße treten Verkehrslärmpegel von mehr als 61 dB(A) am Tag und mehr als 51 dB(A) in der Nacht auf.

Zur Beurteilung, ob die künftigen Verkehrslärmpegel unter Berücksichtigung der Planung in den angrenzenden Straßen eine Betroffenheit der bestehenden Nachbarschaften auslösen werden, wurden betroffene Bereich auf Basis der Grenzwerte der 16. BImSchV hin untersucht. Deren Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht (gesundheitsgefährdender Bereich) werden sich in Teilbereichen unter Berücksichtigung der gegenständlichen Planung weiter erhöhen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 5.9.3. verwiesen.

Anlagenlärm

Innerhalb des Planungsgebietes werden im östlichen Teil des Planungsgebietes Beurteilungspegel von bis zu 60/45 dB(A) Tag/Nacht erreicht. Damit werden die Anforderungen der TA Lärm an Urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms, welcher von den geplanten Schulen und Kindertagesstätten ausgeht, sind Geräusche von Kindern und Jugendlichen infolge des Betriebs dieser Anlagen als sozialadäquat hinzunehmen, so dass sich hieraus keine weiteren Maßnahmen ergeben.

Die Anforderungen aus dem Breitensport an den Lärmschutz werden im Sinne der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) an den Teilgebieten WA 12 und MU 1 (10) um jeweils 3 dB(A) für die Zeit nach 22.00 Uhr überschritten. Beim WA 12 ist hier die westliche Fassade und beim MU 1 (10) die östliche Fassade betroffen. Der Bebauungsplan trifft hier Regelungen zum Ausschluss von Immissionsorten. Da die Überschreitungen hier nicht aus der Sportnutzung selbst resultieren, sondern aus den Kommunikationsgeräuschen beim Verlassen des Sportgeländes nach 22.00 Uhr, wird gleichzeitig empfohlen, im Zuge der Umsetzung organisatorische Maßnahmen (z. B. Ableiten direkt auf die Magistrale U-1761 und U-1763) zu veranlassen. Zusätzlich wird die TG-Ausfahrt zur U-1764 eingehaust.

Durch die geplante offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche sind geringe Überschreitungen an den Teilgebieten MU 1 (9) und MU 1 (13) im Sinne der 18. BImSchV aus Kommunikationsgeräuschen der Jugendlichen im Nachtzeitraum nicht zur Gänze auszuschließen. Geeignete bauliche Maßnahmen im Bauvollzug können diesen wirkungsvoll begegnen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms des Euro-Parks werden die maximal zulässigen Werte der TA Lärm eingehalten. Die Freiflächen der Einrichtung sind mit ausreichender Entfernung vom Helene-Wessel-Bogen positioniert, so dass hier keine Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 18005 gegeben ist.

Außerhalb des Planungsgebietes ist für die Gewerbe- und Industrienutzungen des Euro-Parks eine Einschränkung durch das heranrückende Wohnen nicht zu erwarten. Für die östlich an den Euro-Park grenzenden Gewerbeflächen sind für Teilflächen Auflagen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 festgesetzt.

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der geplanten Betriebe einschließlich des geplanten Einzelhandels sowie der Feuerwache innerhalb des Planungsgebietes sind unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen in den weiteren Genehmigungsverfahren bzw. im Bauvollzug erfüllt. Der Lärmschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes wird damit gewahrt.

Die geplante offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche lässt durch ihr Emissionsverhalten keine Einschränkungen für die umliegenden Gewerbenutzungen des Euro-Parks erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf den Geltungsbereich und die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Vom Planungsgebiet selbst geht keine relevante Lärmeinwirkung aus.

Der Neubau der geplanten ÖPNV-Trasse wird voraussichtlich unabhängig von der Entwicklung der ehemaligen Bayernkaserne umgesetzt und würde die bauliche Anpassung der Heidemannstraße erfordern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:

- Berücksichtigung einer geschlossenen Bauweise in den Baugebieten mit Ausbildung von ruhigen Innenhöfen.
- Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmern, zu den schallgeschützten Innenhöfen in den Baugebieten.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume werden durch technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 geschützt. Dies geschieht insbesondere durch Maßnahmen für Bauteile wie Fenster mit Schallschutzklassen, belüftbare Schallschutzkonstruktionen wie z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden und Ähnliches.
- Integrieren der Tiefgaragenrampen in die Gebäude mit schallabsorbierender Auskleidung.
- Einhausung der Anlieferungszonen im Gebäude des Sondergebiets.
- Errichtung von durchgehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen.

- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräumen.
- Berücksichtigung von aktiven Schallschutzanlagen (z. B. Verglasungen, Wände), von geschützten Lagen (Gebäudeabschirmung, ausreichende Abstände) zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Privatgärten, Balkone, Loggien, Dachterrassen, Pausenhofflächen und Schulgärten).
- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 zur lärmemittierenden Straße im Sondergebiet.
- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 zu lärmemittierenden Sportflächen.
- Ausstattung von Büroräumen nach DIN 4109 an betroffenen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung.

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

- Anwendung der Regelungen der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet.
- Anwendung der Regelungen der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) für bestehende Gebäude, sofern im Einzelfall geltend gemacht wird, dass wesentliche Erhöhungen der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV vorliegen.
- Anwendung der ZTV-Lsw 06 bei der Planung und Errichtung der Schallschutzmaßnahmen.
- Ggf. Anwendung organisatorischer Maßnahmen bei der Umsetzung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Sinne der 18. BImSchV zur Eindämmung Kommunikationsgeräuschen der Jugendlichen im Nachtzeitraum.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bei der Planung von Freiflächen von Gemeinbedarfseinrichtungen (insbesondere schulischen Pausenhöfen) ist die Optimierung der Lage und Größe der Flächen in Bezug auf die Nachbarschaft zu beachten.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen-, Freizeit- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen, technischen Regelwerke und Richtwerte.

8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
Es sind keine Erschütterungswirkungen innerhalb des Planungsgebiets oder dem unmittelbaren Umfeld bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplante Trambahntrasse stellt nach Umsetzung der Planung eine relevante Erschütterungsquelle dar. Sie verläuft innerhalb des Planungsgebietes entlang der Magistrale (U-1761, U-1763) und dem Stadtplatz (U-1762) von Norden nach Süden sowie außerhalb entlang der Heidemannstraße.

Betroffen sind die Teilgebiete MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7), MU 1 (8), MU 1 (9) sowie das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM, die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, SÜD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE. Diese befinden zu beiden Seiten der künftigen Gleisanlagen in einem Abstand von 15 m zur geplanten Gleisachse der Trambahn.

Grundsätzlich werden durch direkte Schallübertragung keine Auswirkungen erwartet, da die Maßgaben gemäß DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) und die 24. BImSchV ab einem Abstand von 14 m eingehalten werden können.

Im Einzelfall sind Auswirkungen nicht auszuschließen, da bei besonders (für Erschütterungen anfälligen) Bauweisen (z. B. Holzkonstruktionen) der Schutz nicht ohne Weiteres hinreichend gewährt werden kann. Hier sind als Folge im Bauvollzug entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Auswirkungen hinsichtlich des sekundären Luftschalls sind nicht auszuschließen, da die Mindestabstände gemäß TA Lärm bzw. der DIN45680 von 16 m an den Teilgebieten MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7), MU 1 (8), MU 1 (9) und an den Gebäuden der Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und GB ERZIEHUNG SÜD sowie dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM nicht eingehalten werden können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Neubau der geplanten Trambahntrasse wird voraussichtlich unabhängig von der Entwicklung der gegenständlichen Planung umgesetzt. Die Auswirkungen würden in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren betrachtet werden. Weitere relevante erschütterungsbedingte Auswirkungen wären künftig nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Es sind Maßnahmen entsprechend DIN 4150-2 sowie Ziffer 2 der TA Lärm vorzunehmen (z. B. technische und konstruktive Maßnahmen, welche die direkte Körperschallübertragung ausreichend minimieren).

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- Keine

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

- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Planung, Bau und Betrieb von Trambahn-Anlagen.
- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 4150-2 und TA Lärm zum Schutz vor Erschütterungen.

Für Planung und Bauvollzug für die Trambahn empfohlen:

- Konstruktion der Trambahntrasse mit einer möglichst in Bezug auf Erschütterungen minimierten Bauform.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden zur Ermittlung die einschlägigen Fachnormen, insbesondere die DIN 4150-2, die TA Lärm sowie die DIN 45680 herangezogen und soweit erforderlich, deren Anwendung im Bebauungsplan festgesetzt.

8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Norden des Planungsgebietes verläuft entlang der Heidemannstraße eine Bahnstromleitung, welche langfristig in Betrieb verbleiben muss. Die Grenzwerte der 26. BImSchV können bereits im unmittelbaren Umfeld der Leitungen eingehalten werden. Bei einem Abstand von mehr als 15 m von der DB-Bahnstromleitung wird dem Vorsorgegedanken auch für sensible Nutzungen Rechnung getragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die bestehende Bahnstromleitung wird weiterhin bestehen bleiben. Es sind jedoch keine Auswirkungen für die schützenswerte (Wohn-)Bebauung zu erwarten, da ab einem Mindestabstand der künftigen Gebäude von 30 m sowohl die Grenzwerte wie auch der Vorsorgewert sicher unterschritten werden. Die geplante Trambahntrasse verwendet Gleichstrom und ist daher hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht relevant.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Quellen für elektromagnetische Felder würden bestehen bleiben. Neue relevante Quellen würden bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht entstehen, da die geplante Trambahnlinie hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht relevant ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Es wird auf die Anordnung von Kinderspielflächen im näheren Umfeld der Bahnstromleitung verzichtet.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu berücksichtigen sind:

- Es wird auf die Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Kinderspielflächen) in einem Abstand von mindestens 30 m zur Bahnstromleitung verzichtet.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden zur Ermittlung die einschlägigen Fachnormen, insbesondere die 26. BImSchV herangezogen. Darüber hinaus wurden Vorsorgewerte – unabhängig von ihrer rechtlichen Relevanz – im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes berücksichtigt.

8.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die natürliche Belichtung ist aufgrund der niederen Bebauung mit wenigen Geschossen im Planungsgebiet nicht substantiell eingeschränkt. Relevante gegenseitige Wechselwirkungen (z. B. flächige Verschattungen) zwischen dem Planungsgebiet und der angrenzenden Nachbarschaft liegen nicht vor.

Eine künstliche Belichtung ist zurzeit gegeben, da das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne aufgrund seiner Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Wohnungslose in den Nachtstunden aus Sicherheitsgründen stark ausgeleuchtet ist. Im Bereich der Sportplätze sind die Flutlichtanlagen nachts meist in Betrieb. Diese mindestens seit einigen Jahren anhaltende nächtliche Belichtung hat auch Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sowie auch auf vorhandene Lebensräume für Tierarten. Im Bereich Heidemannstraße 164 sind die gewerblich genutzten großen Hallen und Bürogebäude ebenfalls nachts beleuchtet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine natürliche Belichtung wird durch den geplanten Bau einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung sowie vielgeschossiger Hochpunkte im Planungsgebiet eingeschränkt. Verschattungen von Gebäudeteilen erfolgen sowohl innerhalb der Baugebiete bzw. Teilgebiete und den Gemeinbedarfsflächen zwischen den einzelnen Gebäudeteilen sowie auch zwischen den Baugebieten, Teilgebieten und Gemeinbedarfsflächen untereinander. Dennoch sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, da Mindestabstände zwischen den Teilbaugebieten von 27,5 m sowie die Einhaltung der Abstandflächen von 0,4 H innerhalb der Baugebiete bzw. Teilgebiete und Gemeinbedarfsflächen vorgegeben sind und damit eine hinreichende Belichtung aller Gebäudefassaden ermöglicht wird.

In Bezug auf eine angemessene Besonnung der neu zu schaffenden Wohnbebauung wurde anhand der DIN 5034 der Umfang der möglichen Besonnungsdauer für die im Bebauungsplan dargestellten Bauvorschläge geprüft. Im Ergebnis können auf den überwiegenden Flächenanteilen aller Fassaden die Anforderungen der DIN 5034 eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Fassadenflächen ab dem 3. OG aufwärts.

In den unteren Geschossen einiger Baugebiete können die Anforderungen der DIN 5034 allerdings nicht bzw. nicht zur Gänze in allen Fassadenbereichen eingehalten werden. Insbesondere die Anforderung der DIN 5034, am Stichtag 17. Januar im Winter mindestens 1 Stunde Sonnenscheindauer sowie an den Stichtagen 21. März und 21. September im Herbst und im Frühjahr mindestens 4 Stunden Sonnenscheindauer zu gewährleisten, ist in den unteren Geschossen in wesentlichen Fassadenbereichen nicht gegeben.

Im Bauvollzug kann hierauf aber reagiert werden, indem beispielsweise

- die Konfiguration der Gebäude im jeweiligen Baugebiet bzw. Teilgebiet und Gemeinbedarfsfläche gegenüber der schematischen Beispielbebauung in Bezug auf eine bessere Besonnung optimiert wird,
- Wohnungen zu zwei gegenüberliegenden Fassadenseiten oder über Eck orientiert werden, so dass eine Besonnung über mehrere Fassaden erfolgen kann
- in wenig besonnten Bereichen (insbesondere im EG entlang der Erschließungsstraßen) andere Nutzungen angeordnet werden.

Im Ergebnis ist die ausreichende natürliche Belichtung aller Fassadenbereiche gegeben. Eine direkte Besonnung aller Wohnungen in den unteren Geschossen der Gebäude ist im Winterhalbjahr aber nicht möglich.

Im Bezug auf die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planungsgebiet sind zwar neu entstehende Schattenwürfe im Winterhalbjahr nicht gänzlich zu vermeiden, eine relevante Verschlechterung der möglichen Besonnung von Wohngebäuden ist aber nicht zu erwarten. Nördlich des Planungsgebietes ist lediglich eine partielle, zeitlich deutlich begrenzte Verschattung durch den geplanten schlanken Hochpunkt mit bis zu 88 m im MU 1 (1) zu erwarten. Im Westen ist bei den bestehenden Wohngebäuden unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet ein zusätzlicher Schattenwurf in den (frühen) Morgenstunden zu erwarten. Die Besonnungssituation von Mittag bis in den Abend hinein wird aber nicht verändert. Im Osten angrenzend an das Planungsgebiet ist eine Wohnbebauung nicht vorhanden.

Die bestehende künstliche Beleuchtung durch die bisherigen Einrichtungen der sozialen Fürsorge wie auch der gewerblichen Stätten wird durch die Neuplanung gänzlich entfallen. Dem hingegen entstehen neu die in Siedlungsgebieten üblichen und erforderlichen künstlichen Lichtquellen: Beleuchtung von Straßen, Plätzen und Wegen, Beleuchtungen auf den Baugrundstücken, insbesondere von Zugängen und Zufahrten. Im Weiteren sind Lichtemissionen durch die Fenster der Gebäude zu erwarten. Weitere Emissionen sind durch Werbeanlagen an Gebäuden sowie insbesondere durch die Schulsportfreiflächen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Unterkünfte für Geflüchtete oder Wohnungslose und die damit verbundene nächtliche Ausleuchtung des Geländes bliebe voraussichtlich länger bestehen. Im Bereich Heidemannstraße 164 hätte die gewerbliche, durch große Hallen und Bürogebäude geprägte Nutzung weiterhin Bestand.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Mindestabstände zwischen den Baugebieten bzw. Teilgebieten und Gemeinbedarfsflächen untereinander, die frei von Bebauung sind,
- Mindestabstände zwischen Baugebieten bzw. Teilgebieten, Gemeinbedarfsflächen und den angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken, die frei von Bebauung sind,
- Abstandsflächen mit einer Mindestgröße von 0,4 H, die innerhalb der jeweiligen Baugebiete bzw. Teilgebiete und Gemeinbedarfsflächen einzuhalten sind,
- Festlegung von maximalen Gebäudehöhen bzw. Wandhöhen (WH) von Gebäuden, insbesondere in Bezug auf die westlich zum Planungsgebiet unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (z. B. WH von 8,5 m im westlichen Bereich des Teilgebietes WA 6),
- Sicherung der flexiblen Konfiguration und Stellung der Gebäude innerhalb der jeweiligen Baugebiete bzw. Teilgebiete und Gemeinbedarfsflächen,
- Regelungen zum Einsatz von Beleuchtungsanlagen in den öffentlichen Grünflächen und den dortigen Wegeverbindungen U-1787 und U-1788 aus Gründen des Artenschutzes.

Im Bauvollzug empfohlene Maßnahmen:

- Optimierung der Gebäudestellung und Konfiguration auf eine möglichst gute Besonnung auch im Winterhalbjahr,
- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung und Besonnung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. durchgesteckte Wohnungen),
- Reduzierung der Anzahl und Leuchtstärke der künstlichen Lichtquellen auf das notwendige Maß,
- Beschränkung der Betriebsdauer von künstlichen Lichtquellen im öffentlichen Raum auf den zeitlich erforderlichen Umfang.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden zur Ermittlung die einschlägigen Fachnormen, wie die Abstandflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung zur Belichtung herangezogen und deren Anwendung im Bebauungsplan festgesetzt. Im Weiteren wurde der Umfang der Besonnung anhand der DIN 5034 geprüft.

8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für die Bevölkerung nutzbare, erholungswirksame Freiflächen sind derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne nicht zugänglich. Für die vorhandene Zwischennutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Wohnungslose werden Freiflächen in Form zweier parkartiger Anlagen im zentralen Bereich sowie in der Südwestecke genutzt. Darüber hinaus sind zwei Sportplätze vorhanden.

Rund 2,5 km östlich des Planungsgebiets befinden sich die Isarauen mit ausgedehnten Auwäldern und großzügigen Parkanlagen. Von dort erreicht man den Englischen Garten, eine der bedeutendsten Erholungsflächen der Stadt. Als weiteres Erholungsgebiete dienen die nördlich gelegene Fröttmaninger Heide, welche mit rund 1 km Luftlinie in fußläufiger Entfernung liegt, der Petuelpark in 2,5 km Entfernung sowie die Nordhaide (ehemals Panzerwiese), eine großflächige Heidelandschaft 2 km in nordwestlicher Richtung.

Die Anbindung des Planungsgebietes über Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen oder an die Naherholungsgebiete Fröttmaninger Heide, Nordhaide (Panzerwiese) und Isarauen ist derzeit jedoch nur unzureichend gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung wird es zu einem erheblichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen im Gebiet kommen. Diese stehen nicht nur den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie dort Arbeitenden zur Verfügung, sondern dienen auch zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die bestehenden Siedlungsgebiete.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die ehemalige Bayernkaserne hat aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit kaum einen Erholungswert. Im Bereich Heidemannstraße 164 hätte die ebenfalls nicht für die Öffentlichkeit zugängliche, gewerbliche Nutzung weiterhin Bestand.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

Die Planung sieht zwei breite, bandartige Grünflächen vor, welche sich im Norden entlang der Heidemannstraße und im Süden entlang des Helene-Wessel-Bogens erstrecken. Sie sollen auch die Funktion übernehmen, den Siedlungskörper vor störenden Außenwirkungen (insbesondere Lärm, Verkehrsbelastung) abzuschirmen und verbinden das neue Stadtquartier mit den umliegenden Siedlungen. Im Zentrum der geplanten Bebauung befindet sich ein Stadtpark, der über einen Grünboulevard als Fuß- und untergeordnet auch Radweg an die Bebauung angebunden ist.

In den künftigen öffentlichen Grünflächen wird ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel-, Sport- und Rückzugsräumen geschaffen. Aus Gründen des Artenschutzes sind die Wiesenflächen blütenreich zu gestalten und es ist die Anlage einer naturnah ausgestalteten Wasserfläche geplant. Beide Maßnahmen haben auch ebenfalls eine erholungswirksame Funktion.

Zusätzlich werden auf Gebäuden mit einer Wandhöhe von maximal 25 m großzügige Dachgärten angelegt, die, neben den geplanten Innenhöfen, ebenfalls eine Erholungsfunktion besitzen.

Weitere Maßnahmen:

Aufgrund der hohen baulichen Dichte im Planungsgebiet soll die südwestlich an das Planungsgebiet angrenzende öffentliche Grünfläche an der Kollwitzstraße aufgewertet werden. Die privaten Freiflächen stellen durch die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und die Innenhöfe ein Freiraumangebot dar.

Die konkrete Ausgestaltung der Straßen und Plätze erfolgt im weiteren Bauvollzug unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Öffentlichkeitsbeteiligung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die städtischen Orientierungswerte für die Freiraumversorgung werden berücksichtigt (siehe oben) ebenso wie weitere städtische Regelungen (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung).

8.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Derzeit sind die Straßen und Wege innerhalb der ehemaligen Bayernkaserne aufgrund der Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete bzw. Wohnungslose sehr gut beleuchtet und durch Sicherheitspersonal sowie Kameras überwacht, so dass es bei Nutzung in der Nacht kaum zu Angstsituationen kommen kann. Zudem ist das Gelände für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Geringe Flächenanteile wie z. B. der dichte Gehölzbestand im Südwesten des Planungsgebietes sowie die Baum- und Gebüschbestände an den Süd- und Ost-Rändern des zentral gelegenen Sportplatzes sind jedoch nicht ausgeleuchtet. Diese Flächen wirken sich vor allem bei Dunkelheit auf die objektive wie auch die gefühlte Sicherheit negativ aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung entstehen in erheblichem Umfang öffentliche Freiräume und Plätze. Diese sollen übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben und keine Angsträume im Inneren und entlang von Wegebeziehungen entstehen. Entsprechend werden alle wesentlichen Wege in den Verkehrsflächen in der Nacht beleuchtet und im Winter auch verkehrssicher geräumt werden. Auch grenzen an alle öffentlichen Räume Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht eine soziale Kontrolle der Flächen ermöglicht wird.

Im Bereich entlang der Heidemannstraße sowie des Helene-Wessel-Bogens ist bei der Ausgestaltung ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit, insbesondere in der Nacht, zu legen, weil hier keine Wohnungen an den öffentlichen Raum angrenzen werden. Ebenfalls ist beim Anschluss zur Kollwitzstraße und sowie zur Maria-Probst-Straße auf eine angstraumfreie Ausformulierung der Straßen- und Grünräume zu achten.

Das einfache Erschließungskonzept mit einer Ringstraße, dem Grünboulevard sowie den drei Stadtplätzen erleichtert die Orientierung und Übersichtlichkeit im öffentlichen Raum.

Durch den Bau des neuen Stadtquartiers mit ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. In der Heidemannstraße ist deshalb die fußläufige Querung mit Sicherungen durch Lichtsignalanlagen geplant. Eine entsprechend günstige Ampelschaltung soll hierbei eine zügige Überquerung ermöglichen. Ebenso sind entlang der Straße U-1761 aufgrund der Trambahn Lichtsignalanlagen vorgesehen. Diese und weitere Lichtzeichenanlagen können im Vollzug bei Bedarf errichtet werden.

Die lokale Erschließung des Gebietes mit dem Fuß- und Radverkehr erfolgt im Wesentlichen über Erschließungsstraßen, welche als Ringstraßen das komplette Gebiet erschließen, sowie ergänzend über den Grünboulevard und die Grünen Gassen. Über eine entsprechende Gestaltung und Beleuchtung kann hier die Entstehung von Angsträumen vermieden werden.

Für den übergeordneten Rad- und Fußverkehr verläuft im südlichen Teil des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung eine Verbindung zu den angrenzenden Stadtgebieten. Die Wegeführung verläuft weitgehend frei vom Autoverkehr zum Großteil innerhalb der öffentlichen Grünflächen, so dass aus Gründen der Verkehrssicherheit nur ein geringes Konfliktpotenzial mit dem Kfz-Verkehr besteht. In Nord-Süd-Richtung wird der übergeordnete Radverkehr entlang der geplanten Trambahntrasse auf einem separaten Radweg geführt.

Die geplante Trambahn soll weitgehend auf einem eigenen Gleiskörper geführt werden, so dass eine hohe Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr möglich ist. An geeigneten Stellen muss die Trambahn aber sicher gequert werden können. Im Bereich des Stadtplatzes muss bei einer Führung durch die Fußgängerzone auf eine verträgliche Ausformulierung, insbesondere in Bezug auf den Fuß- und Radverkehr, und eine entsprechend angemessene Geschwindigkeit, geachtet werden.

Im Weiteren stellt auch die barrierefreie oder zumindest barrierearme Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrssicherheit der Anlagen und Gebäude dar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung des Geländes zur Unterbringung von Geflüchteten und Wohnungslosen bliebe voraussichtlich für längere Zeit bestehen. Im Bereich Heidemannstraße 164 hätte die gewerbliche, durch große Hallen und Bürogebäude geprägte Nutzung weiterhin Bestand.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Systems von Straßen und Wegen, das hinreichend große, angstraumfreie öffentliche Räume sowie für den Fuß- und Radverkehr auch Wegeverbindungen abseits der Kfz-Straßen ermöglicht (breite Gehwege beruhigen den Verkehr und schaffen Identität und soziale Kontrolle)

- Anordnung von Nutzungen entlang öffentlicher Wege und Aufenthaltsbereiche, die auch eine soziale Kontrolle am Wochenende und in der Nacht ermöglichen.
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen wie Kinderspielplätzen in Sichtweite zu Wohnungen.
- Klare, überschaubare Zonierungen in öffentliche und private Freiflächen unterstützen das Sicherheitsempfinden insbesondere von Frauen und Jugendlichen.
- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen.
- Zur sozialen Durchmischung werden Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Rahmen der Umsetzung durch verschiedene Modelle des geförderten Wohnens ermöglicht.
- Die Umsetzung von Nachbarschaftstreffs wird ermöglicht. Weitere Einrichtungen für Jugendliche, Familien und ältere Menschen werden berücksichtigt.
- Unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung, von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen öffentlichen Räumen und wohnungsnah nutzbaren Grünflächen schaffen Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Dingliche Sicherung von Wegen mit Beleuchtung und Winterdienst insbesondere in den Grünen Gassen.

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

- Widmung von Plätzen und Wegen, die frei von Kfz-Verkehren sind (z. B. Fußgängerzonen).
- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Einrichtung von Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr an vielbefahrenen Straßen und entlang der Trambahnstrecke.
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Anordnung der Hauseingänge zu Straßen und öffentlichen Wegen
- Beleuchtung und winterliche Räumung von Wegen für den Fuß- und Radverkehr.
- Regelmäßige Pflege von Hecken und Sträuchern einschließlich Rückschnitt, um Zonen mit Angsträumen und unsicheren Sichtbeziehungen zu vermeiden.
- Großzügige und beleuchtete Wegeverbindungen im Planungsgebiet und den angrenzenden Stadtgebieten
- Verfolgung von inklusiven Ansätzen, wie Maßnahmen zur Barrierefreiheit, auch in der Umsetzungsphase.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming sowie die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignal-

anlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit berücksichtigt.

8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist derzeit durch die ehemalige Kasernennutzung sowie im Bereich Heidemannstraße 164 durch Gewerbenutzung geprägt. Derzeit ist auf dem ehemaligen Kasernenstandort der Großteil der ursprünglichen Gebäude sowie des Baum- und Gehölzbestandes erhalten.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen sowie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler existieren im Planungsgebiet nicht. Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen befinden sich im Südostteil der ehemaligen Kaserne in Form von artenreichem Extensivgrünland, mageren Salbei-Glatthaferwiesen und Magerrasen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Grünstrukturen, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2004 (ABSP) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Münchner Norden liegenden, regionalen Entwicklungsschwerpunktes für den Erhalt von Trockenstandorten. Darüber hinaus ist für den im Zentrum der ehemaligen Bayernkaserne vorhandenen, kleinen Park der Erhalt strukturreicher Außenanlagen unter besonderer Berücksichtigung der Baumsubstanz als Ziel formuliert. Für die Grünflächen des Parks sowie die des südlich gelegenen Sportgeländes sind im ABSP Strukturanreicherung und Extensivierung als Zielvorgabe genannt. Im weiteren Umgriff außerhalb des Planungsgebietes existieren weitere naturschutzfachlich wertvolle Flächen, die im ABSP dargestellt und mit Zielvorgaben belegt sind. Es handelt sich um den regional bedeutsamen Lebensraum „Trockenlebensräume auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk in Freimann“ (ABSP-Nr. 387) und um die lokal bedeutsamen „Hecken auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk in Freimann“ (ABSP-Nr. 388). Weitere ABSP-Flächen im Umfeld sind ABSP-Nr. 360 „Grünanlage „Grüne Mitte“ in dem Siedlungsgebiet Freimanner Heide“, ABSP-Nr. 385 „Extensivwiese und Gebüsch an der Autobahnauffahrt Freimann“ und ABSP-Nr. 386 „Brachfläche und Extensivwiese in Freimann“.

Das Planungsgebiet lässt sich hinsichtlich seiner Vegetationsausstattung folgendermaßen beschreiben:

Ehemaliges Kasernengelände

Das aktuelle Erscheinungsbild der ehemaligen Bayernkaserne ist durch die größtenteils noch vorhandenen Kasernengebäude sowie den markanten Baumbestand aus etwa 3.700 Bäumen charakterisiert. Der Großteil der Bäume steht in linearer oder alleartiger Anordnung entlang der Straßen und Wege oder auf Plätzen, aber auch in den Innenhöfen meist dreiseitig angeordneter Gebäude. Es handelt sich um überwiegend einheimische Gehölzarten wie Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit Stammdurchmessern von meist

20 cm bis 60 cm. Einige ältere Bäume, die Stammdurchmesser von 60 cm bis 100 cm aufweisen, sind vermutlich direkt nach dem Bau der Kaserne 1936 gepflanzt worden. Im Zuge der im Winter 2016/2017 durchgeführten Höhlenbaumerfassung zur Ermittlung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Baumhabitatstrukturen konnte insgesamt eine sehr gute Strukturausstattung festgestellt werden. So wurden an 160 Bäumen Höhlungen, Nischen oder Spalten, darunter 50 Bäume mit Spechthöhlen (Bunt- und Grünspecht) gefunden. Die Strukturen können Vogelarten als Neststandorte und Fledermäusen als Tages-, Winter- oder Wochenstubenquartiere dienen. An den älteren Bäumen konnten oftmals mehrere unterschiedliche Höhlen festgestellt werden. Die strukturreichsten Baumbestände befinden sich im Zentrum des ehemaligen Kasernenareals in einem Kastanienhain sowie in der Südwestecke des Geländes.

Als weitere gehölzgeprägte Strukturen sind auch Baum- und Strauchhecken mit heimischen Baumarten vorhanden. Die Strauchanteile setzen sich aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zusammen und wachsen meist entlang von Parkplätzen, Stellflächen und Sportplätzen.

Ausgedehnte Grünflächen sind im Zentrum des Kasernengeländes in Form zweier großer Sportanlagen sowie in einer kleineren Parkanlage zu finden. Wenige, artenreichere Grünflächen befinden sich eingestreut in den Baumbestand. Es handelt sich um mesophile Grünlandtypen mit Magerkeitszeigern kalkreicher Standorte sowie artenreiche, magere Wiesen. Lokal existieren auch seltene, nach BayNatSchG und BNatSchG geschützte, basenreiche Magerrasen. Infolge der Nutzungsaufgabe und mangelnder Pflege kommen vor allem am Rand der Bestände häufig auch Ruderalgesellschaften und Brachezeiger vor.

Auf aufgelassenen Schotterflächen haben sich lokal und sehr kleinflächig teilweise bemerkenswerte Pflanzengesellschaften der Felsgrus-Trockenrasen und Pionierflächen trockener Standorte mit einigen gefährdeten Pflanzenarten angesiedelt.

Die im Zuge der laufenden Abbruch- und Sanierungstätigkeiten im Westteil und im Ostteil der ehemaligen Bayernkaserne entstandenen Kiesflächen sind derzeit noch ohne Bewuchs.

Der noch in der Kartierung von 2013 (GfN) vorgefundene Tümpel im südwestlichen Bereich der Bayernkaserne existiert zwischenzeitlich nicht mehr.

Insgesamt als besonders erhaltenswert einzustufen sind die älteren Baumbestände, magere Salbei-Glatthaferwiesen sowie Magerrasen. Es wurden zwei nach Art 23 Bay-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen auf dem Gelände kartiert (basenreiche Magerrasen, Biotop- bzw. Realnutzungstypen-Code GT 6210). Die Größe der Flächen beträgt insgesamt 732 m².

Bereich Heidemannstraße 164

Das Gelände ist größtenteils mit Hallen und Verwaltungsgebäuden bebaut und an den Rändern sowie im Südteil mit insgesamt rund 200 Bäumen bestanden.

Das Alter des Baumbestandes ist jedoch deutlich geringer als das der ehemaligen Bayernkaserne. Dementsprechend wurden bei der Erfassung der Baumhabitatstrukturen nur vergleichsweise wenige Strukturen nachgewiesen.

Der Baumbestand besteht zumeist aus standortheimischen Arten mit Stammdurchmessern meist unter 50 cm. Eine Ausnahme bildet die häufiger vorkommende nicht heimische Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), die größere Durchmesser erreicht.

Bei den wenigen vorhandenen Grünflächen handelt es sich meist um lineare Züge entlang der Straßen und Parkplätze sowie zwischen den Gebäuden. Die Grünflächen sind größtenteils von Baumreihen gesäumt oder mit Baumgruppen bestanden und werden häufig gemäht.

Im Süden des Geländes befinden sich eine mesophilen Wiese sowie kleinflächig auch relativ artenreiche, magere Wiesenanteile.

Auf dem Gelände existieren zwei ältere Folienteiche. Einer liegt innerhalb der mit Gehölzen bestandenen, größeren mageren Grünfläche, am westlichen Rand des Geländes. Er besitzt eine dichte Wasservegetation aus künstlich eingebrachten Seerosenarten, Rohrkolben und Laichkraut. Der zweite Teich befindet sich im Nordteil des Geländes unmittelbar an einem Gebäude, ist daher stark beschattet und weist keinerlei Wasservegetation oder Strukturvielfalt auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Erhebliche Eingriffe in die Vegetation bzw. den Baumbestand des Planungsgebietes finden in Form eines Flächenverlustes bzw. der Fällung von rund 56 % des Baumbestandes statt. Der Eingriff hat bereits mit dem Abbruch der ersten Kasernengebäude und dem Rückbau von Leitungen begonnen, da hierzu Rodungen notwendig wurden. Innerhalb der ehemaligen Bayernkaserne sind nach derzeitigem Planungsstand rund 1.900 von 3.500 überwiegend standortheimischen Bäumen mittleren und jüngeren Alters betroffen, im östlich angrenzenden Areal Heidemannstraße 164 zusätzlich 100 Bäume von rund 200 Bäumen.

Der großflächige Verlust von Gehölzstrukturen mit insgesamt 6,4 ha Fläche im Bereich der ehemaligen Kaserne kann im Planungsgebiet selbst nicht kompensiert werden. Es kommt daher zu einem dauerhaften Verlust von gehölzgeprägten Lebensraumfunktionen.

Im Bereich Heidemannstraße 164 kann im Südteil des Geländes der Großteil des Gehölzbestandes erhalten bleiben. Es kommt hier zu einem vergleichsweise geringen Verlust von 0,6 ha, wovon ein Großteil auf dem Gelände selbst ausgeglichen werden kann.

Auch nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte basenreiche Magerrasen und artenreiches Extensivgrünland sowie artenreiche Flachlandmähwiesen sind innerhalb der ehemaligen Kaserne mit insgesamt rund 0,14 ha betroffen. Die wertvollen Magerbiotope befinden sich vorwiegend im Südosten des Kasernengeländes. Weitere 0,44 ha artenreiche Wiesenflächen, welche nicht in § 30 BNatSchG eingestuft sind, gehen zusätzlich verloren. Auf dem östlich angrenzenden Areal Heidemannstraße 164 sind artenreiche Wiesen nur sehr geringfügig (etwa 200 m²) betroffen.

Bei der Bebauung des Geländes der Heidemannstraße 164 wird es voraussichtlich zu einem Verlust der beiden o. g. Teiche kommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben voraussichtlich der vorhandene Gehölzbestand sowie die Magerrasen und Extensivwiesen, Ruderalflächen und Säume weiterhin bestehen. Die Wiesenflächen könnten jedoch nur durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft erhalten werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Im Bebauungsplanentwurf sind zum einen Baumbestände dargestellt, die als Gruppe zu erhalten sind. Zum anderen sind Bäume hinweislich dargestellt, die möglichst zu erhalten sind.
- Durch die Festsetzung zusammenhängender Grünflächen am Nord- und Südrand des Planungsgebietes sowie den Erhalt der o. g. Gehölze können ca. 44 % des Gehölzbestandes erhalten bleiben, davon rund die Hälfte sind Bäume mit potenziellen Quartierstrukturen für Brutvögel oder Fledermäuse.
- Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, demnach ist für Bäume mit einem Stammumfang größer als 80 cm bei Rodung Ersatz zu leisten. Der erforderliche Ersatz für diese Verluste wird im Planungsgebiet durch die Festsetzungen zu Neupflanzungen standortgerechter, möglichst heimischer Gehölzarten im öffentlichen Raum sowie im privaten Raum geleistet. Bezogen auf die jeweiligen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden Festsetzungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume getroffen.
- Bei Ersatz- und Nachpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgesehen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der gefälltten Gehölze zumindest teilweise auszugleichen. An öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen wird zudem die Pflanzung von Großbäumen festgesetzt. Es soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.
- Im Gebiet wird die Anlage eines naturnahen Gewässers mit mindestens 20 m² offener Wasserfläche festgesetzt. Dieses dient als Ausgleich für die zwei Teiche auf dem Gelände der Heidemannstraße 164.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, BNatSchG und BayNatSchG sowie den städtischen Verordnungen und Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden berücksichtigt. Die in der Naturschutzgesetzgebung vorgesehenen Ausschlusszeiten für die Gehölzfällungsarbeiten werden eingehalten.

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

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aus der aktuellen Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Januar 2017) liegen keine Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten für die Bayernka-

serne bzw. den Bereich Heidemannstraße 164 vor. Im Laufe der Jahre 2012 bis 2015 wurden seitens der Landeshauptstadt planungsbegleitende Bestandserfassungen diverser Tiergruppen vergeben (GfN 2013 und 2015), welche im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung im Jahr 2017 aktualisiert und ergänzt wurden.

Folgende Nachweise von Tierarten liegen für das Planungsgebiet vor bzw. konnten aktuell erbracht werden:

Fledermäuse:

Abendsegler (*Nyctalus noctula*) / Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) / Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathussii*) wurden im Jahr 2012 auf dem ehemaligen Kasernengelände nachgewiesen (GfN 2013). Bei der aktuellen Kartierung 2017 konnten 8 Arten festgestellt werden. Abendsegler, Zweifarb-, Weißrand- und Rauhautfledermaus wurden bestätigt. Zusätzlich wurden Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt.

Konkrete Hinweise auf eine Quartiernutzung ergaben sich weder bei der Erfassung 2012 noch bei der aktuellen Kartierung. Es können jedoch durch eine Auswertung der (zeitlichen und räumlichen) Aktivitätsverteilung und v. a. der Ruf-Aufnahmezeitpunkte Aussagen zur generellen Wahrscheinlichkeit von Fledermausquartieren im Planungsgebiet getroffen werden (besonders frühe oder späte Rufe). Nahezu alle Rufe, die einen Verdacht hinsichtlich möglicher Quartiernutzungen im Planungsgebiet zulassen, stammen vom Artenpaar Weißrand-/Rauhautfledermaus, erstere war auch mit eindeutigen Sozialrufen feststellbar. Weitere, allerdings wenige Rufe stammen vom Abendsegler. Alle besonders frühen oder späten Rufe stammen aus dem südlichen bzw. südwestlichen Teil des Geländes. Hinsichtlich möglicher vorhabensbedingter Betroffenheiten von Fledermausarten wird daher von der Existenz einzelner Gebäudequartiere der Weißrandfledermaus, die vermutlich Teil eines Quartierverbundes sind, ausgegangen. Darüber hinaus ist mit der sporadischen Nutzung von Baumhöhlen insbesondere durch die Arten Abendsegler und Rauhautfledermaus zu rechnen. Vornehmlich im Herbst und Winter können diese beide Arten Baumhöhlen auch als Balz- und Überwinterungsquartier nutzen. Eine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung erscheint aufgrund der vergleichsweise sehr geringen Fledermausaktivitäten eher wenig wahrscheinlich, ist jedoch nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel:

2012 wurden 28 Arten nachgewiesen (GfN 2013), darunter befanden sich mit Grünspecht, Feldsperling, Bluthänfling und Goldammer vier schützenswerte Arten der damals gültigen Roten Liste Bayern (2003) bzw. Arten mit städtischer Bedeutung. Die festgestellte Brutvogelfauna wurde angesichts der Größe und Strukturvielfalt des Untersuchungsgebietes als allenfalls durchschnittlich bewertet. Gründe hierfür könnten in diversen Vorbelastungen liegen, welche sich aus der zeitweise intensiven Nutzung des Kasernenareals als Unterkunft für Geflüchtete sowie der starken nächtlichen Beleuchtung des Geländes zusammensetzen.

Bei der aktuellen Erfassung 2017 im Zuge des Bbauungsplanes konnten 31 Vogelarten festgestellt werden. Zwei gebäudebrütende Arten der neuen Roten Liste Bayern 2016 wurden ausschließlich beim Überflug über das Gelände gesichtet, es handelte sich um Mauersegler und Mehlschwalbe. Eine Brutfähigkeit letztgenannter Arten fand

im Planungsgebiet jedoch nicht statt, obwohl geeignete Gebäude vorhanden sind. Insgesamt wurden 16 Vogelarten als Brutvögel und 8 als wahrscheinlich brütend eingestuft. 8 Arten nutzten das Gebiet bzw. den Luftraum darüber regelmäßig zur Nahrungssuche. Als stadtbedeutsame Art gemäß ABSP 2004 ist das Brutvorkommen des Grünspechts von besonderer Bedeutung. Eine zweite stadtbedeutsame Art, der Teichrohrsänger, wurde lediglich als Gastart zur Zugzeit festgestellt.

Die aktuellen Erfassungen bestätigen die Einschätzung, die bereits bei der Kartierung 2012 gegeben wurde. Das 2017 vorgefundene Artenspektrum ist vor dem Hintergrund der guten Strukturausstattung des Gebietes mit seinen zahlreichen Höhlenbäumen und dichten Gehölzbeständen als von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung für die Vogelwelt einzustufen. Auf dem östlich angrenzenden Areal Heidemannstraße 164 wurde ein stark verarmtes Artenspektrum festgestellt. Hier spielt die Kulissenwirkung der Hallenbebauung eine Rolle.

Hervorzuheben sind die insgesamt zahlreichen Brutplätze des Buntspechtes im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes, der 2017 in 6 Spechthöhlenbäumen eine erfolgreiche Brut durchführte. Als Brutplatzkonkurrent zum anspruchsvolleren Grünspecht wurde ein gewisser Verdrängungseffekt festgestellt, da einige zu Beginn der Brutperiode vom Grünspecht beanspruchte Baumhöhlen später in der Brutsaison durch den Buntspecht genutzt wurden. Der stadtbedeutsame und störungsempfindlichere Grünspecht beanspruchte dennoch zwei Reviere im Gesamtareal, brütete erfolgreich jedoch nur in einem Höhlenbaum am Westrand des Areals Heidemannstraße 164.

Auch Gebäudebrüter konnten nachgewiesen werden, allerdings nur vereinzelt. Es handelt sich um Bachstelze und Hausrotschwanz, die Spalten in Fassaden und an Dächern nutzen.

Eine hohe Bedeutung als Nahrungssuchflächen für viele Vogelarten kommt den beiden großen Sportplätzen zu, wo zahlreiche insektenfressende Vogelarten bei der Nahrungssuche beobachtet werden konnten. Hierzu gehören Grünspecht, Star, Wacholderdrossel und Singdrossel.

Tabelle 5: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Art	Artnamen wissenschaftlich	Status	RLBay 2016	RLD 2007	Bruthabitat
Amsel ^{*)}	<i>Turdus merula</i>	B	-	-	
Bachstelze ^{*)}	<i>Motacilla alba</i>	WB	-	-	
Blaumeise ^{*)}	<i>Parus caeruleus</i>	B	-	-	
Buchfink ^{*)}	<i>Fringilla coelebs</i>	B	-	-	
Buntspecht ^{*)}	<i>Dendrocopos major</i>	B	-	-	H
Eichelhäher ^{*)}	<i>Garrulus glandarius</i>	N	-	-	N
Elster ^{*)}	<i>Pica pica</i>	N	-	-	N
Gartenbaumläufer ^{*)}	<i>Certhia brachydactyla</i>	B	-	-	H
Grauschnäpper ^{*)}	<i>Muscicapa striata</i>	WB	-	-	
Grünfink ^{*)}	<i>Carduelis chloris</i>	WB	-	-	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	B	-	-	H

Art	Artnamen wissenschaftlich	Status	RLBay 2016	RLD 2007	Bruthabitat
Hausrotschwanz*)	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	-	-	G
Kohlmeise*)	<i>Parus major</i>	B	-	-	H
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	N	3	-	G
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	N	-	-	N
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	N	3	V	G
Mönchsgrasmücke*)	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	-	-	
Rabenkrähe*)	<i>Corvus corone</i>	B	-	-	N
Ringeltaube*)	<i>Columba palumbus</i>	B	-	-	N
Rotkehlchen*)	<i>Erithacus rubecula</i>	B	-	-	
Singdrossel*)	<i>Turdus philomelos</i>	WB	-	-	
Star*)	<i>Sturnus vulgaris</i>	B	-	-	H
Stieglitz*)	<i>Carduelis carduelis</i>	B	-	-	
Sumpfmeise*)	<i>Parus palustris</i>	WB	-	-	H
Sumpfrohrsänger*)	<i>Acrocephalus palustris</i>	N	-	-	
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	N	-	-	
Türkentaube*)	<i>Streptopelia decaocto</i>	WB	-	-	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N	-	-	G
Wacholderdrossel*)	<i>Turdus pilaris</i>	WB	-	-	
Zaunkönig*)	<i>Troglodytes troglodytes</i>	WB	-	-	
Zilpzalp*)	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	-	-	

* häufige, ungefährdete Arten

fett: Stadtbedeutsame Arten

Status: B = Brutvogel, WB = wahrscheinlicher Brutvogel, N = Nahrungssuche

Bruthabitat: H: Arten, die Baumhabitats nutzen (Höhlen, Spalten, Rindenablösungen, Nischen),

N: die Nester oder Horste wiederkehrend nutzen, G: Arten, die an Gebäuden brüten

RL Bay 2016: 3 = gefährdet RLD 2007: V = Vorwarnliste

Reptilien:

Trotz intensiver Nachsuche konnten im Zuge der Kartierungen 2012 im gesamten Areal der ehemaligen Bayernkaserne sowie auf dem östlich angrenzenden Areal Heidemannstraße 164 keine Reptilienarten festgestellt werden. Bei den aktuellen Erfassungen 2017 wurden ebenfalls alle für Zauneidechsen maßgeblichen Lebensraumstrukturen mehrfach ohne Erfolg abgesehen.

Eremit:

Im Rahmen der Baumhöhlenuntersuchung im Winter 2016/2017 sowie ergänzend im Frühjahr 2017 fand eine umfassende Nachsuche nach Habitatbäumen, mit Potenzial als Lebensraum für den artenschutzrechtlich relevanten Eremiten, statt. Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen des Eremiten gefunden werden. Vorkommen der seltenen Käferart können demnach für das Planungsgebiet mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter:

Angaben zum Planungsgebiet liegen von einer ersten Geländebegehung aus dem Jahr 2011 vor, bei der der Idas-Bläuling (*Plebeius idas*) - eine Art der Roten Liste - festgestellt wurde. Bei der Erfassung 2012 durch GfN konnten insgesamt nur 13 Tagfalter- und Widderchenarten auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne festgestellt werden, darunter ebenfalls der Idas-Bläuling sowie zwei weitere stadtbedeutsame Arten, das Schachbrett (*Melanargia galathea*) und das Große Ochsenauge (*Maniola jurtina*). Der Idas-Bläuling wurde auch auf dem Areal Heidemannstraße 164 festgestellt.

Trotz Nachsuche auf den relevanten Raupenfutterpflanzen (Nachtkerzen- und Weidenröschenarten) wurden im gesamten Untersuchungsgebiet weder 2012 noch 2017 Raupen oder Fraßspuren des artenschutzrechtlich relevanten Nachtkerzenschwärmers gefunden.

Im Zuge der aktuellen Begehungen 2017 zur Erfassung der Brutvögel konnten die Vorkommen der stadtbedeutsamen Arten, wie z. B. Idas-Bläuling, Schachbrett und Großes Ochsenauge bestätigt werden.

Wildbienen:

Diese unterliegen zwar nicht den europarechtlichen Artenschutzbestimmungen; sie fallen jedoch unter die Regelungen des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 BNatSchG). Auch gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG, die regelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wurde im Jahr 2012 und 2013 hinsichtlich seiner Wildbienenfauna (GfN 2013) untersucht. Es konnten 58 Wildbienenarten nachgewiesen werden, darunter auch viele seltene und mehrere gefährdete Arten der Roten Liste Bayern und Deutschland.

Zu den nachgewiesenen Arten gehören *Lasioglossum angusticeps* (für Wildbienen existieren meist keine Deutschen Artnamen), die als Reliktart der ehemaligen Heidelandschaft nördlich von München gilt und von der es nur vereinzelte Nachweise in ganz Deutschland gibt, sowie *Megachile rotundata* und *Lasioglossum laevigatum*, die auf der Regionalliste der Roten Liste Bayern für das Tertiärhügelland und die voralpine Schotterplatten als „stark gefährdet“ eingestuft sind. Weitere seltene Arten sind *Trachus byssina* (Rote Liste Deutschland gefährdet), *Anthidiellum strigatum* und *Anthidium oblongatum* (Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste). Zwei weitere Arten, *Megachile lignisecca* und *Nomada atroscutellaris*, gelten laut der Roten Liste Bayern als „gefährdet“. Die beiden Arten, *Andrena viridescens* und *Anthidium punctatum* stehen auf der bayerischen Vorwarnliste, wobei letztere in der Regionalliste als „gefährdet“ eingestuft ist.

Das Planungsgebiet wurde aufgrund dieser Ergebnisse sowie seines guten Angebotes an Bienenlebensraumstrukturen und des bereichsweise hohen Blütenreichtums als wertvoll für diese Insektengruppe eingestuft. Von großem Vorteil ist dabei das Mosaik an schattigen, eher kühl-feuchten und sonnenexponierten, trockenwarmen Bereichen. Auf diese Weise bietet das Gelände Lebensräume sowohl für Wildbienenarten, die in eher kühlen und feuchten, als auch für Arten, die in trockenwarmen Biotopen vorkommen. Besonders günstig ist der hohe Anteil an windgeschützten, unbeschatteten Flächen für xerothermophile Arten.

Das Gelände des Areals Heidemannstraße 164 wurde 2015 hinsichtlich seines Wildbienenbestandes untersucht, dabei konnte nur etwa die Hälfte der in der ehemaligen Bayernkaserne vorgefundenen Arten nachgewiesen werden. Der Großteil wurde in den randlichen Saumstrukturen des Parkplatzes im Osten des Geländes gefunden. Drei Arten sind in der aktuellen Roten Liste Bayerns aufgeführt. Darunter befindet sich auch *Megachile rotunda*. Sie ist eine wichtige Zielart des Bienenschutzkonzeptes für die Bayernkaserne, das u. a. auch externe Maßnahmenflächen einbezieht. Die Vorkommen der Art sind als wichtige Trittsteine für den Habitatverbund von gefährdeten innerstädtischen Wildbienenlebensräumen anzusehen. Zwei weitere Arten sind die Dichtpunktierete Goldfurchenbiene (*Halictus subauratus*) und die Gewöhnliche Trauerbiene (*Melecta albifrons*), welche für Bayern in die Kategorie V (Arten der Vorwarnliste) eingestuft sind. Zwei weitere Arten, die Felsspalten-Wollbiene (*Anthidium oblongatum*) und die Gewöhnliche Natternkopfbiene (*Hoplitis adunca*) stehen auf der bundesdeutschen Vorwarnliste.

Heuschrecken:

Insgesamt konnten nur 5 Heuschreckenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden (GfN 2013 und 2015), darunter das Weinhähnchen, eine vor einiger Zeit in München eingeschleppte Art. Die aktuelle Bedeutung des Gebietes für die Gruppe der Heuschrecken ist als gering zu werten, obwohl mit den vorhandenen Magerrasen und Extensivgrünlandflächen für anspruchsvollere Arten geeignete Habitate vorhanden wären.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beseitigung der Gehölzstrukturen beeinträchtigt das Schutzgut Tiere in der Form, dass Verluste von Brutplätzen für Vogelarten stattfinden. Maßgeblich sind hierbei vor allem Brutplätze, die regelmäßig und wiederkehrend genutzt werden, wie Baumhöhlen, Spechthöhlen und Horste.

Durch den Verlust von 19 Bäumen mit einzelnen oder mehreren Spechthöhlen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne sowie einem Grünspechtbrutbaum im Bereich Heidemannstraße 164 findet insgesamt eine starke Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für höhlenbrütende Vögel statt. Von den derzeit auf dem Gesamtgelände vorhandenen 50 Bäumen mit Spechthöhlen werden mehr als die Hälfte beseitigt (56 %). Darüber hinaus findet ein weiterer Verlust an Bäumen mit anderweitigen Höhlungen und Nischen statt. So sind auf dem Gelände der Kaserne 73 von 116 Bäumen mit Höhlungen, die tiefer als 10 cm in den Baum hineinreichen, betroffen. Im Bereich Heidemannstraße 164 ist neben einem Spechtbaum lediglich ein weiterer Baum mit einer Faulhöhle betroffen.

Aus der Sicht des Artenschutzes ist durch die zu erwartenden Verluste von Brutplätzen und die Beeinträchtigung des funktionellen Zusammenhangs der ökologischen Funktion eine Beeinträchtigung der Lokalpopulationen der höhlenbrütenden Vogelarten, insbesondere der Spechte, nicht auszuschließen. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume ist nach der Realisierung der Bebauung im räumlichen Zusammenhang auch unter Berücksichtigung und Umsetzung von Minderungsmaßnahmen als beeinträchtigt anzusehen. Dies gilt besonders hinsichtlich der Auswirkungen

des Vorhabens auf die beiden vorhandenen Grünspechtreviere. Für die auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne sowie des Bereichs Heidemannstraße 164 vorkommenden Brutpaare verkleinert sich der nutzbare Raum erheblich, so dass die Mindestarealgröße für zwei Reviere nicht mehr erfüllt sein wird. Die verbleibenden Lebensraumstrukturen bieten zwar faktisch eine ausreichende Größe für ein Grünspechtrevier, sind jedoch durch die künftige Nutzung und den erhöhten Konkurrenzdruck durch andere Höhlenbrüter (Buntspecht) einer starken Störung unterworfen.

Durch das Vorhaben können nach den Ergebnissen der aktuellen Fledermausuntersuchungen auch potenzielle Quartierstrukturen und Jagdhabitats für Fledermausarten betroffen sein. Vor allem die höhlenreichen Baumbestände im Zentrum des ehemaligen Kasernenareals gehen in ihrer Gesamtheit verloren. Solche „Höhlenbaumzentren“ sind für die Tiergruppe jedoch von besonders hoher Bedeutung, da die Tiere häufig Quartiere wechseln und Orte mit einem guten und zusammenhängenden Angebot an Quartierbäumen bevorzugen.

Hinsichtlich gebäudenutzender Fledermausarten stellt sich die Eignung des Großteils der Gebäude als gering dar (ausgebauter Dachboden, eingeschlagene Scheiben oder fehlende Dachpfannen verursachen Zugluft etc.); dennoch können diese nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als weitere zu erwartende Beeinträchtigung von Fledermausarten ist die künftige Beleuchtung des neu entstehenden Wohnquartiers zu nennen. Durch ungünstige Leuchtkörper und eine intensive Beleuchtung, z. B. von Sportanlagen, können nachtaktive Fluginsekten, insbesondere auch Nachtfalter, in größerer Entfernung durch die Lichtquellen angelockt werden. Damit kann in gewissem Maße eine Veränderung des Nahrungsangebotes innerhalb angestammter Jagdgebiete von Fledermausarten eintreten. Diese Beeinträchtigung ist allerdings vor dem Hintergrund der seit Jahren bestehenden intensiven Ausleuchtung des Geländes zu sehen, welche evtl. dazu geführt hat, dass das Planungsgebiet für Fledermäuse vergleichsweise unattraktiv ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende Zwischennutzung des Planungsgebietes als Unterkunft für Geflüchtete würde voraussichtlich weitergeführt werden. Das Artenspektrum des Gebietes würde den natürlichen Schwankungen unterliegen, jedoch im Wesentlichen unverändert bleiben. Auf dem Areal der Heidemannstraße 164 hätte die gewerbliche, durch große Hallen und Bürogebäude geprägte Nutzung weiterhin Bestand, so dass hier weiterhin eine eher geringe Lebensraumeignung gegeben wäre.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitende Maßnahmen erfolgen:

- Durch die vorgesehenen, zusammenhängenden Grünflächen am Nord- und Südrand des Planungsgebietes können insgesamt 44 % des Gehölzbestandes im Planungsgebiet erhalten bleiben. Bezogen auf die Anzahl von Bäumen mit poten-

ziellen Quartierstrukturen für Brutvögel oder Fledermäuse entspricht dies innerhalb des Kasernenareals 44 % der Bäume mit Höhlen- oder Nischenstrukturen und innerhalb des Areals Heidemannstraße 164 67 %. Eingriffe in den älteren Baumbestand, insbesondere bei Bäumen mit festgestelltem Quartierpotenzial für Fledermäuse, sind generell durch umsichtige Planung so weit wie möglich zu minimieren. Insbesondere gilt dies auch für zu berücksichtigende Aspekte der Stand- und Verkehrssicherheit. Hier sind aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendige Fällungen kritisch abzuwägen und speziell Pflegemaßnahmen zum Erhalt von Einzelbäumen (Kronensicherung, Kronenrückschnitt, Kappung und Erhalt des Stammholzes, statische oder dynamische Kronensicherungen) einer Fällung oder Kappung vorzuziehen. Bei größeren Bäumen jüngeren Alters (bis 30 cm Stammdurchmesser), welche eine gute Verpflanzbarkeit aufweisen, wie z. B. bei Linden, soll bei guter Vitalität und Statik eine Großbaumverpflanzung vorgenommen werden.

- Gemäß der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vorgaben ist vorgesehen, die Gehölzrodungen im minimal kritischen Zeitraum hinsichtlich der Brutvögel und der Fledermäuse während des Winterhalbjahres durchzuführen, Bäume mit potenzieller Eignung als Winterquartier für Fledermäuse werden im Zeitraum 01.09. bis 31.10. oder zwischen dem 01.03. und 01.04. unter vorheriger Kontrolle und Anleitung einer ökologischen Baubegleitung oder Fledermausfachkraft entfernt. Für den Zeitraum September und März ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Bei Bäumen mit einer unterstellten maximalen Eignung als Sommerquartier ist die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02. jeden Jahres möglich. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, so sind ergänzende Maßnahmen zu treffen (z. B. Kontrolle unmittelbar vor der Rodung, Verschluss der Quartiere mit Folien, die nur einen Ausflug erlauben, aber einen Wiedereinflug verhindern, schonende Fällung von Stammabschnitten mit Quartierpotenzial).
- Die notwendigen Abbruchmaßnahmen der Gebäude im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes werden sukzessive über mehrere Jahre hinweg durchgeführt. Die Erstellung und Fortschreibung eines Bauzeiten- und Abbruchplans unter Einbeziehung von durch eine Umweltbaubegleitung betreuten Fledermausschutzmaßnahmen ist erforderlich. Vor jedem Gebäudeabbruch erfolgt eine Kontrolle im Hinblick auf Fledermausquartiere. Ergeben sich hierbei relevante Hinweise, z. B. durch den Nachweis einer Fledermaus-Wochenstube, sind Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes, wie die Schaffung von Ersatzquartieren sowie ein geeignetes Zeitfenster für den Abbruch zu berücksichtigen. Auch auf Potenziale von Gebäuden hinsichtlich Überwinterungsquartiereignung ist zu achten. Ist dies auszuschließen, so ist bei einem Gebäudebruch innerhalb von sechs Monaten nach der Kontrolle im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 28.02. jeden Jahres nicht mit einer Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Außerhalb dieses Zeitraumes sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abnehmen bzw. Verschluss von Fensterläden, Rolllädenkästen, sonstigen potenziellen Spaltquartieren und Zugängen in den Dachinnenraum), die Wahrscheinlichkeit einer Quartiernutzung in dem betreffenden Gebäude dahingehend gesenkt werden, dass eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- bzw. Tötungsrisikos ausgeschlossen werden kann.

Durch Einhaltung des vorgegebenen Zeitraumes des Abbruchs können auch Beinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten vermieden werden.

- Eine gravierende Einstrahlung in Fledermaus-Jagdgebiete soll verhindert werden. Durch die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder von LED-Leuchtmitteln mit warm-weißer Farbtemperatur sowie die möglichst wenig insektenschädliche Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtkegeln im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Wegeverbindungen U-1787 und U-1788, soll diese Vorgabe umgesetzt werden.
- Zur Optimierung des verbleibenden Nahrungshabitates für Fledermäuse und insektenfressenden Vogelarten (insbesondere Grünspecht) sind die verbleibenden bzw. neu anzulegenden Grünflächen weitest möglich insektenfreundlich, also mager und blütenreich zu gestalten. Dabei ist auch auf einen hohen Anteil an Grenzlinien, wie besonnte Säume und Gehölzränder, zu achten.
- Zur weiteren Optimierung des Lebensraumpotenzials der künftigen Nahrungshabitate ist im Planungsgebiet ein naturnahes Gewässer neu anzulegen. Diese sollte eine offene Wasserfläche von mindestens 20 m² aufweisen und nicht beleuchtet werden. Außerdem ist auf den Besatz mit Fischen zu verzichten und bei der Gewässeranlage auf ausreichend Wasservegetation und Flachwasserzonen zu achten (fördert Insektenreichtum).
- Die vorhandenen (potenziell unterstellten) Lebensstätten von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten müssen ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wahren. Hierfür sind vor Beginn der Arbeiten an dem verbleibenden Baumbestand im Minimum vier Gruppen zu je 10 Fledermauskästen (je vier Flachkästen, vier Rundkästen und zwei Großraumkästen mit Winterquartierfunktion) auszubringen. Die Kästen sollen in den Gruppen lokal gehäuft auf einem ausgewählten und geeigneten Areal von ca. 1.000 m² ausgebracht werden. Nicht selbstreinigende Kästen sind jährlich zu warten und defekte Kästen über einen Zeitraum von 25 Jahren zu ersetzen.
- Zur weiteren Verbesserung des naturnahen Quartierpotenzials für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sind mindestens fünf geeignete Stammabschnitte mit Höhlen aus dem gefälltten Baumbestand schonend zu bergen, gegen Verwitterung zu schützen und verkehrssicher, z. B. am verbleibenden Baumbestand, wieder aufzustellen.
- Die vorhandenen (potenziell unterstellten) Lebensstätten von Fledermausarten, die (meist) Spaltquartiere an Gebäuden nutzen, müssen ihre Funktion im räumlichen Zusammenhang wahren. Hierfür ist zu gewährleisten, dass in jeder Abbruchphase potenziell geeignete Quartiere zur Verfügung stehen. Daher wird empfohlen, zunächst ein geeignetes zentrales Quartier durch die Ausbringung von Gebäudekästen an dem länger noch bestehenden Gebäudebereich im Südwesten des Planungsgebiets zu schaffen. Hierfür sollten mindestens vier großräumige Fassadenkästen an dem Gebäudebestand ausgebracht werden. Ergänzend sind im Zuge der phasenweise durchgeführten Abbrucharbeiten in drei weiteren Bereichen des Planungsgebietes potenzielle zentrale Quartiere mit ebenfalls je vier großräumigen Fassadenkästen am neuen Gebäudebestand herzu-

stellen. Vor Abbruch der mit Kästen versehenen Gebäude sind diese fachgerecht abzunehmen und im Anschluss an der neuen Bebauung wieder anzubringen. Alle Quartiere sind in ausreichender Höhe (mindestens 4 m) möglichst südexponiert und in randlicher Lage, nahe an potenziellen Jagdgebieten und Flugleitlinien einzuplanen. Auf eine Beleuchtung der An- und Abflugbereiche der Quartiere ist zu verzichten. Alle Ersatzquartiere sind für die Dauer des Fortbestandes der betreffenden Gebäude instand zu halten (i. d. R. wartungsfrei).

- Für den Verlust von Niststrukturen für die Höhlen- und Nischenbrüter unter den Brutvögeln an Bäumen und Gebäuden sind im Zuge der Bauausführung als kurzfristiger Ersatz 50 Vogel-Nistkästen an Bäumen sowie 13 fassadenintegrierte Vogel-Niststeine im Dach- und Dachtraufbereich anzubringen. Die Maßnahme ist durch eine Fachkraft oder Fachstelle zu betreuen, welche geeignete Standorte für die Kästen auswählt. Die fassadenintegrierten Kästen sollen in Gruppen von 3 bis 5 Kästen angebracht werden. Nicht selbstreinigende Kästen (Kästen an Bäumen) sind jährlich zu warten und defekte Kästen über einen Zeitraum von 25 Jahren zu ersetzen.
- Innerhalb des Planungsgebietes soll ein Angebot für Wildbienen geschaffen werden, da deren ursprüngliche Lebensräume durch die geplante Bebauung weitgehend verloren gehen. Geplant ist die Anlage von blütenreichen Säumen und die Verwendung von Bienennährgehölzen bei der Gestaltung aller öffentlichen Grünflächen. Zusätzlich wird ein ca. 5 m breiter Streifen am südlichen Rand des Planungsgebietes (innerhalb von ÖG 9) gezielt als basenreicher Magerrasen (LRT 6210) hergerichtet werden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt. Aufgrund der vorgegebenen Pflanzenarten, die angesät werden sollen, wird diese Fläche auch ein wichtiges Nahrungs- und Nisthabitat für Wildbienen bilden. Die Liste der auszusäenden Pflanzenarten sowie zusätzliche Hinweise zur Förderung einer Wildbienenansiedlung sind im Anhang 1 enthalten. Sollten sich im Laufe der Umsetzung der Planung räumliche Probleme ergeben, so können die Maßnahmen auch an anderer Stelle, benachbart zur festgesetzten „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“, realisiert werden.
- Zur Betreuung der Maßnahmen, speziell in kritischen Projektphasen (Rodung und Geländefreimachung, Gebäudeabbruch) sowie bei der termingerechten Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) in Form einer qualifizierten Fachkraft zu beauftragen. Die UBB hat die Aufgabe, die einzelnen Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und zu dokumentieren und ist über die einzelnen Maßnahmenschritte seitens des Bauherren frühzeitig zu informieren.
- Da im Zuge der Neubebauung die meisten Wildbienenlebensräume verloren gehen, wurde 2014 ein Maßnahmenkonzept (GfN, 2014) beschlossen und in die Wege geleitet. Ziel ist es, möglichst viele Wildbienenarten, speziell die seltenen, gefährdeten sowie anspruchsvolleren Arten, bis zum Beginn der Bebauung auf dem Gelände zu halten, so dass sie eine ausreichend große Population aufbauen und ausgewählte Flächen in der Umgebung besiedeln können (Grüne Mitte Freimann, Grünfläche an der Lindberghstraße). Gleichzeitig soll eine Neuansiedlung im Planungsgebiet ermöglicht werden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

zum Schutz der in der ehemaligen Bayernkaserne vorkommenden, seltenen Wildbienen wurden in dem Konzept externe Flächen an der unmittelbar südöstlich der Bayernkaserne gelegenen Lindberghstraße ausgewählt, um die Population der Wildbienen dorthin umzusiedeln. Bei diesen Flächen handelt es sich um großflächige, blütenreiche und magere Wiesen.

Diese Maßnahme wurde Ende 2017 bereits durchgeführt: Auf die Fläche in der Lindberghstraße wurden geeignete Bodensoden, die an verschiedenen Standorten in der ehemaligen Bayernkaserne entnommen werden, wieder eingebaut. Dabei wurden vor allem auch Soden aus dem Bereich der Fundpunkte von *Lasiglossum angusticeps* verwendet. Zusätzlich wurden zwei Sandhaufen an denen *Andrena barbilabris* festgestellt wurde, auf die Umsiedlungsfläche verbracht, sowie mehrere geeignete Totholzstücke aus der ehemaligen Bayernkaserne. Anschließend wurden alle in der ehemaligen Bayernkaserne gemäß Konzept aufgebauten Wildbienenhotels abgebaut und sowohl auf der Ersatzfläche „Lindberghstraße“ als auch in der „Grünen Mitte“ aufgestellt. Weiterhin wird ein dreijähriges Monitoring durchgeführt, das die Umsiedlungsmaßnahmen dokumentieren soll (vgl. Ziffer 8.2). Im Optimalfall tragen die Maßnahmen zum Erhalt der in der ehemaligen Bayernkaserne vorhandenen, stadtbedeutsamen Wildbienenarten bei und erfüllen gleichzeitig die Habitatansprüche vieler weiterer Wildbienenarten.

- Eine weitere Maßnahme, die für einige Wildbienenarten attraktiv ist, sind die geplanten Dachgärten auf Gebäuden, die bis zu 25 m Wandhöhe haben. Diese werden auf zwei Drittel der Fläche eine Mindestgesamtschichtdicke von 40 cm (inklusive Dränschicht) aufweisen und sollen durch entsprechende Einsaat ein großzügiges Angebot an blütenreichen Wiesenflächen anbieten.
- Weitere bauliche Vorgaben, u. a. der Verzicht auf spiegelnde Fassadenelemente aus Gründen des Vogelschutzes bzw. die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas, werden in den jeweiligen Kaufverträgen bzw. (für den Bereich Heide mannstraße 164) im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die sich insbesondere aus dem BNatSchG und BayNatSchG sowie dem städtischen Arten- und Biotopschutzprogramm ergebenden Ziele und Belange wurden berücksichtigt.

8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

8.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Altlasten:

Auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne wurden in den Kfz-Wartungshallen zum Teil lokale Belastungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Des Weiteren wurden in zahlreichen Bodenaufschlüssen Auffüllungen angetroffen, die überwiegend unauffällig waren, in Einzelfällen jedoch neben Bauschuttresten auch Beimengungen an Aschen und Schlacken oder Teerkorkresten ent-

hielten. Die chemischen Analysen des Auffüllmaterials ergaben i. d. R. nur geringfügig erhöhte Schadstoffkonzentrationen, lediglich in einzelnen Proben wurden deutlich erhöhte Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes mit leichtflüchtigen Schadstoffen (LHKW; BTEX) ergaben sich nicht. Aktuelle Oberbodenuntersuchungen im westlichen Bereich des Areals (künftiger Stadtpark) zeigten keine bzw. nur geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte auf, lediglich ein Messwert lag geringfügig über dem Prüfwert für Kinderspielflächen.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München sind relevante Bereiche für das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne verzeichnet:

- Instandhaltungshallen mit Gefahrstofflager,
- 12 Waschplätze (mit Leichtflüssigkeitsabscheider),
- zwei ehemalige Tankstellen (Ölunfall von 1992 bereits saniert),
- ein Schrottzwischenlager,
- ein Betriebsstofflager,
- ehemalige Müllhalde im Bereich des jetzigen Sportplatzes (22/N3),
- ehemalige Flugabwehr-Unterstände und Bombenrichter östlich des Sportplatzes.

Weiterhin sind zudem folgende Bereiche aufgelistet und als potentielle Altlastenverdachtsflächen zu beachten:

- vermutete Abfallgrube im Bereich des Sportplatzes,
- vermutete Ölkontamination im Innenhof des Gebäudes 14 sowie südlich des Gebäudes 12.

Darüber hinaus liegen Erkenntnisse über erfolgte Rückbauten von Tankstellen vor. Es wird weiterhin angenommen, dass nach dem Zweiten Weltkrieg eingestürzte Hohlräume auf dem Kasernengelände mit unbekanntem Material verfüllt wurden.

Im Bereich Heidemannstraße 164 wurden zwei Selbstversorgertankstellen betrieben, die inzwischen wieder rückgebaut wurden. Zusätzlich befinden sich auf dem Gelände drei mittlerweile stillgelegte und z. T. rückgebaute Leichtstoffabscheideranlagen. Die Anlagen stehen in Verdacht, dass noch Altlasten vorhanden sein könnten.

Weiterhin sind drei Flüssiggaslager bekannt, die im Jahr 2002 rückgebaut wurden. Auf dem gesamten Areal sind darüber hinaus mehrere Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden. Es handelt sich um verfüllte Bombenrichter, Tankstellen, Kompressorenstandorte, Trafostandorte, Abscheideranlagen, einen Zwei-Kammer-Erdtank, ehemalige Gleisanlagen sowie eine möglicherweise verfüllte Fläche.

Durch die gewerbliche Nutzung eines Betriebs der Automobilindustrie ist mit folgenden altlastenrelevanten Stoffen zu rechnen: Schwermetalle (Ölschlämme), Schwefelsäure (Batteriesäure), Diesel, Benzin, PAK, PCB (Öle, Hydrauliköle, Ölschlamm), CKW, Petroleum, Testbenzin, Kresole (Kaltreiniger), Bitumenemulsionen, Kunstharze (Unterbodenschutz), Rückstände und Reststoffe bei Unterbodenschutzarbeiten, Ölschlämme, Schrott.

Kampfmittel:

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Das Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie dessen direktes Umfeld wurde in der Endphase des Zweiten Weltkriegs mehrfach bombardiert. Erkenntnisse zu Bombentrümmern und somit möglichen Kampfmitteln aus Abwurfmunition liegen vor. Des Weiteren ist bekannt, dass in der näheren Umgebung des Geländes in den Endtagen des Krieges z. T. schwere Bodenkämpfe stattgefunden haben, was ein Indiz für mögliche Munitionsreste im Untergrund darstellen kann.

Im Bereich Heidemannstraße 164 konnte in Bezug auf Kampfmittel eine militärische Nutzung der Flächen in den Jahren 1944/45 mit direkter Kriegseinwirkung festgestellt werden. Es besteht dementsprechend ein konkreter Kampfmittelverdacht, vor allem für Freiflächen und Bebauungen ohne Unterkellerung. Mehrere unterkellerte Bereiche sind, zumindest im bebauten Tiefenbereich, als kampfmittelfrei anzunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht die grundsätzliche Möglichkeit die Altlasten sowie Kampfmittel zu beseitigen. Diese wird als technisch und wirtschaftlich bewältigbar eingeschätzt.

Im Bereich der jeweiligen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen ist insbesondere durch den umfassenden Bodenaushub (u. a. Gebäude- bzw. Anlagenumgriff zzgl. umlaufende Baugrubenverbauten) eine vollständige Entfernung von Altlasten und Kampfmitteln zu erwarten.

Ebenfalls im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Zuge der Baumaßnahme für Straßen und Sparten grundsätzlich eine vollständige Entfernung von Kampfmitteln zu erwarten. Die Entfernung von vorzufindenden Altlasten wird in dem für Straßenverkehrsflächen erforderlichen Umfang erfolgen. Ggf. können Verunreinigungen mit unkritischen Wirkungspfaden (insbesondere kein Grundwassereintrag zu erwarten) auch im Untergrund verbleiben.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist im Zuge von deren Herstellung eine vollständige Entfernung von Kampfmitteln zu erwarten. Die Entfernung von vorzufindenden Altlasten wird im erforderlichen Umfang erfolgen. Insbesondere im Bereich von erhaltenswerten Bäumen ist in jedem Einzelfall ein Verbleib von Verunreinigungen im Boden zu erwarten, sofern kritische Wirkungspfade (Boden → Grundwasser; Boden → Mensch) sicher ausgeschlossen werden können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Verbleiben der Altlasten und Kampfmittel an Ort und Stelle ist aufgrund der Durchlässigkeit der Böden mit einem Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden. Die bestehende Versiegelung und der Gebäudebestand innerhalb der ehemaligen Bayernkaserne schützen in gewissem Grad jedoch vor einer Mobilisierung der Altlasten. Im Bereich Heidemannstraße 164 hätte die gewerbliche, durch große Hallen und Bürogebäude geprägte Nutzung weiterhin Bestand.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Geplante Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Von den festgesetzten Lagen von Kinderspielflächen und Bolzplätzen als besonders sensiblen Nutzungen kann in den öffentlichen Grünflächen bei Bedarf beim sinnfälligen Verbleib von Bodenverunreinigungen abgewichen werden.
- Als zu erhalten festgesetzte Bäume können bei zwingendem Bedarf der Räumung von vorgefundenen Kampfmitteln oder der Entfernung gefährlicher Bodenverunreinigungen dennoch entfernt werden.

Maßnahmen im Bauvollzug zu berücksichtigen:

- Detaillierte Erkundung und Beprobung der Flächen auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/die jeweilige Grundstückseigentümerin (soweit noch nicht vorgenommen).
- Soweit Flächen aufgrund bestehender Nutzung noch nicht untersucht werden konnten, sind die erforderlichen Untersuchungen nach Nutzungsaufgabe vorzunehmen und die darauf aufbauenden Fachgutachten in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durch den jeweiligen Eigentümer/die jeweilige Eigentümerin zu erstellen.
- Durchführung der Beseitigung von Kampfmitteln im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens.
- Durchführung der Beseitigung von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens (soweit nach fachlicher Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich).
- Für die öffentlichen Grünflächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Baumstandorte Entwicklung eines Such- und Räumungskonzeptes, welches die Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln und sonstigen Bodenverunreinigungen im notwendigen Umfang gewährleistet, zugleich aber einen weitgehenden Erhalt von Baumstandorten sowie weiterer naturschutzrechtlich erhaltenswerter Strukturen (z. B. Magerwiesen) ermöglicht.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung insoweit berücksichtigt, als dass eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung der Altlastenfläche sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich ist und eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen hinreichend ausgeschlossen werden kann.

8.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt geologisch gesehen in der nördlichen Münchener Schotterebene. Die Geländeoberkante (GOK) liegt im überwiegenden Teil des Gebietes zwischen 499 m ü. NN (im Norden) und 500 m ü. NN (im Süden). Es zeigt sich also ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord.

Der Untergrund im Planungsgebiet weist ca. 2,85 m bis 5,4 m mächtige Kiesschichten und darunter gering durchlässige, tertiäre Sande mit einer Mächtigkeit von 5 m bis 15 m auf.

Aufgrund der Überplanung des gesamten Geländes wurde der Boden großteils anthropogen umgelagert und verändert. Zur Zeit der militärischen Nutzung war das Gelände der Bayernkaserne etwa zur Hälfte versiegelt (ca. 25,70 ha von ca. 48,23 ha). Ein Teil der Gebäude wurde in den letzten Jahren bereits abgebrochen, so dass der Versiegelungsgrad derzeit geringer ausfällt. Im Bereich Heidemannstraße 164 sind aktuell ca. 8 ha von ca. 10 ha versiegelt bzw. durch Hallen überbaut.

Auch wurden Bereiche mit größeren Aufschüttungen aus der jüngeren Vergangenheit festgestellt.

Im gesamten Planungsgebiet sind nur in Bereichen mit älterer Vegetation bzw. innerhalb der Baum- und Gehölzbestände Flächen mit natürlicher Bodenbildung anzutreffen. Ansätze beginnender Bodenbildung finden sich auf den Grünflächen.

Als Standort für die natürliche Vegetation und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind die Böden des Planungsgebietes sehr gut geeignet.

Die Böden des Planungsgebietes eignen sich aufgrund der schlechten Verfügbarkeit von Nährstoffen und Wasser kaum als Standorte für die landwirtschaftliche Produktion bzw. für Kulturpflanzen.

Die Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist für das Planungsgebiet als gering bis mittel einzustufen. Aufgrund des stark schotterhaltigen Bodenmaterials ist eine schnelle Versickerung gegeben (hohe Sickerrate) und damit eine kurze Verweildauer des Wassers im Boden.

Auch weisen die Böden aufgrund ihres geringen organischen Anteils eine schlechte bis sehr schlechte Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Schadstoffe können nur in sehr eingeschränktem Maße aus dem Stoffkreislauf entfernt, zurückgehalten und ggf. abgebaut werden.

Aus naturgeschichtlicher Sicht sind die Böden im Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung, Geotope oder schützenswerte geologische Strukturen sind nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden zusätzlich Flächen versiegelt. Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne beträgt der Anteil neu versiegelter Flächen rund 11,5 ha. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit gegenüber der ehemaligen Kasernenutzung von gerundet 53 % auf ca. 77 %. Im Bereich Heidemannstraße 164 kommt es jedoch zu einer Entsiegelung von 10 %, was in etwa 1 ha entspricht.

Mit der Umsetzung der Planung bleibt im Bereich der öffentlichen Grünflächen die Eignung des Planungsgebietes als Standort für die natürliche Vegetation und als Lebensraum für Tiere in Pflanzen im Grundsatz erhalten. Im Bereich der Baugebiete, Gemeinbedarfsflächen sowie der öffentlichen Wege und Straßen wird die Eignung sich verschlechtern. In den begrünten Freibereichen der Grundstücke wird das für

städtische Siedlungsgebiete übliche Spektrum an Tieren und Pflanzen aber weiterhin möglich sein.

In Bezug auf die geringe Eignung des Bodens für die Produktion von landwirtschaftlichen Gütern oder als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine Änderungen.

Die momentan vorhandene schlechte bis sehr schlechte Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die Filterung und Pufferung von Schadstoffen soll möglichst im oberen Bodenbereich verbessert werden. Sowohl in den Freiflächen der Baugrundstücke wie auch in den öffentlichen Grünflächen ist im Bauvollzug ein Auftrag von Bodenmaterial wie auch Mutterbodenschichten zu erwarten, was eine hinreichende Qualität in Bezug auf Vorfilterung ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würden die bestehenden großflächigen Gehölzbereiche und Wiesenflächen und somit die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Die vorhandenen Versiegelungen sowie die Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel blieben ebenfalls bestehen. Im Bereich Heidemannstraße 164 hätte die gewerbliche, durch große Hallen und Bürogebäude geprägte und weitgehend versiegelnde Nutzung weiterhin Bestand. Entsiegelungen würden nicht stattfinden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden, insbesondere durch Freihaltung von Grünflächen im Norden und Süden des Planungsgebietes und großflächigen Entsiegelungen im Bereich Heidemannstraße 164.
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen.
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau.
- Überdeckung der Flachdächer bei Dachgärten im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht)
- Befestigte Freiflächen sind nur zur funktionsgerechten Grundstücksnutzung und soweit möglich wasserdurchlässig hergestellt.
- Belagsflächen werden wasserdurchlässig bzw. mit wassergebundener Decke ausgeführt, soweit dies funktional möglich ist. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.
- Reduzierung der zu versickernden Niederschlagswassermengen und Vorfilterung durch Dachbegrünung mit entsprechendem Aufbau von 20 bzw. 40 cm.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen: Keine.

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

- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten.
- Im Weiteren geben die einschlägigen Vorschriften zur Versickerung vor, dass anfallendes Regenwasser über eine hinreichend belebte Bodenzone zu versickern ist. Im Weiteren wird durch eine intensive Dachbegrünung bereits eine Vorfiltrierung und Vorpufferung des anfallenden Regenwassers erfolgen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Reduzierung der zu versickernden Niederschlagswassermengen durch Dachbegrünung mit entsprechendem Aufbau.
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung nach Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens.
- Bündelung von Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen.
- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurden soweit möglich berücksichtigt.

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung insoweit berücksichtigt, als dass eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung der Altlastenflächen sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich ist und eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen hinreichend ausgeschlossen werden kann.

8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Grundwasser)

Für das Planungsgebiet ist vorrangig das Schutzgut Grundwasser von Bedeutung. Der Untergrund im Planungsgebiet weist ca. 2,85 m bis 5,4 m mächtige Kiesschichten und darunter gering durchlässige, tertiäre Sande mit einer Mächtigkeit von 5 m bis 15 m auf. Diese beiden Schichten bilden zusammen den oberen Grundwasserleiter. Im Südwesten des Geländes befindet sich ein Kanal-Hauptsammler, der etwa in Ost-West-Richtung und damit rechtwinklig zur Grundwasserfließrichtung verläuft. Dieser ehemals zur Kasernennutzung gehörende Kanal unterbindet den Grundwasserdurchfluss im Quartär in diesem Bereich teilweise.

Das Grundwasser fließt bis zu mittleren Grundwasserständen meist nur in den tertiären Sanden, erst bei hohen bis sehr hohen Wasserständen werden auch die darüber liegenden Kiese durchströmt. Aufgrund der lokal unterschiedlichen Schichtmächtigkeiten sind bei hohen Wasserständen damit deutliche lokale Variationen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten, je nachdem, in welcher Höhenlage die Grenze zwischen Quartär und Tertiär verläuft. Da typischerweise im Relief der Tertiäroberfläche ausgeprägte Rinnen vorkommen, ist anzunehmen, dass es bereits bei mittleren Grundwasserständen räumlich begrenzte, stark vom Grundwasser durchströmte kiesige Bereiche gibt. Die Höhenlage der hemmenden Schicht, die den kombinierten ersten Grundwasserleiter nach unten begrenzt, schwankt im Planungsgebiet stark zwischen ca. 482,5 m ü. NN und 490 m ü. NN.

Die Grundwasserfließrichtung im Planungsgebiet ist im Westteil von Süd nach Nord, im Ostteil von Südwest nach Nordost.

Die Geländeoberkante (GOK) liegt bei 499 m ü. NN (im Norden) und 500 m ü. NN (im Süden).

Der HW 40 (d. h. der höchste Grundwasserstand 1940 als Vergleichswert) liegt im Gebiet bei 497,80 m ü. NN im Südwesten und bei 495,40 m ü. NN im Norden, d. h. im Hochwasserfall etwa 2 m bis 3,5 m unter GOK. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt bei 5,1 m bis 5,6 m. Nach Süden nimmt der Flurabstand leicht ab.

Die Gründungstiefen des Gebäudebestandes liegen bei rund 3 m unter GOK und damit außer ggf. bei extrem hohen Grundwasserständen nicht im Grundwasserbereich. Ein Einfluss der Bestandsbebauung auf das Grundwasser ist somit aktuell nicht anzunehmen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude 12 im Südwesten des Geländes. Hier ist jedoch nur ein lokal begrenzter Einfluss anzunehmen. Zudem sind die größeren ehemaligen Kasernengebäude überwiegend etwa in Grundwasserfließrichtung ausgerichtet und weisen ein günstiges Seitenverhältnis auf, was den Einfluss auf das Grundwasser minimiert.

Die über dem Grundwasser liegenden Bodenschichten weisen eine hohe Durchlässigkeit sowie eine geringe Sorptions- und Filterfähigkeit auf. Dementsprechend ist bei einem Flurabstand von rund 5 m eine mittlere bis hohe Grundwasserempfindlichkeit gegeben.

Der Grundwasserkörper in der Münchner Schotterebene ist generell aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Schotterkörpers als hochsensibler Raum eingestuft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der bestehende Kanal wird gemäß dem für die Neubebauung vorgesehenen Entwässerungskonzept nicht mehr benötigt und kann im Rahmen der Geländefreimachung endgültig beseitigt werden, so dass der fortdauernd unerwünschte Einfluss auf das Grundwasser künftig entfällt.

Wegen der geplanten Gründungstiefe der Gebäude von 7 m bei zwei und in Ausnahmefällen von 11 m bei drei Untergeschossen (UG), wird sich ein deutlicher Einfluss auf die Grundwassersituation ergeben, da die Gebäude selbst bei niedrigen Grundwasserständen ins Grundwasser einbinden. Eine Durchströmung der quartären Kiese

ist grundsätzlich in diesen Bereichen nicht mehr möglich, da die Bauteile sämtlich ins Tertiär einbinden.

Auch ist die geplante Bebauung zur Grundwasserfließrichtung ausgerichtet. Die einzelnen Baukörper bzw. Bauräume weisen quer zur Grundwasserfließrichtung eine maximale Ausdehnung zwischen 70 m und 100 m auf, vereinzelt auch bis zu ca. 120 m.

Zwischen den Baukörpern bzw. Bauräumen sind Abstände von rund 25 m bis 30 m vorgesehen. Diese Anstrombreiten entsprechen den minimal möglichen Werten und den Abständen der für das Grundwasser verfügbaren Durchlassbreite.

In Grundwasserfließrichtung ist die vorgesehene maximale Ausdehnung der Baukörper mit rund 60 m bis 65 m geringer. Im Bereich des zentralen Stadtplatzes (U-1762) ist eine Verbindung von zwei Baukörpern mit einer Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, wobei sich insgesamt in Grundwasserfließrichtung Längen von ca. 150 m ergeben.

Der durch die Barrierewirkung zu erwartende Aufstau des Grundwassers erreicht im Fall einer vollständigen Sperrung des Grundwasserleiters (3 UG) den kritischen Wert einer Aufstauung von 10 cm bereits bei einer Gebäudebreite quer zur Grundwasserfließrichtung von rund 50–60 m. Da der überwiegende Grundwasserdurchfluss durch gut durchlässige Bereiche im oberen Teil des Grundwasserleiters erfolgen wird, bewirkt eine Reduzierung auf zwei Untergeschosse nur eine geringfügige Verbesserung. Die geplanten Zwischenräume der Gebäude von rund 25–30 m ergeben deshalb keine vollständige Entlastung, so dass ohne zusätzliche Maßnahmen im Bauvollzug die Aufstauwerte bei mehreren nebeneinander angeordneten Gebäuden zunehmen.

In den Randbereichen, insbesondere auf der Grundwasserzustromseite im Süden des Planungsgebiets, kann ohne Vornahme von ableitenden Maßnahmen eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Als Folge müssen im Bauvollzug ableitende Maßnahmen wie Dükerungen, welche das anströmende und sich anstauende Grundwasser sammeln, ableiten und im Abstrom wieder dem Grundwasserleiter zuführen, vorgenommen werden.

Mit diesen Maßnahmen kann aber sichergestellt werden, dass relevante Aufstauungen im Grundwasser soweit vermieden werden können, welche die neue Bauvorhaben wie auch bestehende Gebäude im Umfeld durch aufstauendes Grundwasser beeinträchtigt werden würden. Die Sicherstellung, dass relevante Aufstauungen und hierdurch Beeinträchtigungen des Umfeldes nicht zu erwarten sind, sind auch Voraussetzung, dass die Genehmigung der jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen kann. Dementsprechend wurde der Umfang der voraussichtlich notwendigen Maßnahmen im Rahmen von Fachgutachten bewertet und mit der Unteren Wassergenehmigungsbehörde abgestimmt. Im Ergebnis werden die Maßnahmen als technisch und wirtschaftlich umsetzbar bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Planungsgebiets würde die derzeitige Situation unverändert erhalten bleiben. Relevante negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind langfristig ggf. durch Mobilisierung von vorhandenen Altlasten möglich. Positive Auswirkungen ergeben sich durch Erhalt der bestehenden Versickerungsflächen bzw. durch die ausbleibende Neuversiegelung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Vollständige Freihaltung der Grünen Gassen von einer unterirdischen Bebauung mit Tiefgaragen, so dass eine ungestörte Durchleitung des Grundwassers zwischen den Baukörpern möglich ist.
- Beschränkung der unterirdischen Baukörper quer zur Grundwasserfließrichtung auf die vorgesehenen Bauräume, so dass Aufstaulängen von mehr als 100 m vermieden werden.
- Beschränkung der Anzahl der Tiefgaragengeschosse in den Gemeinbedarfsflächen der Schulen, da hier Tiefgaragengeschosse auch außerhalb der Bauräume zu liegen kommen.
- Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze auf 80 % des üblichen Maßes, so dass an der besonders kritischen Stelle des Teilgebietes WA 7 dem Grunde nach nur eine Untergeschossebene zum Nachweis der Stellplätze ausreicht und hiermit ein relevanter Eingriff in den Grundwasserleiter und Beeinträchtigungen der bestehenden Nachbarschaft vermieden werden können.
- Allgemeine Zulässigkeit auf allen Flächen, unterirdisch Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinbringung von Grundwasser zu errichten und dauerhaft zu betreiben.
- Sicherung von Leitungsrechtsflächen, um gesammeltes Wasser innerhalb des Planungsgebietes abzuleiten.
- Ausnahmeweise Zulässigkeit, auch oberirdisch Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinbringung von Grundwasser zu errichten und für die Dauer des Bauvollzugs zu betreiben, insbesondere auch auf den öffentlichen Grünflächen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Bestellung von Dienstbarkeiten für die erforderlichen Leitungen
- Verpflichtungen von Bauherren und Bauherren, sich an einem koordinierten, Baugrundstück übergreifenden Grundwassermanagement zu beteiligen
- Verpflichtungen von zukünftigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, ggf. erforderliche Maßnahmen und bauliche Anlagen, zur Gewährleistung eines dauerhaften System der Grundwassersammlung und -ableitung auf dem Grundstück zu dulden oder auch selbst herzustellen.
- Verpflichtungen von zukünftigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sich – soweit erforderlich – an einem gemeinschaftlichen System zur Grundwassersammlung und -ableitung zu beteiligen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Wegen der großen Gründungstiefen ist bei den geplanten Baumaßnahmen eine dichte Baugrubenumschließung mit Bauwasserhaltung erforderlich. Diese sollten nach Ende der Maßnahmen rückgebaut werden, um den langfristigen Einfluss auf das Grundwasser zu minimieren.
- Vorerkundung des Geländes mit einer Rastererkundung von tiefen Bohrungen im Abstand von ca. 200 m (d. h. ca. 20 Bohrungen insgesamt), um die erforderlichen Einbindetiefen definieren zu können.

Zusätzliche Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf benachbarte Bebauung sind:

- Errichtung von Grundwassermessstellen auf der Zustromseite der Baugrubenumschließung vor Beginn der Maßnahme, um Änderungen des Grundwasserstandes dort dokumentieren zu können.
- Bei der Gefahr eines kritischen Grundwasseraufstaus Einleitung von Gegenmaßnahmen, z. B. gezielte Grundwasserentnahme in diesen Bereichen und Wiederversickerung im Abstrom.
- Eine Verbindung von benachbarten Baukörpern durch Untergeschosse sollte nicht quer zur Grundwasserfließrichtung erfolgen. Im Zweifel wäre es daher günstiger, vereinzelt tiefer zu gründen und ein drittes Untergeschoss zu ergänzen, als flächigere Baukörper mit zwei Untergeschossen zu schaffen.
- Entwicklung und dauerhafter Betrieb eines übergeordneten, vom Baugrundstück unabhängigen Konzeptes, zur Sammlung des heranströmenden Grundwassers im Süden der geplanten Bebauung, koordinierte Ableitung des gesammelten Grundwassers durch das Planungsgebiet sowie Wiedereinbringen des gesammelten Wassers im Norden des Planungsgebietes in den Grundwasserabstrom.
- Entwicklung und Betrieb eines übergeordneten, vom Baugrundstück unabhängigen Konzeptes, um während dem Bauvollzug in den verschiedenen Bauvorhaben anfallendes Baugrubenwasser zu sammeln, abzuleiten und wieder in den Grundwasserstrom einzubringen.
- Eine gleichzeitige Realisierung quer zur Grundwasserfließrichtung benachbarter Baufelder ist nur möglich, wenn durch ein übergeordnetes, baufeldübergreifendes Grundwassermanagement in der Bauphase eine Aufstauung des Grundwassers sicher vermeiden werden kann.
- Aufnahme von Vorgaben für die Planung von Fuß- und Radwegen sowie der dort zu verlegenden Sparten, um ausreichende Arbeitsräume (für spätere Auflockerungsarbeiten und die Unterbringung von Drainageeinrichtungen etc.) zu ermöglichen.

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

Beim Eindringen von Bauwerken in den Grundwasserleiter (HW 40) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren werden von der zuständigen Wasserrechtsbehörde die vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft und die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich dem Antragsteller/der Antragstellerin als Auflage für den Bauvollzug wie auch den dauerhaften Betrieb beschieden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Beurteilung erfolgte gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Vorgaben der Landeshauptstadt München als Untere Wasserrechtsbehörde.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Oberflächengewässer)

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich – außer zwei künstlich angelegten Teichen – keine Oberflächengewässer. Nächstgelegene Fließgewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit größtenteils verdunstet. Nicht verdunstetes Niederschlagswasser versickert vor Ort. Auf eine Ableitung kann weitestgehend verzichtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen muss aus Artenschutzgründen ein naturnahes Gewässer von mindestens 20 m² geschaffen werden als Ausgleich für die o. g. wegfallenden Folienteiche (Nahrungsgrundlage/Wasser insbesondere für Fledermäuse). Es sind dadurch keine wesentliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Durch die Planung werden große Flächenanteile neu bebaut und versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr großflächig verdunstet oder versickert werden kann.

In den Baugebieten kann der Situation insofern Rechnung getragen werden, als dass die Dachflächen der Gebäude mindestens extensiv bzw. überwiegend intensiv begrünt werden. Ebenso sind die mit Tiefgaragen unterbauten Bereiche mit einem entsprechenden Aufbau von mindestens 60 cm Dicke und einer entsprechenden Begrünung zu versehen. Dies ermöglicht eine weitgehende Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass nur geringe Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren sichern die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Ableitung von Belagsflächen in angrenzende Freiflächen eine günstige Wasserbilanzierung.

Ebenfalls beeinflussen in den öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger Grünstrukturen den Wasserhaushalt günstig.

In den Straßenverkehrsflächen ist eine Sammlung der anfallenden Niederschläge sowie deren direkte Versickerung im Straßenraum zu erwarten.

Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Verdunstung weiterhin auf einem hohen Niveau verbleiben wird, der Anteil an der Versickerung aber ansteigen wird, da eine Ableitung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Dieses soll vielmehr direkt im Straßenraum vornehmlich über Mulden oder unterirdisch über Sickerschächte oder Rigolen versickert werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die bisherige Nutzung fortgeführt. Anfallende Niederschläge würden weiterhin überwiegend verdunsten sowie im Boden versickern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Behandlung von Niederschlagswasser in Form von Verdunstung und Versickerung.
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragenflächen einschließlich Art, Umfang und Aufbau.
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge in den Baugebieten.
- Festsetzungen zur Begrünung.
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen (in den Baugebieten, auf den Gemeinbedarfsflächen, in den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen)

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

- Einhaltung der Regelungen von Vorschriften zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum.
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Anlage einer flächigen Versickerung, insbesondere in Nähe von Baumstandorten und Platzflächen soweit technisch und straßenverkehrsrechtlich möglich.
- Nutzung von Grundwasser für die Bewässerung von öffentlichen Grünflächen sowie den schulischen Sport- und Freiflächen.
- Bei einer punktuellen Versickerung vor Ort sind die jeweils angrenzenden Gebäude und baulichen Anlagen vor sich im Boden aufstauenden Wasser zu sichern.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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

8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aktuell bestehende lufthygienische Vorbelastungen des Planungsgebietes ergeben sich aus der Nähe von stark frequentierten Verkehrswegen. Vor allem entlang der

BAB A9, die rund 1,5 km vom Planungsgebiet entfernt liegt, übersteigen die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid den Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Relevante Beeinträchtigungen des Planungsgebietes ergeben sich jedoch durch die Entfernung der Belastungsquelle nicht.

Relevante Überschreitungen des Tagesmittelgrenzwertes für die Immissionsbelastung durch Feinstaub (PM10) treten gemäß Luftschadstoffbelastungskarte des Referates für Gesundheit und Umwelt entlang der Heidemannstraße nicht auf. Der Jahresmittelwert liegt hier bei unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, womit der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unterschritten ist. Für Stickstoffdioxid sind Jahresmittelwerte von unter $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben, welche ebenfalls unter dem Grenzwert der 39. BImSchV liegen. Die getroffenen Aussagen wurden anhand der seit dem letzten Planungsstand von der Regierung von Oberbayern veröffentlichten Karte „NO₂-Jahresmittelwerte an der Randbebauung für den Analysefall 2015“ überprüft. Es ergeben sich hierdurch keine relevanten Abweichungen. Im Planungsgebiet liegen die NO₂-Jahresmittelwerte an der Heidemannstraße weiterhin unterhalb des Grenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Die Verkehrsimmissionen der Heidemannstraße verursachen keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse. Im Umfeld befinden sich mit dem Euro-Park gewerbliche Nutzungen, welche allerdings nicht im Bereich des produzierenden Gewerbes angesiedelt sind.

Zur Durchlüftung des künftigen Siedlungsgebietes trägt die Nähe zur Fröttmanner Heide im Norden sowie zu den Isarauen im Osten bei.

Luftaustausch sowie Kaltluftentstehung sind im heutigen Zustand im Rahmen der umliegenden kompakten, aber nur niedergeschossigen Siedlungskörper gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine lufthygienische Belastung der geplanten Wohnbereiche ergibt sich durch die anfallenden Anwohnerverkehre, die aber deutlich unter den einschlägigen Relevanzgrenzen zu liegen kommen werden. Die durch die Andienung und Nutzung der Läden und Geschäfte im Planungsgebiet bedingten Zusatzbelastungen sind nicht relevant.

Bei Durchführung der Planung erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs auf der Heidemannstraße das Verkehrsaufkommen. Dadurch können die NO₂-Immissionen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand leicht zunehmen. Die allgemeinen Belastungswerte nehmen aufgrund der sich kontinuierlich erneuernden Fahrzeugflotte mit einer nunmehr auch zunehmend wirksamen Abgasreinigung im Zeitverlauf ab, so dass hier keine relevanten Veränderungen zu erwarten sind.

Auch im Bereich der Feinstaubbelastung sind leichte Erhöhungen der PM10- und PM_{2,5}-Konzentrationen nicht auszuschließen. Insgesamt gesehen treten die höchsten Belastungen aber unmittelbar an der Heidemannstraße auf. Aufgrund des Abstands der Bebauung zu den Fahrstreifen ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV (Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) eingehalten werden.

Im Bereich der Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen können punktuell erhöhte Schadstoffwerte auftreten. Die Tiefgaragen sind jedoch nach dem Stand der Technik so zu betreiben, dass schädliche Umweltauswirkungen möglichst vermieden werden. Zu-

sätzliche relevante Luftbelastungen durch Verkehr und Heizung sind durch die geplante Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die gute Erschließung und Anschluss an das Radwegenetz und emissionsarme Heizungskonzepte (Geothermie, siehe Umweltbelang Energie) grundsätzlich nicht zu erwarten.

Eine Durchströmung des Planungsgebietes mit Luft ist sowohl in der Hauptwindrichtung West-Ost als auch in Nord-Süd-Richtung durch die vorgegebenen Unterbrechungen in der Bebauung bzw. durch die nach allen Seiten vorhandenen bodennahen Durchgänge dem Grunde nach gegeben.

In den dicht bebauten Bereichen innerhalb des Planungsgebietes kommt es im Vergleich zum unbebauten Zustand zu deutlich geringeren Windgeschwindigkeiten. Die größte Reduktion ergibt sich für die geplanten Innenhofbereiche.

Eine reduzierte Durchlüftung wäre dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden würden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Im Planungsgebiet sind diesbezüglich keine relevanten Quellen geplant.

Bei hohen Gebäuden können vor allem an den Ecken exponierter Stellen oder in Lücken zwischen hohen Gebäuden erhöhte Windgeschwindigkeiten auftreten. Da der Aufenthalt in solchen Bereichen als unangenehm empfunden wird, ist die Planung von Aufenthaltsbereichen in solchen Zonen zu vermeiden oder es sind Windschutzvorkehrungen zu treffen. Für weite Bereiche des Planungsgebietes haben die geplanten Gebäude bei Hauptwindrichtung Westsüdwest eine abschirmende Wirkung, so dass die Windgeschwindigkeiten im Vergleich zu einer ungestörten Strömung deutlich geringer ausfallen.

Lokal sind jedoch auch Zonen mit spürbar erhöhter Windgeschwindigkeit nicht auszuschließen. Dies ist auf Düsen- und Eckeneffekte zurückzuführen. Ausgeprägt sind diese Effekte im Bereich von Gebäuden, die die Umgebungsbebauung deutlich überragen. Insbesondere durch Vordächer an Gebäuden sowie durch abgerundete Ecken kann der Windkomfort aber deutlich verbessert werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung fortgeführt. Es ergäbe sich keine Veränderung der lufthygienischen Situation.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Vermeidung von emissionsträchtigen Wegen im Sinne „Stadt der kurzen Wege“ durch die Ermöglichung aller wesentlichen Infrastruktureinrichtungen in räumlicher Nähe
- Reduzierung des Verkehrs durch Erholungssuchende durch ein Angebot an großzügigen Freizeit- und Erholungsflächen im Gebiet
- Festsetzung großflächiger, vor allem auch intensiver Dachbegrünungen
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Baugebiete und der öffentlichen Grünflächen sowie Pflanzungen entlang der Straßen und an Plätzen.

- Gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes für Luftströmungen durch Lücken in den Baugebietsstrukturen.
- Vorsorglicher Ausschluss von Aufenthaltsbereichen im direkten Umfeld von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Durchführung von Windkomfortgutachten bei der Errichtung der profilüberragenden Gebäude am Stadtplatz, an den Quartiersplätzen sowie im Bereich der U-1761.
- Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs durch hohe energetische Gebäudestandards.

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

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

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung von Fernwärme
- Günstige Verteilung der Infrastruktur im Planungsgebiet
- Energetische Optimierung von Gebäuden.
- Guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Fuß- und Radwegerschließung und Anschluss an das übergeordnete Radwegnetz.
- Schaffung von Anreizen, welche über die allgemeinen Anforderungen hinausgehen (z. B. Passivhausbauweise).
- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.
- Vermeidung von Aufenthaltsbereichen an zugigen Stellen bzw. Durchführung geeigneter Windschutzmaßnahmen an zugigen Bereichen (v. a. im Bereich Heide- mannstraße, von den Hochpunkten am zentralen Stadtplatz und am Westrand des Planungsgebietes).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. BImSchV berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt München sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem Niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland. Die klimatischen

Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle.

Der Tagesgang der Oberflächentemperaturen im Stadtgebiet München ist bei verdunstenden Oberflächen (dichtere Vegetation, insbesondere mit Bäumen) weit weniger ausgeprägt als bei versiegelten und bebauten Flächen. Entsprechend heizt sich auch die über diesen Oberflächen liegende Luft im Vergleich zum umgebenden städtischen Raum weniger stark auf. Der Vegetationsbestand der ehemaligen Bayernkaserne, welcher etwa die Hälfte der Gesamtfläche einnimmt, erfüllt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion, die sich im Nahbereich auswirkt. Eine temperatursausgleichende Wirkung auf den Fernbereich geht vom Planungsgebiet aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Vegetationsbestandes jedoch nicht aus.

In der Stadtklimaanalyse der Landeshaupt München (2014) wird die ehemalige Bayernkaserne hauptsächlich als Siedlungsraum mit einer wenig günstigen bioklimatischen Situation bewertet, es befinden sich jedoch zwei Grünflächen (Sportplätze) auf dem Gelände, die eine hohe bioklimatische Funktion im Sinne von Kaltluftproduktion haben. Der Flächenanteil des Bereichs Heidemannstraße 164 weist durch den hohen Versiegelungsgrad einen ungünstigen bioklimatischen Zustand auf und wird deshalb als Siedlungsraum mit hoher bioklimatischer Belastung gewertet.

Wichtige Beurteilungsgrundlage für die klimaökologische Bedeutung des Planungsgebietes ist der Versiegelungsgrad, der zum Zeitpunkt der militärischen Nutzung vor der Freimachung des Geländes maßgeblich war und bei 53 % (ca. 26 ha) lag.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung erhöht sich die Versiegelung um ca. 10 ha. Insgesamt ist daher durch die zusätzliche Versiegelung von einer relevanten Auswirkung auf das Lokalklima auszugehen. Auch wird mehr als die Hälfte des Gehölzbestandes (ca. 56 %) im Planungsgebiet durch die Realisierung der Bebauung entfernt, so dass auch hier relevante Auswirkungen auf die klimatische Funktion gegeben sind.

Die Planung weist im Norden und Süden große Grün- und Freiflächen auf, im seinem Zentrum ist das Gebiet jedoch stark verdichtet, so dass die Durchlüftung und die lokalklimatische Ausgleichsfunktion in diesem Bereich reduziert sind.

Der Aufenthalt im Freien kann, je nach Jahreszeit und persönlichem Empfinden, sowohl an sonnigen als auch schattigen Bereichen erfolgen. Dies wird durch die kompakte Bauweise im Wechsel mit großen Grünflächen wie im Norden und Süden, dem Stadtpark oder Stadtplatz und den Quartiersplätzen gewährleistet.

Die geplanten Grünflächen wirken ausgleichend, da sie kleinräumig zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Ebenso leisten die geplanten Baumpflanzungen einen positiven Beitrag bezüglich einer Regulierung des lokalen Klimas und zur Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf.

Die vorteilhafte Wirkung ergibt sich jedoch erst nach mehreren Jahren, wenn die Bäume eine gewisse Größe erreicht haben. Erhöhte Anforderungen an die Mindestpflanzgrößen werden deshalb über die Festsetzungen geregelt.

Die Klimavielfalt, d. h. möglichst viele unterschiedliche Klimate in fußläufiger Entfernung, ist aber durch die Planung gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die klimaregulierende Funktion des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet bliebe bestehen. Der hohe Anteil unversiegelter Flächen innerhalb der ehemaligen Bayernkaserne bliebe unverändert. Im Bereich Heidemannstraße 164 würden jedoch keine Flächen entsiegelt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf kompakte Bauformen.
- Reduzierung der thermischen Belastung entlang von Straßen und der Plätze durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Pflanzung von Großbäumen entlang der Straßenräume und auf Platzflächen.
- Gute Durchströmbarkeit des Quartiers für Luftströmungen durch Lücken in den Gebäudereihen (Grünboulevard und Grüne Gassen).
- Dachbegrünung mit entsprechendem Aufbau reduziert die zu versickernden Niederschlagswassermengen und ermöglicht eine klimaregulierende Wiederverdunstung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen: Keine.

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

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung einer funktionalen und gestalterischen Einfügung in den Stadtraum bzw. in die Gebäudehüllen.
- Frühzeitige Pflanzung von Bäumen mit geregelter Pflanzqualität.
- Schaffung verschatteter Aufenthaltsbereiche an den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.
- Schaffung geeigneter Großbaumstandorte
- Pflanzung von Großbäumen auf dem Stadtplatz und den Quartiersplätzen bzw., bis zur Entwicklung eines ausreichenden Kronenraums, Verschattung durch Anlagen zum Sonnenschutz.
- Verwendung von Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung (Holz, porige Steinplatten).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Es wurden u. a. die Ziele der PERSPEKTIVE MÜNCHEN zur Klimaanpassung sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
Ältere Kasernengebäude an rasterartig gegliederten Straßenzügen, welche von Baumreihen und Alleen gesäumt sind, charakterisieren die ehemalige Bayernkaserne. Die regelmäßige Anordnung wird unterbrochen von Grünflächen, Sportplätzen und befestigten Parkplätzen. Der Bereich Heidemannstraße 164 ist hauptsächlich gewerblich bzw. durch Hallennutzung geprägt. In der Umgebung des Planungsgebietes erstrecken sich im Süden der Euro-Park und im Norden sowie im Westen durchgrünte Wohngebiete.

Der strukturreiche Baumbestand der ehemaligen Bayernkaserne ist von außen nur eingeschränkt wahrnehmbar, hat jedoch im Inneren des Geländes einen wesentlichen Anteil an der Raumbildung und beeinflusst das lokale Landschaftsbild positiv.

Eine positive Beeinflussung des Stadtbildes durch den strukturreichen Gehölzbestand findet momentan nicht statt, da das Gelände durch die umgebenden Mauern und Zäune von außen kaum wahrnehmbar ist. Traditionelle Sichtachsen sowie Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Grünzüge, die das Gelände nach außen hin vernetzen, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Was die zukünftige Bebauung anbelangt, so wird die charakteristische rechteckige Rasterstruktur der ehemaligen Bayernkaserne und ihrer Straßen von der Planung aufgegriffen und neu interpretiert. Dennoch wird sich das Landschaftsbild deutlich verändern. Der Charakter der locker bebauten Kasernenfläche geht verloren. Die zukünftige Siedlung wird ein urbaner und kompakter Stadtteil, der von Hochpunkten geprägt wird. Durch die öffentlichen Grünflächen sowie die Stadt- und Quartiersplätze entstehen neue freiräumliche Qualitäten für die zukünftige Bewohnerschaft. Der Rückbau des gewerblichen Bereichs (Heidemannstraße 164) ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Kasernengebäude sowie der Gehölzbestand und die vorhandenen Wiesenflächen bestehen bleiben. Eine Nutzung des Geländes durch die Öffentlichkeit wäre aufgrund des Zustandes der Gebäude sowie der bestehenden Altlasten- und Kampfmittelproblematik kaum möglich. Der Bereich Heidemannstraße 164 bliebe gewerblich geprägt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung eines belebten Quartierszentrums durch Ausformung von markanten Hochpunkten als Landmarken und von städtischen Plätzen.
- Schaffung eines Fuß- und Radwegenetzes im Stadtquartier und Verknüpfung mit dem angrenzenden übergeordneten Rad- und Fußwegenetz, auch im Sinne einer nachhaltigen stadttökologischen Entwicklung des neuen Stadtquartiers und des Umweltverbundes.
- Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit qualitativen Freiflächen in ausreichendem Maß.
- Anlage von gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und -terrassen.
- Durchgrünung mit privaten, gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlichen Grün- und Freiflächen, sowie deren Verknüpfung mit den Freiflächen der Umgebung.
- Erhalt von Gehölzbeständen sowie Nach- bzw. Ersatzpflanzungen.
- Sicherung bzw. Neuschaffung von trockenen, mageren Wiesenstandorten auf den öffentlichen Grünflächen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet.

8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet sind keine schutzwürdigen Kulturgüter verzeichnet. Im weiteren Umgriff befindet sich östlich an der Maria-Probst-Straße die ehemalige Maschinenfabrik Friedrich Krupp (D-1-6-000-7821) in einer Entfernung von ca. 400 m. Im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne sind als wenige werthaltige Sachgüter der Gebäudebestand der ehemaligen militärischen Nutzung vorhanden. Im Bereich der Heidemannstraße 164 sind als werthaltige Sachgüter aber große gewerbliche Einrichtungen, insbesondere in Form von Bürogebäuden und Gewerbehallen vorhanden. Im Weiteren verlaufen im Bereich der Heidemannstraße 164 eine bestehende unterirdische Fernwärmeleitung sowie eine 10kV-Stromleitung. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind als Sachgüter insbesondere weitere gewerbliche Einrichtungen, aber auch Wohngebäude vorhanden. Es ist eine Bahnstromleitung der DB AG vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die im Planungsgebiet vorhandenen Sachgüter in Form von Gebäuden und Hallen, aber auch alle wesentlichen Systeme zur Erschließung und Versorgung müssen zum

Zuge der baulichen Umsetzung vollständig zurückgebaut werden. Sie gehen damit verloren.

Die bestehende Fernwärmeleitung und die 10kV-Stromleitung bleiben weiter in Betrieb, müssen in ihrer Lage aber verlegt werden. Die Bahnstromleitung an der Heide-
mannstraße bleibt bestehen.

Dem gegenüber werden durch die Planung umfangreiche Sachgüter, insbesondere Gebäude und Erschließungsanlagen, Maßnahmen zum Grundwasserschutz neu geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherigen Nutzungen würden im vorhandenen und zulässigen Rahmen weitergeführt werden. Eine wesentliche Veränderung im Bestand der Sachgüter wäre absehbar nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die bestehende Bahnstromleitung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Es wird die zukünftige Lage der Fernwärmeleitung durch Dienstbarkeiten gesichert.
- Es wird die zukünftige Lage der 10kV-Stromleitung in den Straßen U-1761, U-1763 sowie in der U-1762 (Stadtplatz) ermöglicht.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Bestellung der erforderlichen Dienstbarkeiten, die zur Verlegung der bestehenden Fernwärmeleitung notwendig sind.

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

- Die einschlägigen Vorschriften zum Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie zur Entsorgung anfallender Materialien sind zu beachten.
- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Es ist ein Rückbaukonzept zu entwickeln, welches den schrittweise, abgestimmten Rückbau von Gebäuden und Erschließungsanlagen ermöglicht.
- Ggf. bestehende Sparten sind in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückzubauen bzw. zu verlegen, dies gilt insbesondere für die Fernwärmeleitung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist insbesondere die Bayerische Bauordnung zum Rückbau von baulichen Anlagen, sowie die einschlägigen Vorschriften zur Bahnstromleitung berücksichtigt.

8.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes der SWM GmbH. Der Gebäudebestand – sowohl im Bereich der Bayernkaserne wie auch der Heidemannstraße 164 – erfüllt die aktuellen energetischen Anforderungen für Gebäude nicht. Anlagen zur Erzeugung von Energie sind nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung ist es möglich, das komplette Planungsgebiet an das städtische Fernwärmenetz anzuschließen. Da dieses in den nächsten Jahren weitgehend durch umweltfreundliche Geothermie betrieben werden soll, können hierdurch hohe energetische Anforderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit und den Ressourcenschutz erreicht werden.

Durch die sehr dichte und kompakte Struktur mit hohen und tiefen Gebäuden sind hohe energetische Dämmstandards möglich. Durch die Errichtung der Gebäude ab dem Jahr 2019 über einem Zeitraum von mindestens 10 Jahren ist zu erwarten, dass mindestens die heutigen energetischen Anforderungen an Gebäude erfüllt oder noch deutlich übertroffen werden.

Ebenfalls ist insbesondere auf den Gebäudedächern, die nicht als Dachgärten genutzt werden, eine Möglichkeit für die Erzeugung von Energie gegeben. Fassadenflächen werden hingegen durch die Eigenverschattung der Gebäude sowie die umfangreich geplanten Großbaumpflanzungen nur an wenigen Stellen für die Energieerzeugung geeignet sein. Demgegenüber bieten sich großzügige Fensteranteile für solare Wärmeerträge neben einer guten Belichtung der Räume an.

Durch die günstige Verteilung der wesentlichen Nutzungen wie Einkaufen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen sowie ein gut ausgebildetes Netz an Fuß- und Radwegen kann innerhalb des neuen Stadtteils auf die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel im Grundsatz vollständig verzichtet werden. Eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt ist durch das geplante Angebot im ÖPNV gegeben. Ein Angebot von Standorten in Form von Mobilitätsstationen für Car-Sharing und weitere Angebote, wie z. B. Fahrradvermietsysteme sowie der Verleih von Pedelecs (Elektrofahrräder), Lastenrädern oder Fahrradanhängern sollen Mobilität ermöglichen, ohne gleichzeitig die Anzahl an Pkws zu erhöhen. Sinnvolle Standorte im Stadtquartier sind hier im Bereich des zentralen Stadtplatzes im Teilgebiet MU 1 (4) sowie im Bereich der beiden kleineren Quartiersplätze am westlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die überwiegend bestehende Nutzung voraussichtlich in den bestehenden Strukturen fortgeführt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen, unabhängig von der Gebäudeausrichtung, eignen.
- Der Bebauungsplan ermöglicht die solare Erzeugung von Energie auf allen Dachflächen, die nicht als nutzbarere Dachgärten verwendet werden.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Der verbindliche Anschluss an die Fernwärme kann im Rahmen von zu schließenden Verträgen mit den einzelnen Bauherrinnen und Bauherren geregelt werden.
- Weitere energetische Maßnahmen können bei Bedarf in Ausschreibung und Vergabe berücksichtigt werden.

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

- Einhaltung der aktuellen energetischen Mindeststandards von Gebäuden.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien (Geothermie, Photovoltaik).
- Möglichkeit zur Schaffung eines guten Strahlungseintrags bei der Konfiguration der Gebäude im jeweiligen Teilgebiet bzw. Baugebiet.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. EnEV) wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend bereits heute um an die Entsorgungssysteme angeschlossene Flächen. Sowohl eine Abwasserentsorgung wie auch die Entsorgung von Abfällen findet heute für die bestehenden Nutzungen statt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen im künftigen Stadtteil erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb München. Die Entsorgung von Gewerbemüll obliegt entsprechend der Gewerbeabfallverordnung dem gewerblichen Abfallerzeuger. Für die Entsorgung von Verpackungsmüll gemäß dem Verpackungsgesetz sind die Dualen Systeme zuständig.

Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an mehrere ausreichend dimensionierte Sammelkanäle, insbesondere in der Heidemannstraße. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

In durch Altlasten gefährdeten Bereichen sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich mit einer entsprechenden Entsorgung von gefährlichem Material. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Auflagen für die Aushubentsorgung im Bauvollzug nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die überwiegend bestehende Nutzung voraussichtlich mit den bestehenden Entsorgungsstrukturen fortgeführt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind: Keine

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in mit nichtbekannten Altlasten gefährdeten Bereichen auf dem Kasernengelände. Die Flächen des privaten Grundeigentümers im Bereich Heidemannstraße 164 sind durch diesen eigenständig zu sanieren.

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

- Entsorgung von anfallendem Erdaushub und Material als gefährlicher Abfall, sofern erforderlich.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bei Bedarf ggf. Planung und Konzeption von gemeinschaftlichen Müllsammelräumen in den jeweiligen Baugebieten für mehrere Baugrundstücke.
- Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Müllabstellplätzen (Abstellen am Abholtag) in den jeweiligen Baugebieten für mehrere Baugrundstücke (soweit erforderlich).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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

8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen wesentlich dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den zu erhaltenden Gehölzen (§ 30 Abs. 1 und 2 des Satzungstextes). Eine weitere wichtige Vermeidungsmaßnahme ist die Anlage von blütenreichen Wiesenflächen in den öffentlichen Grünanlagen. Die Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen im Südosten des Planungsgebietes (§ 32 Abs. 2 des Satzungstextes) dient neben ihrer Funktion als Ausgleich für basenreiche Magerrasen auch als Wildbienenhabitat. Im Anhang des Umweltberichtes sind Hinweise gegeben, wie diese Flächen herzurichten sind (siehe Anhang 1).

Eine kleinere Fläche wurde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu Schaffung eines Wildbienenhabitats bereits hergestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche zwischen der Lindberghstraße im Westen und der Völckerstraße im Osten (Flurstück Nr. 166/122 Gemarkung Freimann). Auf einem 2.025 m² großen Anteil der Fläche wurden Bodensoden sowie Sandhaufen, Totholzstrukturen und einige der Wildbienenhotels aus der ehemaligen Bayernkaserne aufgebracht. Weitere Wildbienenhotels wurden im Bereich „Grüne Mitte Freimann“ aufgestellt, wo bereits blütenreiche, magere Wiesen vorhanden sind. Auf der Ersatzfläche „Lindberghstraße“ hatte sich teilweise Riesen-Bärenklau ausbreitet, der mit hohem Aufwand entfernt werden musste. Aufgrund der aufwändigen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Fläche fließt entwickelt. Aus diesem Grund fließt die Ausgleichsflächendeckung mit dem Faktor 2 (4.050 m²) in die Ausgleichsbilanz ein.

Durch den Bebauungsplan kommt es dennoch auch zu unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt, die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 BNatSchG auszugleichen sind. Die Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003. Die Bewertung wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie – Landschaftsbild vorgenommen und anschließend zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst.

In der Gesamtbewertung erweisen sich die gehölzgeprägten Flächen sowie die artenreichen und mageren Wiesenflächen des Untersuchungsgebietes als die Flächen mit der höchsten Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie sind gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsbewertung in die mittlere bis höchste Bewertungskategorie einzustufen. Eine hohe Bewertung kommt durch die Funktion als Lebensstätten für geschützte Tierarten (insbesondere Grünspecht und Fledermausarten) zustande.

Insgesamt ergibt sich nach der Eingriffsbilanzierung für die ehemalige Bayernkaserne ein Ausgleichsflächenbedarf von 13,06 ha, für den Bereich Heidemannstraße 164 von 0,80 ha. Abzüglich der Entsiegelung von Flächen in einer Größenordnung von 3,89 ha und der außerhalb des Planungsgebietes hergestellten Ausgleichsflächen für Wildbienenmaßnahmen, die mit 0,41 ha in die Bilanz einfließen können (siehe unten) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 9,56 ha. Dieser bezieht sich aus-

schließlich auf die Flächen der ehemaligen Bayernkaserne. Im Bereich des Grundstücks Heidemannstraße 164 reicht die geplante Entsiegelung der Fläche aus, um den Ausgleichsbedarf für diesen Teilbereich abzudecken. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht hier nicht.

Der Flächenbedarf für den Teilbereich der ehemaligen Bayernkaserne kann nicht komplett innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden, sondern wird in verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes ausgeglichen, um möglichst einen funktionalen Ausgleich zu schaffen. Vorrangig wurden verfügbare Flächen in den städtischen Ökokonten genutzt. Ziele sind der Aufbau von Gehölzen sowie die Schaffung von mageren, extensiv bewirtschafteten Wiesen.

Tabelle 6: Lage, Größe und Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen

Bereiche im Stadtgebiet	Größe (gerundet) in ha	Entwicklungsziel
Ökokonto Mooschwaige	4,4	Aufbau von Gehölzen
Ökokonto Eschenried	0,3	Aufbau von Gehölzen
Gemarkung Freimann, Flurstück 525/37	1,0	Aufbau von Gehölzen, Schaffung eines basenreichen Magerrasens
Weitere Flächen in der Gemarkung Pasing, auf den Flurstücken 1775/0, 1701/0 sowie 1737/0	3,86	Extensives Grünland

Für die Bereiche Mooschwaige und Eschenried (städtische Ökokonten) liegen bereits Pflege- und Entwicklungspläne vor. Für das stadteneigene Grundstück in Freimann sowie die stadteneigenen Flächen in der Gemarkung Pasing wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept zeitnah in Auftrag gegeben.

Der Verlust an Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, kann zum Teil auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken durch die Festsetzung von Neupflanzungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus hat der Baumbestand als wertbestimmender Faktor bei der Festlegung des Kompensationsfaktors mit eine Rolle gespielt.

8.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

8.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Aus der Sicht des Artenschutzes ist durch die zu erwartenden Verluste von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten und die Beeinträchtigung des funktionellen Zusammenhangs der ökologischen Funktion eine Beeinträchtigung der Lokalpopulationen insbesondere der Spechtarten Grünspecht und Buntspecht sowie des Stars nicht auszuschließen. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume ist nach der Realisierung der Bebauung im räumlichen Zusammenhang auch unter Berücksichtigung und Umsetzung von Minderungsmaßnahmen als beeinträchtigt anzusehen.

Dies gilt besonders hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die beiden vorhandenen Grünspechtreviere. Für die auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie des Bereichs Heidemannstraße 164 vorkommenden Brutpaare verkleinert sich der nutzbare Raum erheblich, so dass die Mindestarealgröße für zwei Reviere nicht mehr erfüllt sein wird. Die nach der Realisierung der Bebauung verbleibenden Lebensraumstrukturen besitzen zwar faktisch noch eine ausreichende Größe für ein Grünspechtrevier, sind jedoch infolge der zu erwartenden Nutzung der Grünflächen und den erhöhten Konkurrenzdruck durch andere Höhlenbrüter (Buntspecht) einer starken Störung unterworfen.

Durch die Planung sind auch potenzielle Quartierstrukturen und Jagdhabitats für Fledermausarten betroffen. Vor allem die höhlenreichen Baumbestände im Zentrum des Kasernenareals gehen in ihrer Gesamtheit verloren. Solche „Höhlenbaumzentren“ sind für die Tiergruppe jedoch von besonders hoher Bedeutung, da die Tiere häufig Quartiere wechseln und Orte mit einem gutem und zusammenhängenden Angebot an Quartierbäumen bevorzugen. Quartiere in Gebäuden sind zwar als relativ unwahrscheinlich zu sehen, können jedoch nicht zuletzt durch das unstete Quartierverhalten vieler Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aus Gründen der Planungssicherheit vor allem in Hinblick auf den Verlust des räumlichen Zusammenhangs der Lebensräume und der über die längere Zeitdauer des Bauablaufes entstehenden Unsicherheiten insbesondere hinsichtlich der Quartiernutzung durch Fledermausarten wurde Ende März 2018 für die Arten Grünspecht, Buntspecht, Star, Abendsegler, Rauhaut- und Weißrandfledermaus die In-Aussicht-Stellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt.

Insgesamt sind umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustandes für die Arten, bei denen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbote unvermeidbar ist, erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für alle anderen durch das Vorhaben betroffenen Tierarten notwendig.

Die Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfunterlage detailliert beschrieben.

Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitende Maßnahmen erfolgen:

- Eingriffe in den älteren Baumbestand, insbesondere bei Bäumen mit festgestelltem Quartierpotenzial für Fledermäuse, sind generell durch umsichtige Planung so weit wie möglich zu minimieren. Bei größeren Bäumen jüngerer Alters (bis 30 cm Stammdurchmesser), welche eine gute Verpflanzbarkeit aufweisen, wie z. B. bei Linden, soll bei guter Vitalität und Statik eine Großbaumverpflanzung vorgenommen werden.
- Gehölzrodungen sind im minimal kritischen Zeitraum hinsichtlich der Brutvögel und der Fledermäuse durchzuführen.
- Die notwendigen Abbruchmaßnahmen der Gebäude im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes werden sukzessive über mehrere Jahre hinweg durchgeführt. Die Erstellung und Fortschreibung eines Bauzeiten- und Abbruchplans unter Ein-

beziehung einer Umweltbaubegleitung betreuten Fledermausschutzmaßnahmen ist erforderlich. Vor jedem Gebäudeabbruch erfolgt eine Kontrolle im Hinblick auf Fledermausquartiere. Durch Einhaltung der vorgegebenen Zeiträume beim Abbruch können auch Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten vermieden werden.

- Im Bereich intensiv beleuchteter Anlagen, wie z. B. Sportanlagen, soll eine gravierende Einstrahlung in angrenzende Fledermaus-Jagdgebiete durch Einsatz spezieller Beleuchtung verhindert werden.
- Zur Optimierung des verbleibenden Nahrungshabitates für Fledermäuse und insektenfressende Vogelarten (insbesondere Grünspecht) sind die verbleibenden bzw. neu anzulegenden Grünflächen weitest möglich insektenfreundlich, also mager und blütenreich, zu gestalten. Dabei ist auch auf einen hohen Anteil an Grenzlinsen, wie besonnte Säume und Gehölzränder zu achten.
- Zur weiteren Optimierung des Lebensraumpotenzials der künftigen Nahrungshabitate ist im Planungsgebiet ein naturnahes Gewässer neu anzulegen.
- Zur Betreuung der Maßnahmen, speziell in kritischen Projektphasen (Rodung und Geländefreimachung, Gebäudeabbruch) sowie bei der termingerechten Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) in Form einer qualifizierten Fachkraft zu beauftragen.
- Die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas und der Verzicht auf spiegelnde Fassadenelemente wird vertraglich geregelt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS), die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die vorhandenen (potenziell unterstellten) Lebensstätten von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten müssen ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wahren. Hierfür sind vor Beginn der Arbeiten an dem verbleibenden Baumbestand im Minimum vier Gruppen zu je 10 Fledermauskästen (je vier Flachkästen, vier Rundkästen und zwei Großraumkästen mit Winterquartierfunktion) auszubringen.
- Zur weiteren Verbesserung des naturnahen Quartierpotenzials für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sind mindestens fünf geeignete Stammabschnitte mit Höhlen aus dem gefälltten Baumbestand schonend zu bergen, gegen Verwitterung zu schützen und verkehrssicher, z. B. am verbleibenden Baumbestand, wieder aufzustellen.
- Die vorhandenen (potenziell unterstellten) Lebensstätten von Fledermausarten, die (meist) Spaltquartiere an Gebäuden nutzen, müssen ihre Funktion im räumlichen Zusammenhang wahren. Hierfür ist zu gewährleisten, dass in jeder Abbruchphase potenziell geeignete Quartiere zur Verfügung stehen. Hierzu ist die Schaffung eines geeigneten zentralen Quartiers als Übergangslösung durch die Anbringung von Gebäudekästen an den länger noch bestehenden Gebäuden im Südwesten des Planungsgebietes vorgesehen. Hierfür sollten dort mindestens vier großräumige Fassadenkästen befestigt werden. Ergänzend sind im Zuge der

phasenweise durchgeführten Abrissarbeiten in drei weiteren Bereichen des Planungsgebietes potenzielle zentrale Quartiere mit ebenfalls je vier großräumigen Fassadenkästen am neuen Gebäudebestand zu schaffen. Vor Abbruch der Gebäude mit den im Vorfeld angebrachten Kästen sind die Kästen fachgerecht abzunehmen und im Anschluss an die neue Bebauung wieder anzubringen.

- Für den Verlust von Niststrukturen für die Höhlen- und Nischenbrüter unter den Brutvögeln an Bäumen und Gebäuden sind im Zuge der Bauausführung als kurzfristiger Ersatz 50 Vogel-Nistkästen an Bäumen sowie 13 fassadenintegrierte Vogel-Niststeine im Dach- und Dachtraufbereich an öffentlichen Gebäuden anzubringen.

8.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, sofern diese entscheidungserheblich sind. Aufgrund der komplexen ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge im Planungsgebiet kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter. Sehr enge Wechselwirkungen bestehen beispielsweise zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Boden und Fauna-Flora. Diese werden in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes sowie bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs indirekt mit berücksichtigt.

Im Planungsgebiet bestehen keine relevanten zusätzlichen Wechselwirkungen über die in der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelten Projektwirkungen hinaus.

In folgender Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der untersuchten Umweltschutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 7: Matrix der Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)

Beteiligte Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	M	D	F	B	W	K
Mensch (M)		-	X	X	X	X
Kulturgüter, Denkmäler (D)	X	-	-	-	-	-
Pflanzen und Tiere (Flora, Fauna) (F)	X	-		X	X	X
Boden (B)	X	-	X		X	X
Wasser (W)	X	-	X	X		X
Luft und Klima (K)	X	-	X	X	X	
Stadtbild (S)	X	X	X			

8.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um die Bandbreite der Planungsmöglichkeiten zu eruieren und eine Auswahl unterschiedlicher Ideen und Lösungsansätze finden zu können, lobte die Landeshauptstadt München auf Grundlage des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses der Vollversammlung der Stadtrats vom 27.02.2013 einen begrenzt offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb mit zwei Bearbeitungsphasen aus. Von den in der zweiten Phase verbliebenen sechs Teilnehmern wurde der Entwurf von Max Dudler, Berlin; Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München; Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See mit Rang 1 prämiert, da dieser Entwurf die vorgegebenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele bestmöglich planerisch erfüllt: Erreichen der erforderlichen Anzahl an Wohneinheiten bei gleichzeitiger Schaffung eines „grünen“ Quartiers. Das Ergebnis wurde vom Stadtrat bestätigt und ist Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sowie der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Der Wettbewerbsentwurf wurde zwischenzeitlich um den Bereich Heidemannstraße 164 ergänzt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde der Wettbewerbsentwurf wiederholt gutachterlich überprüft und überarbeitet. Im Ergebnis kann hierauf aufbauend mit der nunmehrigen Planung ein städtebaulich qualitativvolles und differenziertes, den unterschiedlichen Bedarfen entsprechendes urbanes Stadtquartier entstehen. Damit wurde der Untersuchung von Planungsalternativen entsprochen und die Zielsetzungen der Planung werden erfüllt.

Mit der Überplanung der ehemaligen Bayernkaserne und des Bereichs Heidemannstraße 164 bietet sich die Möglichkeit, einen bedeutenden Baustein zur Erreichung der o. g. wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München umzusetzen. Ziel der Planung ist eine Siedlungsentwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt. Auf der Fläche von rund 60 ha soll ein urbanes, verdichtetes Stadtquartier mit rund 5.500 Wohnungen entstehen; ein hoher Anteil davon (50 % geförderter Wohnungsbau auf den städtischen Flächen, 30 % geförderter Wohnungsbau und 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau auf dem östlich angrenzenden privaten Areal). Im Norden und Süden des Gebiets sind großzügige Grün- und Freiflächen geplant.

Die ehemalige Bayernkaserne ist eine der letzten zur Verfügung stehenden Konversionsflächen im Innenstadtbereich. Ihre Umnutzung im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung entspricht dem in BauGB und BNatSchG verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dazu trägt auch die Realisierung als verdichtetes, urbanes Stadtquartier bei. Die Planung folgt damit der zentralen Leitlinie der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen durch die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale zu reduzieren. Eine entsprechende Alternative zur Innenentwicklung in dieser Größenordnung besteht nicht. Die gleichzeitige Umnutzung des Bereichs Heidemannstraße 164 von gewerblicher Nutzung in einen überwiegenden Wohnstandort unterstützt dieses Ziel. Aufgrund der innerstädtischen Lage besteht auch eine Standortgunst hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung. Die geplante Trambahntrasse durch das Planungsgebiet verbessert und fördert den ÖPNV. Nahmobilitätskonzepte und die Ausweisung von zentralen Einrichtungen in ÖPNV-naher Lage (Einzelhandel, soziale und kulturelle

Einrichtungen) dienen ebenfalls dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dieses sowie die beiden geplanten Schulstandorte und die zukünftige Feuerwache optimieren auch die Versorgung der umliegenden, derzeit unterversorgten Wohngebiete.

8.8. Zusätzliche Angaben

8.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter orientiert sich am Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die Bewertungen und Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten anhand von Modellen und Berechnungen. Messungen vor Ort wurden nicht durchgeführt. Das Gutachten orientiert sich nach den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm, die Ermittlung und Beurteilung von sozialen Einrichtungen (Schulen usw.) sowie von Sportnutzungen nach 18. BImSchV. Erschütterungen wurden nach DIN 4150-2, DIN 45680 und der 24. BImSchV beurteilt.

Die Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der neu entstehenden Wohnbebauung orientiert sich an der DIN 5034.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der Kartieranleitung der Biototypen (2010) sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Eine detaillierte faunistische Erfassung vor Ort erfolgte für die Gruppe der Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Wildbienen, Tagfalter und Eremit. Hinsichtlich weiterer Tiergruppen wurden Zufallsbeobachtungen und vorhandene Daten ausgewertet. Die Untersuchungen der Tiergruppen wurden nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Die jeweiligen Untersuchungskonzepte wurden im Vorfeld mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.

Für die Beurteilung der Hydrogeologischen Verhältnisse wurden sämtliche vom Referat für Gesundheit und Umwelt zur Verfügung gestellten Daten zu Grundwassermessstellen im Umfeld des Bebauungsplangebietes sowie zum HW40 ausgewertet.

8.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Um die nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser und die benachbarten Siedlungen vermeiden bzw. mindern zu können, wird im Rahmen des Bauvollzugs die Einrichtung eines baubegleitenden Grundwasser-Managements in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt angestrebt.

Ein dreijähriges Monitoring erfolgt für die Umsiedlung der Wildbienenhabitats auf die Flächen in der Lindberghstraße (s. Ziffer 8.3, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme). Hierzu werden die beiden Maßnahmenflächen „Lindberghstraße“ und „Grüne Mitte“ nach Herstellung jeweils dreimal jährlich bei geeigneter Witterung nach Absprache mit dem Baureferat-Gartenbau von einem Wildbienenexperten aufgesucht. Auf den umgesiedelten Sodenflächen wird nach Bodennestern gesucht. Vorkommende Wildbienen werden gefangen und determiniert. Außerdem werden die Sandhaufen, die Bienenhotels und die Totholzstücke auf ihre aktuelle Besiedelung mit Wildbienen kontrolliert. Über die Herstellung der Ausgleichsfläche wird dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA II/5 und dem Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-UVO13 vom Baureferat-Gartenbau berichtet. Dazu wird jährlich zum Jahresende von dem Wildbienenexperten ein Bericht angefertigt, der neben den Ergebnissen der Kontrollen auch Maßnahmenvorschläge für die Pflege der Flächen und Instandhaltung der Habitats enthalten wird.

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie der Bebauungsplanung und den daraus ermittelten Wirkfaktoren wurden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergebnisse der Prüfung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgut Mensch

Die **Verkehrslärmsituation** innerhalb des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Nachbarschaft wird bisher maßgeblich durch das Verkehrsaufkommen in der nördlich angrenzenden Heidemannstraße sowie dem südlich angrenzenden Helene-Wessel-Bogen geprägt. Nach Umsetzung der Bebauung treten die höchsten Verkehrslärmpegel innerhalb des Planungsgebietes entlang der geplanten Magistrale der geplanten ÖPNV-Trasse und dem zentralen Stadtplatz auf. Insgesamt werden dort die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 14 dB(A) am Tag und bis zu 18 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. In den Innenhöfen sowie den von Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen hingegen werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Misch-, Kern- und Sondergebiete eingehalten.

Durch ein Paket an unterschiedlichen im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen können oben genannte erhebliche Auswirkungen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Auf den öffentlichen Grünflächen, Freisportflächen und Freispielflächen auf den Kindertageseinrichtungen sowie Pausenhöfen können durch Schutzmaßnahmen die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden.

Bezogen auf den **Anlagenlärm** werden innerhalb des Planungsgebietes die Anforderungen der TA Lärm an Urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht am Tag und in der Nacht sowie an Allgemeinen Wohngebieten von 55/45 dB(A) Tag/Nacht am jeweiligen Immissionsort eingehalten.

Hinsichtlich **Erschütterungen** sind relevante Auswirkungen durch Bautätigkeiten nicht gegeben. Im Einzelfall bei besonders für Erschütterungen anfälligen Bauweisen (z. B. Holzkonstruktionen) sind ggf. im Bauvollzug entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Des Weiteren sind zur Minderung der sekundären Körperschallübertragung Festsetzungen durch den Bebauungsplan getroffen.

Relevante Auswirkungen durch **elektromagnetische Felder**, beispielsweise durch die geplante Trambahntrasse oder die entlang der Heidemannstraße verlaufende Bahnstromtrasse, sind nicht zu erwarten.

Die **natürliche Belichtung** wird durch den geplanten Bau einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung sowie vielgeschossiger Hochpunkte im Planungsgebiet eingeschränkt. Dennoch sind die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt, da Mindestabstände zwischen den Teilgebieten sowie die Einhaltung der Abstandflächen innerhalb der Baugebiete vorgegeben sind und damit eine hinreichende Belichtung aller Gebäudefassaden ermöglicht wird. Eine direkte Besonnung aller Wohnungen in den unteren Geschossen der Gebäude ist im Winterhalbjahr aber nicht möglich. Im Bezug auf die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planungsgebiet sind zwar neu entstehende Schattenwürfe im Winterhalbjahr nicht gänzlich zu vermeiden, eine relevante Verschlechterung ist aber nicht zu erwarten.

Für die Bevölkerung nutzbare, **erholungswirksame Freiflächen** sind derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne nicht zugänglich. Mit der Realisierung der Planung wird es zu einem Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen im Gebiet kommen. Diese stehen nicht nur den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung, sondern dienen auch zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die bestehenden Siedlungsgebiete.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wirkungsbereich **Sicherheit** entstehen mit Realisierung der Planung in erheblichem Umfang öffentliche Freiräume und Plätze. Diese werden übersichtlich gestaltet, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben und keine Angsträume im Inneren und entlang von Wegebeziehungen entstehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ausstattung des Planungsgebietes, was die Tier- und Pflanzenwelt anbelangt, ist v. a. durch die älteren Baumbestände sowie die lokal vorhandenen extensiven Wiesenbereiche geprägt. Lokal existieren kleinflächig auch seltene, nach BayNatSchG und BNatSchG geschützte, basenreiche Magerrasen.

Die noch vorhandenen Gebäude aus der Kasernennutzung weisen kaum eine Bedeutung als Lebensraum für Tierarten auf.

Von den rund 3.700 Bäumen müssen rund 2.000 Bäume gefällt werden, neu werden mindestens 1.560 Bäume gepflanzt. Es wurden an 160 Bäumen Höhlungen, Nischen- oder Spalten, darunter 50 Bäume mit Spechthöhlen (Bunt- und Grünspecht) festgestellt.

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Brutvögel sind zahlreiche Brutplätze des Buntspechtes sowie jeweils ein Brutplatz des Grünspechtes und des Stars. Durch die erheblichen vorhabensbedingten Eingriffe in den Baumbestand des Planungsgebietes mit der Fällung von rund 56 % des Baumbestandes ist v. a. die Gruppe der höhlenbrütenden Vögel betroffen. Es ist durch die zu erwartenden Verluste von Brutplätzen eine Beeinträchtigung der Lokalpopulationen der höhlenbrütenden Vogelarten, insbesondere der Spechte und des Stars, nicht auszuschließen. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume ist nach der Realisierung der Bebauung im räumlichen Zusammenhang auch unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als beeinträchtigt anzusehen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Fledermausarten wird von der Existenz einzelner Gebäudequartiere der Weißrandfledermaus ausgegangen. Darüber hinaus ist mit der sporadischen Nutzung von Baumhöhlen insbesondere durch die Arten Abendsegler und Rauhauffledermaus zu rechnen. Eine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung erscheint aufgrund der vergleichsweise sehr geringen Fledermausaktivitäten eher wenig wahrscheinlich. Insgesamt sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren demnach nicht auszuschließen.

Für mehrere Arten aus der Gruppe der höhlenbrütenden Vögel sowie aus der Gruppe der Fledermäuse ist aufgrund der Betroffenheiten für das weitere Bebauungsplanverfahren die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erforderlich. Die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme sind dabei gegeben.

Das Gelände weist eine Vielzahl an geschützten Insektenarten insbesondere Wildbienenarten auf. Insgesamt konnten 58 Wildbienenarten festgestellt werden, darunter auch viele seltene und mehrere gefährdete Arten der Roten Liste Bayerns und Deutschlands.

Hinsichtlich der Gruppe der Tagfalter konnten 13 Tagfalter- und Widderchenarten nachgewiesen werden. Darunter waren die stadtbedeutsamen Arten Idas-Bläuling, Schachbrett und Großes Ochsenauge.

Die Lebensräume der Wildbienen- und Tagfalterarten werden durch die geplante Bebauung sowie die Folgenutzung der Freiflächen weitgehend beseitigt bzw. entwertet. Es wird ein Maßnahmenkonzept umgesetzt mit dem Ziel, möglichst viele Wildbienenarten bis zum Beginn der Bebauung auf dem Gelände zu halten, um ausreichend große Populationen aufzubauen.

Boden

Zur Zeit der militärischen Nutzung bis vor wenigen Jahren war das Gelände der Bayernkaserne etwa zur Hälfte versiegelt (rund 26 ha von 48 ha). Auf dem Areal Heide mannstraße 164 sind aktuell rund 8 ha von 10 ha versiegelt bzw. durch Hallen überbaut.

Es sind mehrere Altlastenverdachtsfälle bekannt. Die Planung sieht vor, zur Sicherstellung der zukünftigen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse alle bekannten Verdachtsbereiche zu untersuchen und soweit erforderlich zu sanieren. Für die verbleibenden Bereiche wird im Rahmen künftig stattfindender Baumaßnahmen eine Untersuchung auch im Hinblick auf mögliche Kampfmittel festgesetzt. Sollten Altlasten oder Kampfmittel aufgefunden werden, sind erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Durch die Realisierung der Bebauung kommt es auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne zu einer großflächigen Neuversiegelung von rund 11 ha. Dagegen findet auf dem Gelände des Grundstückes Heidemannstraße 164 durch den Rückbau der großflächigen Hallen eine Entsiegelung von ca. 1 ha statt. Insgesamt kann für das Schutzgut Boden damit von einer erheblichen Betroffenheit gesprochen werden. Der Ausgleich für die Bodenfunktionen findet auf den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsflächen statt.

Wasser

Für das Planungsgebiet ist innerhalb des Schutzgutes Wasser vorrangig das Schutzgut Grundwasser von Bedeutung.

Das Grundwasser liegt im Planungsgebiet im Hochwasserfall bei etwa 2 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt bei 5,1 m bis 5,6 m. Damit ergibt sich aufgrund der vorgesehenen Gründungstiefe der geplanten Bebauung voraussichtlich ein deutlicher vorhabensbedingter Einfluss auf die Grundwassersituation, da die Gebäude auch bei niedrigen Grundwasserständen ins Grundwasser einbinden. Zusätzlich beeinträchtigt die Ost-West ausgerichtete Bebauung das Grundwasser, da diese quer zur Fließrichtung erfolgt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind daher vorzunehmen. Hierzu gehören ableitende Maßnahmen wie Dükerungen, welche das an strömende und sich anstauende Grundwasser sammeln, ableiten und im Abstrom wieder dem Grundwasserleiter zuführen.

Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine relevante Aufstauungen im Grundwasser stattfinden, welche die neuen Bauvorhaben sowie auch die bestehende Gebäude im Umfeld durch aufstauendes Grundwasser beeinträchtigen würden. Die Sicherstellung, dass Beeinträchtigungen durch relevante Aufstauungen nicht stattfinden, ist auch Voraussetzung für die wasserrechtliche Genehmigung der jeweiligen Einzelbauvorhaben.

Luft

Entlang der stark befahrenen Heidemannstraße, die am Nordrand des Planungsgebietes verläuft, liegen die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid und für Feinstaub (PM10) unter dem jeweiligen Grenzwert.

Eine lufthygienische Belastung durch das Vorhaben ergibt sich aus dem zukünftigen Erschließungs- und Anwohnerverkehr sowie die durch die Andienung und Nutzung der Läden und Geschäfte im Bereich des künftigen Stadtplatzes. Die NO₂-Immissionen können im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand leicht in einem nicht relevanten Maß zunehmen. Auch im Bereich der Feinstaubbelastung sind leichte Erhöhungen der PM10- und PM2,5-Konzentrationen nicht auszuschließen. Insgesamt gesehen treten die höchsten Belastungen aber unmittelbar an der Heidemannstraße auf. Aufgrund des Abstands der Bebauung zu den Fahrstreifen ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Klima

Der derzeit im Planungsgebiet vorhandene Vegetationsbestand, der in etwa die Hälfte der Gesamtfläche ausmacht, erfüllt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion, welche sich auf den Nahbereich auswirkt. Eine temperatúrausgleichende Wirkung auf den Fernbereich ist nicht gegeben.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem großflächigen Verlust von Gehölzen und Wiesenflächen sowie zu einer zusätzlichen Versiegelung sowie lokal zu einer Einschränkung der Durchlüftung. Um lokale, thermische Belastungen künftig zu reduzieren, ist eine gute Durchgrünung und Ausstattung der Innenhöfe, Straßen, Wege und des Stadtplatzes mit Großbäumen sowie eine großflächige Dachbegrünung vorgesehen.

Landschaft

Der strukturreiche Baumbestand innerhalb der ehemaligen Bayernkaserne ist von außen nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar, darüber hinaus ist das Gelände nicht öffentlich zugänglich. Im Inneren des Geländes beeinflusst der Gehölzbestand das Raumbild wesentlich. Derzeit findet durch die abgegrenzte Lage des Geländes keine positive Beeinflussung des umgebenden Stadtbildes statt. Traditionelle Sichtachsen sowie Blickbeziehungen existieren ebenfalls nicht.

Insgesamt kann bei Umsetzung der Planung, u. a. mit den markanten Hochpunkten, eine Verbesserung des Stadtbildes erreicht werden. Obwohl mit dem Verlust großer Anteile des Baumbestandes ein Eingriff in das Stadtbild verbunden ist, erfolgt durch die Öffnung des Gebietes für die Öffentlichkeit und die damit verbundene Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals insgesamt eine Aufwertung für dieses Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf die beiden bestehen bleibenden Leitungen (Fernwärme und Strom) keine schutzwürdigen Kulturgüter. Sachgüter gehen aufgrund des erforderlichen Rückbaus der gewerblichen Flächen in erheblichem Umfang verloren.

Hinsichtlich des Umweltbelangs **Energie** ermöglicht die Umsetzung der Planung den Anschluss des Planungsgebietes an das städtische Fernwärmenetz. Da dieses in den nächsten Jahren weitgehend durch umweltfreundliche Geothermie betrieben werden soll, wird ein hohes Maß an Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz erreicht. Darüber hinaus ist innerhalb des Planungsgebietes auf den Gebäudedächern, die nicht als Dachgärten genutzt werden, eine Möglichkeit für die Erzeugung von Energie gegeben.

Die Entsorgung von **Abfällen** im künftigen Stadtteil ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geplant. In durch Altlasten gefährdeten Bereichen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Sanierungsmaßnahmen erforderlich mit einer entsprechenden Entsorgung von belastetem Material.

Die **Abwasser**entsorgung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an mehrere ausreichend dimensionierte Sammelkanäle, insbesondere entlang der Heidemannstraße, gesichert.

In der Zusammenschau verursacht die Realisierung der Planung für einige Umweltschutzgüter erhebliche unvermeidbare Eingriffe. Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen wird im Bebauungsplan ein umfangreiches Maßnahmenpaket festgesetzt. Darüber hinaus wurden weitere Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden müssen, sowie Maßnahmen für den späteren Bauvollzug erarbeitet.

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich der Flächen- und Funktionsverluste für die Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft und Stadtbild, kann im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von rund 10 ha, der auf verschiedenen städtischen Flächen eingestellt wird. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung gegeben.

9. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeine Wohngebiete	82.700 m ²	13,4 %
Urbane Gebiete	119.300 m ²	19,4 %
Sondergebiet	5.500 m ²	0,9 %
Gemeinbedarfsflächen	91.900 m ²	14,9 %
Bahnanlagen	1.050 m ²	0,2 %
Straßenverkehrsflächen	123.250 m ²	20,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	29.000 m ²	4,7 %
Öffentliche Grünflächen	163.100 m ²	26,5 %
Gesamt	615.800 m²	100 %
Wohneinheiten	ca. 5.500	
Einwohnerinnen und Einwohner	bis zu 15.000	
Pflegeplätze	ca. 175	
Arbeitsplätze	ca. 2.500	
Plätze in Schulen (Grundschulen und weiterführende Schulen)	ca. 2.200	
Plätze in Kindertageseinrichtungen	ca. 2.200	

Anhang 1: Vorgaben und Hinweise für die Anlage der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

- Auf dieser Fläche soll gezielt der Biotoptyp/Lebensraumtyp GT 6210 – basenreicher Magerrasen - geschaffen werden. Entsprechend der 2013 vorgefundenen Arten (siehe Kartierung GfN 2013) soll eine Ansaat von u. a. ff. Arten erfolgen: *Thymus pulegioides*, *Sedum acre*, *Medicago falcata*, *Helianthemum nummularium ssp. obscurum*, *Prunella grandiflora*, *Ajuga genevensis*.
- Die Fläche kann damit auch als Nahrungshabitat für Wildbienen dienen. Zur Förderung der Eignung als Wildbienenhabitat sollten auch die ff. Hinweise beachtet werden:
- Benachbart Pflanzung von autochthonen Gehölzen mit Bedeutung als Nektar- und Pollenquelle für Bienen (insbesondere Weidenarten), jedoch ohne die eigentliche Fläche (Magerrasen) zu beschatten
- Schaffung von mageren, gut besonnten Flächen (jeweils mind. 20 m²), am besten als südexponierte Böschungen. Hier können Boden nistende Wildbienen ihre Nester anlegen. Das Substrat sollte möglichst homogen sein, vorzugsweise Löß bzw. sandiger Lehm. Optimal wäre es, am Nordrand derartiger Trockenbiotope Baumreihen zu pflanzen oder diese an erhalten gebliebene Baumreihen anzuschließen.
- Ggf. Umpflanzung von kleinen Wiesenflächen mit Heckensträuchern und Bäumen, um windgeschützte Innenräume zu schaffen. Vorzugsweise sollten hier blütenreiche Wiesen entwickelt werden. Es ist nicht unbedingt erforderlich, die bisherige rechteckige Pflanzstruktur beizubehalten. Auch runde Umpflanzungen oder verschlungene Gehölz-Wiesen-Kombinationen sind möglich.
- Wünschenswert ist die Installation von Wildbienenhotels mit Nistmöglichkeiten für Wildbienen, die in Pflanzenstängeln und Holz nisten. Hierbei sollen jedoch keinesfalls Standardkonstruktionen verwendet werden, die zumeist ungeeignet sind (z.B. Hohlziegel oder Stroh). Am besten sind Kombinationen aus in Hartholz (Buche, Eiche, Kirsche) gebohrten Löchern mit unterschiedlichem Durchmesser sowie Bündel von trockenen Pflanzenstängeln. Eine Anfertigung sollte individuell, z. B. durch eine Behindertenwerkstatt, erfolgen.
- Es ist nicht erforderlich, die Wildbienenhabitate abzusperren. Leichte, zufällige Trittbelastung ist tolerierbar. Die Flächen sind jedoch nicht so zu positionieren, dass sie mit hoher Wahrscheinlichkeit als Trampelpfad genutzt werden.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr. (l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA (2x)
3. An das Direktorium HA II/V 1 (2x)
4. An den Bezirksausschuss 11
5. An den Bezirksausschuss 12
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat VV EO
8. An das Kommunalreferat – RV
9. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
10. An das Kommunalreferat – Vermessungsamt (GSM)
11. An das Kreisverwaltungsreferat
12. An das Kulturreferat
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An das Referat für Bildung und Sport
15. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
16. An das Sozialreferat
17. An die Stadtwerke München GmbH
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61P
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/41T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V