

Telefon: 0 233-22826
0 233-22267
0 233-24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 Truderinger Straße (südlich), westlich der Roßsteinstraße, östlich des Schwanhildenwegs

a) Billigungsbeschluss

b) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1:50.000
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127, M=1:5.000
3. Übersichtsplan mit Darstellung der aufzuhebenden, nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2017, M=1:5.000
4. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
5. Darstellung zu Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.2020 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 76 ff.)

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

Für diesen Bebauungsplan wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 13.07.2018 bis 14.08.2018 sowie eine Erörterungsveranstaltung am 19.07.2018 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Allgemeines

Die Präsentation an den beiden Terminen zur Öffentlichkeitsbeteiligung sei widersprüchlich und werfe viele Fragen auf. Gefordert wird ein weiteres Gespräch oder eine Kompromisslösung, zum Beispiel im Rahmen einer Bürgerversammlung. Vereinzelt wird auch die Aussetzung des Verfahrens

gefordert, bis einzelne Einwände abschließend geklärt seien.

Der Unmut, der sich auf der Erörterungsveranstaltung am 19.07.2018 zeigte, sei sicher auch auf ein paar Einzelinteressen zurückzuführen, die den Wert ihrer Objekte geschmälert sehen. Aber es gebe auch eine Reihe berechtigter Kritikpunkte.

Alternativ solle anstatt der Bebauung auch über eine Mietgartenanlage nachgedacht werden.

Stellungnahme:

Die Bauleitplanung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere aufgrund der Verantwortung für die Zukunft der Stadt und ihrer Bewohner. In dieser Entwicklung sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gegeneinander abzuwägen und in Einklang zu bringen, um so eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist das Planungsermessen den Gemeinden und Städten überlassen jederzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne zu schaffen und zu entscheiden ob, wann und in welchem Umfang sie aufgestellt, geändert oder aufgehoben werden. Mit Veränderungen ist insoweit grundsätzlich an jeder Stelle zu rechnen.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB während der Aufstellung des Bauleitplanes beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (zweite Bürgerbeteiligung) erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf der Bauleitplanung abzugeben.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt als Entwicklungsziel für das Planungsgebiet Reines Wohngebiet, Sportanlagen und Allgemeine Grünfläche dar, die Entwicklung von Kleingärten ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Verlagerung der bestehenden Sportfläche kann das Entwicklungsziel Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Westen erweitert werden und die Allgemeine Grünfläche an den Planungsvorschlag angepasst werden.

2. Bebauung allgemein

a) Städtebauliche Entwicklung in Berg am Laim

Es müsse bedacht werden, dass Berg am Laim nicht nur zur reinen Schlafstadt verkomme, da ein kulturelles Leben weitgehend fehle. Insgesamt zeige sich an diesem Beispiel, dass die Ursachen viel tiefer lägen und nicht ausschließlich auf städtebaulicher Ebene gelöst werden könnten. Die ungleiche regionale Entwicklung werde hier deutlich sichtbar. Hier sei das Handeln von Freistaat und Bundesregierung notwendig. Zu viele Gebäudeflächen, die die Natur versiegeln mit einer zu hohen Menschendichte solle hier entstehen. Der Entwurf erinnere an den Stadtteil Neu-Riem und könne als Negativ-Beispiel für städtebauliche Fehlgriffe herangezogen werden. Soziale Probleme dieses Stadtteils und eine bereits

entstandene Sterilität sei bereits gegeben.

Es wurde die Frage gestellt, ob dies tatsächlich die Entwicklung sei, die die Stadt München für den Stadtteil Baumkirchen anstrebe.

b) Wohnraum für sozial schwache Familien, Anzahl der Bewohner

Auch wenn unbestreitbar Wohnraummangel bestehe, müsse auf eine verträgliche Bauweise gepocht werden. Der Wohnungsmangel für sozial schwache Familien oder für Berufe, die in der Stadt unabdinglich seien, aber nur schwer auf dem Wohnungsmarkt etwas finden, müsse auf eine andere Weise gelöst werden. Hier sei sowohl die Stadt als auch der Freistaat in der Pflicht. Der vorgeschriebene Anteil an sozial gebundenen Wohnungen bei einem Neubauvorhaben sei sowieso nur eine vorübergehende Lösung, da die Sozialbindung auch wieder entfalle. Dieser scheinbare Verlust oder auch soziale Pflicht des Bauträgers werde durch die Preise im übrigen Baubestand wieder wettgemacht.

Nicht erwähnt sei bisher die Zahl der künftigen Bewohner. Ausgehen müsse man von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2500 Personen.

c) Art der Bebauung

Es wurde gefragt, welche Art von Bebauung erfolgen werde: Eigentumswohnungen, Sozialwohnungen, Reihenhäuser oder nur Mietwohnungen und welche Größe diese haben.

d) singuläres Hochhaus für Luxus- bzw. Zweitwohnungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigten, dass derartige singuläre Hochhäuser, welche das umliegende Quartier überragen, meist für Luxus- bzw. Zweitwohnungen genutzt würden. Ein solches Hochhaus zu schaffen, solle daher nicht nur aus städtebaulicher, sondern auch aus sozialer Sicht vermieden werden.

e) Die Münchner Hochhausrichtlinie besage:

„Die „Münchner Linie“ orientiert sich an den beiden Münchner Hochhausstudien. Die darin beschriebenen Richtlinien sind bis heute die Grundlage für Stadtratsbeschlüsse. Die Altstadt, die alten Dorfkerne sowie gewachsene Stadtteile und schützenswerte Freiräume sollen in ihrem Charakter erhalten und deshalb frei von Hochhäusern bleiben. Schutzbereiche sind zum Beispiel die Altstadt, Dorfkerne, Hangkanten, der Übergang zu bestimmten Grünflächen und ganz allgemein Siedlungen oder Gebiete mit besonderem Charakter, in denen höhere Gebäude eine starke Veränderung der gewachsenen Baustruktur bedeuten würden.“

Das Planungsgebiet liege an keiner Straße, die die Anforderungen im Zusammenhang mit einer Sichtachse oder eines „Einfallstores“ nach München erfülle, sondern inmitten einer (noch) Grünfläche in der Nähe einer kleinen Straße (Josef-Ritz-Weg) und der Umgebungsbebauung, anstatt wenigstens an der nächstgrößeren Straße, hier der Truderinger Straße.

f) Hochhäuser

Hochhäuser könnten optisch ganze Stadtteile voneinander trennen. Die Eisenbahnersiedlung werde hier optisch von der Siedlung des Katholischen Siedlungswerkes an der Hansjakobstraße abgetrennt. Steriles Wohnen innerhalb des neuen Wohnquartiers mit mangelnder Beziehung zum öffentlichen Raum sei damit vorprogrammiert. Dies würde im krassen Gegensatz zum gelebten Miteinander im alten Ortsteil Baumkirchen stehen. Die Bezugnahme auf die bereits bestehenden Hochhäuser in der Umgebung ist im doppelten Sinne absurd, denn keines dieser Objekte stehe in einem Wohnviertel und alle dienen ausschließlich gewerblicher Nutzung und störten schon heute das städtebauliche Bild der Umgebung.

Stellungnahme

zu a) Städtebauliche Entwicklung in Berg am Laim

Die Landeshauptstadt München verfolgt das Ziel, der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen. Dementsprechend hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung festgelegt.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten inklusive dreier integrierter Kindertageseinrichtungen schafft der Bebauungsplan die Grundlage für eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier.

Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich (im WA 3) der Hauptwegeverbindung des Quartiers bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen Nichtwohnutzungen vorbehalten und beleben diejenige Gasse, die nach Norden durch die Eisenbahnersiedlung führt und nach Süden an den öffentlichen Park anschließt.

Die im Zuge der Planung realisierbare öffentliche Grünfläche soll zukünftig mit dem freigelegten Hachinger Bach und mit den begleitenden Wiesenflächen der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

zu b) Wohnraum für sozial schwache Familien, Anzahl der Bewohner

Wie bei allen Wohnbauprojekten in München haben sich auch hier die beiden privaten Grundeigentümer zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017 Anwendung.

Im Planungsgebiet wird Eigentums- und Mietwohnungsbau errichtet werden. 40% des neu geschaffenen Wohnbaurechts wird als geförderter Wohnungsbau realisiert, davon 30 % im geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell Miete)

und 10% für preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Die festgesetzte Geschossfläche von 83.050 m² führt zu zirka 820 Wohneinheiten für zirka 1.970 Einwohner.

zu c)

(siehe auch Antwort b) Im Planungsgebiet wird Eigentums- und Mietwohnungsbau errichtet werden. 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts wird als geförderter Wohnungsbau, 10% im preisgedämpften Mietwohnungsbau realisiert.

zu d-f) Hochhaus

Hochhäuser bieten das Potenzial einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch einen geringen Flächenverbrauch, flexibler Grundrissgestaltung sowie gemeinschaftlicher Nutzungen (z.B. in den Erdgeschosszonen). Sie bieten darüber hinaus die Möglichkeit, den Stadtraum an bedeutsamen Orten zu bündeln und sind gleichzeitig identitätsstiftend und Merkzeichen im Stadtgebiet.

Die Auswirkungen auf das engere und weitere Stadtbild wurden im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung gutachterlich untersucht und als verträglich beurteilt. Auszug aus der Untersuchung:

Bezogen auf die Fernwirkung ist das mit einer Wandhöhe von maximal 46,6 m festgesetzte Gebäude erkennbar, jedoch kein maßgeblicher Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens. Die Gebäudehöhe entwickelt keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung. Auch bestehe kein relevanter Wirkungszusammenhang mit dem Hochhaus des Süddeutschen Verlags.

Negative Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles werden ebenso wenig festgestellt, wie negative Einflüsse auf Frei- und Landschaftsräume. Im Mittel- und Nahbereich ist das Hochhaus nur unter günstigen Sichtbedingungen (erhöhte Lage, große Sichtvorfelder, Blickrichtung Planungsgebiet) im Hintergrund und nur mit reduzierten Anteilen seines Volumen und seiner Bauhöhe sichtbar. Nur in manchen Blicksituationen, insbesondere bei weiträumigen Sichtvorfeldern ergebe sich eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette. Diese Zeichenhaftigkeit bezogen auf das Stadtgebiet macht die Veränderung des Stadtraums und den neu entstehenden urbanen Kontext sichtbar.

Die Situierung des Hochpunktes ist mit den geringsten Auswirkungen auf die Bestandsbebauung erfolgt. Bei der Situierung wurden nicht nur die Auswirkungen im Stadtgebiet sondern auch die unmittelbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft über einen Belichtungsnachweis sowie eine Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft.

3. Größe des Bauvorhabens

Es scheint die zahlenmäßige Berechnung der Bauparameter, insbesondere der Geschossflächenzahl falsch zu sein. Wenn hier von der Stadt für Zwecke des Flächennutzungs- und Bebauungsplans einerseits der Wegfall der für die

Gegend sehr wichtigen ESV - Sportflächen nicht berücksichtigt werde, andererseits die zeitlich nicht absehbare Freilegung des Hachinger Bachs trotz der offensichtlichen Unwägbarkeiten bei der Berechnung des Bebauungsgebiets als Aufwertung mitgezählt werde, sei dies nicht nachvollziehbar. Bei korrekter Verrechnung dieser beiden Aspekte ergäbe sich richtigerweise ein deutlich kleineres Baugebiet und dadurch eine deutlich höhere Geschossflächenzahl des Bauvorhabens. Die dabei errechnete erhöhte Geschossflächenzahl mache die Überdimensionierung des Bauvorhabens offensichtlich.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von zirka 68.415 m² (6,8 ha). Zirka 14.080 m² werden als öffentliche Grünfläche, zirka 11.225 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die privaten Baugrundstücke (Allgemeine Wohngebiete) besitzen zusammen eine Fläche von zirka 43.112 m².

Diese Fläche liegt der Berechnung für das Maß der Nutzung zugrunde. Für die festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 83.050 m² errechnet sich eine Geschossflächenzahl von 1,9 GFZ. Mit dieser Dichte liegt die Planung im derzeit für München üblichen Rahmen. Gutachterlich wurde diese Dichte in Bezug auf alle nachbarrechtlich und baurechtlich relevanten Belange untersucht und auch auf Grund der gut erschlossenen innerstädtischen Lage als verträglich beurteilt.

4. Dichte

Die Bebauung sei viel zu dicht. Man möchte in Berg am Laim an dieser Stelle kein kleines Neuperlach. Man frage sich, wie man 850 Wohnungen und davon 40% sozialer Wohnungsbau, auf diese kleine Fläche quetschen könne. Der Dauerstau auf der Baumkirchner Straße und die enge Bebauung von „Baumkirchen Mitte“ reiche für das Viertel. Die bislang noch vorhandene Wohnqualität solle erhalten bleiben.

Eine Nachverdichtung lasse sich in München aufgrund der Wohnungsnot nicht vermeiden. Jedoch solle diese mit Augenmaß geschehen. Das Stadtviertel müsse bereits das große Neubauprojekt „Baumkirchen-Mitte“ verkraften. Die Nachverdichtung solle gleichmäßig in allen Stadtvierteln sein und nicht Berg am Laim unverhältnismäßig hoch treffen. Man leide unter der erhöhten Bebauung und Verdichtung. Die Wohnungsnot könne nicht nur durch rücksichtslose Nachverdichtung zu Lasten der dort lebenden Bewohner gelöst werden, sondern es müsse auch an den Stadträndern nach außen erweitert werden.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von zirka 68.415 m² (zirka 6,8 ha). Auf dieser Fläche wird eine Geschossfläche von 83.050m² unter Berücksichtigung der erforderlichen privaten und öffentlichen Grünversorgung festgesetzt. Für die festgesetzte Geschossfläche errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9. Mit dieser Dichte liegt die Planung im

derzeit für München üblichen Rahmen bei innerstädtischen Entwicklungsgebieten. Gutachterlich wurde diese Dichte in Bezug auf alle bauplanungsrechtlich relevanten und explizit auch nachbarlichen Belange untersucht und als verträglich beurteilt.

Im Planungsgebiet werden 820 Wohneinheiten entstehen. Gemäß den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wird für den Wohnungsmix aus 30% gefördertem Wohnungsbau und 10% preisgedämpftem Mietwohnungsbau umgesetzt. Damit wird eine Mischung von unterschiedlichen Einkommensstrukturen im Quartier sichergestellt.

Insgesamt kann von einer standortgerechten, maßvollen Verdichtung sowie einer städtebaulich verträglichen Planung ausgegangen werden, die, um einen qualitätsvollen Beitrag zu erzielen, auf Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes entwickelt wurde.

5. Struktur / Aufteilung Bebauung

a) Die Struktur und Aufteilung der Gebäude des vom Architekten vorgetragenen Konzepts verspricht eine wesentlich ansprechendere Bebauung zu werden im Vergleich zu dem Konzept „Baumkirchen Mitte“ (mit Ausnahme des Hochhauses).

Andere äußern, der Wunsch nach Borstei-ähnlichen Verhältnissen sei Nostalgie. Eine Borstei werde sich nicht klonen lassen, da die Mieterstruktur in den Neubaugebieten eine ganz andere sei. Hier sei auch ein Bild der Läden in der Borstei nicht hilfreich, da es inzwischen für kleinere Läden kaum noch möglich sei zu überleben. Mit dem Hinweis auf die Borstei wolle der Bauträger oder frühere Eigentümer nur sein Gewissen beruhigen.

b) Es wurde die Frage gestellt, wenn es sich bei dem Neubau um ein Wohngebiet handle, wieso seien dann Geschäfte in diesem Gebiet geplant.

c) Normalerweise werden Gebäude an der Hauptverkehrsstraße (hier Truderinger Straße) höher gebaut, um durch die Geschosshöhen den rückliegenden Bereich vom Verkehrslärm abzuschirmen. Diese verstandesmäßige Logik sei völlig außer Acht gelassen.

Die geplanten Haushöhen sollten möglichst gleich verteilt werden. Statt vier Geschosse an der einen Seite, beispielsweise sechs oder weniger Geschosse im Bereich des gesamten Gebiets.

Stellungnahme:

zu a)

Anfang 2018 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Planungsgebiet durchgeführt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung wurde der Entwurf wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser gehen mit einer hohen städtebaulichen Dichte einfühlsam auf den Ort ein. Unter dem Thema „Feld zwischen Feldern“ wird ein maßstäblich dimensioniertes wohlproportioniertes urbanes Quartier entworfen. An der Truderinger Straße sind die Gebäude orthogonal angeordnet, zum Hachinger Bach bewegt gestaltet und nach Osten und Westen mit einer öffnenden Geste ausgestattet. So wird differenziert und angemessen auf die jeweils vorgefundene räumliche und freiräumliche Nachbarschaft reagiert. Mit einer überwiegend viergeschossigen Bebauung wird an der Truderinger Straße eine geschickte Antwort auf die gegenüberliegende Eisenbahnersiedlung gefunden.“

Der Entwurf des ersten Preises ist die Grundlage für die weitere Entwicklung und das folgende Bauleitplanverfahren. Die städtebauliche Struktur gliedert sich in fünf überschaubare aufgelöste Blockstrukturen, die sich aus dem Rhythmus der nördlich der Truderinger Straße gelegenen Bestandsbebauung entwickeln und die Truderinger Straße baulich fassen. Zum Schutz vor Lärm ist die Blockrandbebauung entlang der Truderinger Straße geschlossen. Das leichte Abknicken zu den Rändern und zueinander gliedert die Fassaden und bildet interessante, abwechslungsreiche Raumabfolgen. Die Gebäude im Süden folgen dem geschwungenen Verlauf des Hachinger Bachs. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten der städtebaulichen Struktur schaffen insgesamt ein abwechslungsreiches Höhenprofil. Dabei bildet die viergeschossige Blockstruktur den städtebaulichen Horizont und vermittelt zur Umgebung. Die sechsgeschossigen Gebäude gliedern die Baustrukturen. An zwei Stellen im Quartier wird die durchschnittliche Höhenentwicklung der Blockstrukturen durch städtebauliche Akzente deutlich überschritten. Dies geschieht am südwestlichen Rand, wo der Hachinger Bach seine Richtung ändert. Dort, am Schnittpunkt der übergeordneten Freiflächensysteme, markiert ein Hochhaus mit 15 Geschossen den Eingang zum Quartier und stellt gleichzeitig einen Bezug zu den umliegenden Hochhäusern her. Mit acht Geschossen befindet sich der zweite städtebauliche Akzent in der Quartiersmitte. Die vorgeschlagene Lage der Akzente wurde vom Preisgericht ausdrücklich gewürdigt.

Nach Osten hält die Bebauung einen Abstand von über 50,0 m zur bestehenden Bebauung an der Roßsteinstraße. Zwischen Neubau und Bestandsbebauung entsteht eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen und Bachlauf.

zu b)

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten schafft der Bebauungsplan die Grundlage für eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich an der Hauptwegeverbindung des Quartiers (im WA 3) bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen Nichtwohnnutzungen vorbehalten. Insbesondere dort können die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen wie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergebracht werden.

zu c)

Mit Ausnahme der beiden städtebaulichen Akzente (Hochpunkte) werden die Baublöcke von einheitlich hohen Gebäuden von vier und sechs Geschossen gebildet. Die Auswirkungen auf die engere und weitere Nachbarschaft wurden gutachterlich mit einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung untersucht und als verträglich beurteilt. Auch das Preisgericht hat die Lage der Hochpunkte gewürdigt.

Darüber hinaus wurden die vorgeschlagenen Gebäudehöhen hinsichtlich ihres Schutzes vor Lärm gutachterlich untersucht und als sinnvoll beurteilt. Zum Schutz vor Lärm werden neben der Bebauung entlang der Truderinger Straße weitere baulich-technische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

6. Hochhaus

a) Allgemeines

In der näheren Umgebung gebe es schon zu viele Hochhäuser.

Das Hochhaus erscheine als Preis für die ansonsten relativ niedrige Bebauung mit vier bis sieben Geschossen.

Das auf der Erörterung zum Planungsentwurf am 19.07.2018 hervorgebrachte Argument, dass der Rest der geplanten Bebauung relativ niedrig sei und die noch unterzubringenden Wohnungen „ja irgendwo hin müssen“, sei ein unzulässiges Argument. Auf der Erörterung wurden keine Argumente in Bezug auf die Höhe der Nachbargebäude und Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden angebracht.

Die bei der Erörterungsveranstaltung am 19.07.2018 oftmals kritisierte Bauhöhe sei oft auch sehr egoistischen Einzelinteressen geschuldet. Vier bis sechs Geschosse seien sicher zumutbar. Jedoch verdiene der geplante Wohnturm an der südwestlichen Ecke Kritik, da er nicht in die bestehende Bebauung passe. Es liege nahe, dass die Architekten bewusst vermieden haben, auch diese Sichtachse zu veranschaulichen, was absolut kein Problem gewesen wäre. Hier hätte man gesehen, dass diese Sichtachse nur im Hochformat darstellbar gewesen wäre. Die beiden Punkthäuser an der Bertschstraße (neun Geschosse) stehen in einer riesigen Grünfläche. Nur um die für die Bauträger erforderliche Rentabilität zu gewährleisten, sei diese Bauhöhe eine Zumutung für die unmittelbaren Anwohner.

b) negatives Gesamtbild

Vielmehr belasteten die geplanten Hochhäuser das einheitliche Gesamtbild auch der weiteren Umgebung extrem negativ. Einzelne bisher schon bestehende Hochhäuser von maximal acht Geschossen, die aufgelockert in einer großen Grünanlage stehen, können diese Planung ebenfalls nicht rechtfertigen.

c) Schattenwurf

Das Hochhaus werde einen sehr großen Schatten werfen, vor allem in den Monaten mit niedrigem Sonnenstand und vor allem weil es im Westen des Neubaugebietes gebaut werde. Darunter werden sowohl die Bewohner der anderen östlich entstehenden Gebäude, als auch die übrigen Alt-Anwohner leiden. Am Nachmittag / Abend werde es schon sehr früh schattig sein.

Die Schattenbildung durch Hochbauten ab einer Geschosshöhe von sechs Stockwerken sei an keinem der Termine erwähnt worden. Durch ihre Höhe werfen Hochhäuser einen größeren Schatten als andere Gebäude auf ihre Umgebung. Dies führe in der Regel zu einer niedrigeren Aufenthaltsqualität in der Umgebung und den verschatteten Gebäuden (dies würde hauptsächlich die Anwohner des Josef-Ritz-Weges treffen als auch die Neubauten selbst). Das geplante Hochhaus bei einer Höhe von 50 m würde z. B. am 26.07.2018 um 17 Uhr einen Schatten mit einer Länge von 102,27 m Länge werfen (Onlinerechner).

d) Frischluftschneise

Im Sinne der Durchlüftung der Stadt sei es sinnvoll, niedriger zu bauen. Die hohen Gebäude blockierten die Durchlüftung.

Fallwinde und das Gebäude selbst als Windhindernis fanden keine Erwähnung. Die durch Hochhäuser verursachte Abbremsung der Luftbewegung wirke weit in die Umgebung des Hochhauses. Dies sei in den Gartenanlagen der näheren Umgebung zu befürchten.

Bei zahlreichen und über die Stadt verteilten Hochhäusern führe der geminderte Luftaustausch zu höheren Schadstoffimmissionen.

e) Soziale Nutzung / Zusammenleben

Die Anteilnahme von Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. Nutzerinnen und Nutzern am Geschehen im öffentlichen Raum vor dem Haus lasse oberhalb der fünften Etage erheblich nach. Zudem werden die Verkehrsflächen durch die Zusammenballung im Nutzer-Rhythmus des Gebäudes stark belastet durch überdimensionale Garagenzufahrten, Anlieferung und temporäre Fußgängerströme.

Wegen des Hochhauses / der Hochhäuser in der Planung sei eine Ghattobildung zu befürchten.

f) Fassadengestaltung

Weiterhin wolle man ein Bild vom Hochhaus sehen und Bildbeispiele bzw. eine Beschreibung für die Fassadengestaltung. Der seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschilderte Vergleich der Planung zur Borstei sei bei der Höhe der Planung nicht vorstellbar.

Stellungnahme:

zu a) Allgemeines

Die vorgeschlagene Höhenentwicklung wurde im Preisgericht wie folgt beurteilt: „Die durchgehend viergeschossige Basisbebauung wird punktuell über alle Baufelder mit (redaktioneller Hinweis: sechsgeschossigen) Hochpunkten ergänzt. An

stadträumlich bedeutenden Stellen werden richtigerweise noch kräftigere Akzente gesetzt. Das 15-geschossige Hochhaus im Westen liegt stadträumlich gut am Umlenkpunkt des Hachinger Baches; ein etwas niedrigerer Hochpunkt (redaktioneller Hinweis: achtgeschossig) unterstreicht den Eingang zur Quartiersmitte.

Geschickt werden diese städtebaulichen Gliederungselemente genutzt, um die Dachflächen zu aktivieren und von den rückliegenden Gebäuden einen visuellen Bezug zum Grünzug herzustellen.

zu b) negatives Gesamtbild

Die Auswirkungen auf das engere und weitere Stadtbild wurden im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung gutachterlich untersucht und als verträglich beurteilt.

Auszug aus der Untersuchung:

Bezogen auf die Fernwirkung ist das mit einer Wandhöhe von maximal 46,6 m festgesetzte Gebäude erkennbar, jedoch kein maßgeblicher Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens. Die Gebäudehöhe entwickelt keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung.

zu c) Schattenwurf

Die Auswirkungen des Hochhauses auf die direkt angrenzende Nachbarschaft wurde hinsichtlich des Schattenwurfs mit einer Besonnungs- und Verschattungsstudie (in Anlehnung an die DIN 5034) untersucht. Die Mindestbesonnungszeiten werden nicht nur deutlich eingehalten, vielmehr könne nachgewiesen werden, dass sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse der bestehenden Nachbarschaften ergeben.

Bei Betrachtung der Abstandsflächen des Hochhauses gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) fallen diese auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, teilweise wird die Mitte in vertretbarem Maß überschritten. Überschneidungen mit Abstandsflächen der Bestandsbebauung ergeben sich nicht, der 45° Lichteinfallswinkel (senkrecht zur Fassade) wird zu allen Nachbargebäuden eingehalten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gegeben.

zu d) Frischluftschneise

Hinsichtlich ihrer bioklimatischen Funktion wirken das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen momentan ausgleichend und haben eine sehr hohe Bedeutung. Diese positiven stadtklimatischen Funktionen werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und den Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben weitgehend erhalten.

Die Lage des Hochpunktes sowie der städtebauliche Entwurf der Blockstrukturen

sichert ausreichend breite Grün- und Freiflächen, um die Luftaustauschbedingungen nach Norden und in Ost-West-Richtung und damit die Durchlüftung nicht wesentlich einzuschränken.

Verglichen mit einer Riegelbebauung haben Hochhäuser eine geringere blockierende Wirkung auf den städtischen Luftaustausch. Eine niedrige Bebauung ist demnach nicht automatisch vorteilhafter für die Durchlüftung der Stadt.

Darüber hinaus haben Hochhäuser vor allem eine lokale Wirkung, da sie Einfluss auf das angrenzende Windfeld haben und bodennahe Windturbulenzen und Verwirbelungen verursachen können. Für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung kann man von einer geringen Beeinträchtigung ausgehen, auch weil Grünflächen mit Baumpflanzungen eine aufgeraute Struktur aufweisen.

zu e) Soziale Nutzung/ Zusammenleben

Der öffentliche Raum kann von jeder Bewohnerin, von jedem Bewohner unabhängig davon, wo gewohnt wird, genutzt werden. Gleiches gilt für die öffentlich zugänglichen Durchwegungen des Quartiers, die ebenfalls Aufenthaltsqualitäten (Baumpflanzungen etc.) haben werden. An der Hauptdurchwegung (östlich) an der zukünftigen Fußgängerquerung mit Signalanlage der Truderinger Straße sowie der dort geplanten Bushaltestelle sind in den Erdgeschossbereichen nur Nichtwohnnutzungen (z.B. Café) gemäß Satzung festgesetzt. Das stadtplanerische Ziel ist es, einerseits das geplante Quartier zu beleben andererseits den Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern und den öffentlichen Raum bzw. halb-öffentlichen Raum (Durchwegungen) erlebbar zu gestalten.

Es sind vier Tiefgartenzufahrten geplant und festgesetzt, die im Mittel untereinander einen Abstand von zirka 90 m haben. Dies führt zu einer deutlichen Entzerrung der Verkehrsströme und der Lärmbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Anwohnerinnen und Anwohner. Es ist vorgesehen, die Anlieferung in der Tiefgarage abzuwickeln.

Die Befürchtung einer Ghettoisierung durch ein Hochhaus mit 46,60 m im geplanten Quartier kann nicht geteilt werden. Vielmehr dient es der Markierung am geplanten Verlauf des Hachinger Bachs als Orientierungspunkt im Stadtgefüge und leistet somit einen bedeutsamen Beitrag im städtebaulichen und stadtgestalterischen Kontext.

zu f) Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt. Zur Sicherung eines hohen Qualitätsstandards wird flankierend ein Gestaltungsleitfaden mit Beratergruppe für das neue Quartier entwickelt. Dieser formuliert für die Gebäude die wesentlichen Gestaltungskriterien wie Fassade, Ausdruck, Materialität und Farbe. Er sichert bei den weiteren Planungen von Hochbauplanungen die gestalterische Qualität des Gesamtprojektes. Der Gestaltungsleitfaden und die Beratergruppe werden im städtebaulichen Vertrag verankert.

7. Einfügen Bebauung

Vergleich benachbarte Bestandsbebauung

a) Allgemeines zur Bestandsbebauung

Die geplante Bebauung (gerade auch mit bis zu 8 bzw. 15 Stockwerken bzw. 86000 qm Geschossfläche) füge sich nicht in die Umgebung ein. Sowohl die Höhe der geplanten Häuser / Hochhäuser als auch die Dichte der geplanten Bebauung sei gegenüber der wesentlich geringer geschossigen Umgebung unverhältnismäßig, zu hoch und stellen keinen Übergang zur Bestandsbebauung dar. Dort gäbe es Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und drei- bis vierstöckige Mehrfamilienhäuser. Wie werde gerade diese Umgebungsbebauung berücksichtigt.

Die geplante Verdoppelung bis Verdreifachung durch sechs- bis achtgeschossige Häuserblöcke und Riegel bilde dazu einen krassen Gegensatz, der zudem gegenüber der aufgelockerten Bestandsbebauung ein abgeriegeltes Blockviertel darstelle.

Es wird die Frage nach dem architektonisch gestalterischen Bezug des 50 m hohen Gebäudes zu der vorhandenen Bebauung gestellt. Diese sei maximal acht Stockwerke hoch. Nur eine maximal viergeschossige Bebauung sei verträglich mit dem weiträumigen Umfeld. Die geplante Bebauung, vor allem das 50 m hohe Gebäude, füge sich nicht in die Umgebung ein.

Sollte sich eine Bebauung der Fläche nicht vermeiden lassen, so solle die von der Bebauung betroffene Grundfläche möglichst gut ausgenutzt werden. Weshalb werde in manchen Bereichen lediglich viergeschossig geplant. Dies sei nicht mehr zeitgemäß. So steige die benötigte, zu versiegelnde Grundfläche an. Es solle mehr in die Höhe gebaut werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits Hochhäuser, außerdem solle in Baumkirchen-Mitte noch ein Büro-Hochhaus entstehen. Zusammen mit dem Süddeutsche-Hochhaus seien also optische Bezugspunkte gegeben, in die sich eine hohe Bebauung der fraglichen Fläche einfügen könne.

Es sei nicht einzusehen, dass einerseits von mangelndem Wohnraum und explodierenden Mietpreisen gesprochen wird, andererseits dann Neubebauung nicht höher als ein paar Stockwerke sein solle. München sei nun mal Großstadt.

b) Bestandsbebauung als Referenzbebauung

Truderinger Straße/ Roßsteinstraße

Es soll das Bauniveau der vorzufindenden Bebauung in der südliche Truderinger Straße / Roßsteinstraße berücksichtigt werden. Somit bliebe das positive Gesamtbild erhalten und werde nicht dauerhaft zerstört.

Gefragt wird, warum die Planung an der Roßsteinstraße genauso hoch sei, wie an anderen Stellen in der Planung und nicht eine Anpassung an die kleinste (niedrigste) Bestandsbebauung der Roßsteinstraße erfolge.

Hansjakobstraße

Die Orientierung für die Planung solle an der Bebauung der Hansjakobstraße

stattfinden und nicht an der Bebauung der Truderinger Straße und Baumkirchner Straße.

Die Häuser auf dem ehemaligen Baumschulen-Gelände entlang der Hansjakobstraße / Roßsteinstraße seien ein sehr gutes Beispiel für eine gelungene Neubebauung, die zum Umfeld passe.

Das Neubaugebiet Hansjakobstraße / Roßsteinstraße sei vor drei Jahren nur vierstöckig gebaut worden. Nun wolle man mit der Planung nebenan im Durchschnitt sechs- bis siebenstöckig bauen.

Man wolle wissen, wieso das Planvorhaben an der Truderinger Straße viergeschossig und an der Roßsteinstraße höher als vier Stockwerke sei.

Bei der Erörterungsveranstaltung klang diese Notwendigkeit wie eine Erpressung seitens des Bauträgers, da er sich ansonsten gezwungen sieht, die anderen Gebäude entweder zu verdichten oder mit mehr Geschossen zu versehen.

Bei der Erörterung am 19.07.2018 wurde erwähnt, dass die zwei bestehenden alten Hochhäuser in der Bertschstraße (zur Hansjakobstraße), „ja auch niemand stören würden“.

Das neue Hochhaus sei „ein Referenzpunkt dazu“.

Hier werde etwas schön geredet, was nicht schön sei. Die bestehenden Hochhäuser störten sehr wohl alle.

Josef-Ritz-Weg

Die umliegende Bebauung im Südwesten (Josef-Ritz-Weg, Schwanhildeweg, Hansjakobstraße) bestehe aus vielen zweigeschossigen, maximal viergeschossigen Reihenhäusern.

Es sei nicht nachzuvollziehen, warum eine architektonische Einbindung an die Bestandshöhen der Truderinger Straße Vorrang haben solle im Vergleich zur Einbindung an die südlichen und südwestlichen Gegebenheiten.

Ein Bezug der Bebauung am Josef-Ritz-Weg zu dem neuen Hochhaus sei fraglich. Ebenso werde die Lage des Hochhauses unmittelbar am Grünzug bemängelt. Es solle integriert werden. Bemängelt werde, dass die Bebauung des Josef-Ritz-Weg 25 – 39 bisher nicht erwähnt werde. Diese sei aber notwendig, da diese gegenüber des Hochpunktes liege.

Vergleich benachbarte Baugebiete

Die Einbeziehung der Bebauung „Baumkirchen Mitte“ und des SZ-Hochhauses zur Rechtfertigung der Bauhöhe sei nicht rechtmäßig, da dort vollkommen andere Umgebungen vorlägen und die beiden genannten Bebauungen zu weit entfernt seien, um die nähere Umgebung des Bauvorhabens zu prägen.

Auch waren angrenzend zu „Baumkirchen Mitte“ und dem SZ-Hochhaus nur Gewerbegebiete bzw. Bahngelände vorhanden, demgegenüber sich das neue geplante Bebauungsgebiet in bereits bestehendes und gewachsenes Wohngebiet einfügen müsse, was es offensichtlich nicht tue.

Der Bebauungsplan begründe das Hochhaus mit folgenden Worten: „Dort markiert ein Hochpunkt mit 15 Geschossen den Eingang zum Quartier und soll gleichzeitig einen Bezug zu den umliegenden Hochhäusern darstellen.“

Diese Darstellung sei insoweit nicht richtig, dass es sich bei den referenzierten Hochhäusern nicht um Wohnobjekte, sondern um gewerblich genutzte Gebäude, wie z.B. das Gebäude des Süddeutschen Verlages, handle. Darüber hinaus bestehe aufgrund der Entfernung - das Verlagsgebäude liege jenseits der Bahnstrecke - kein städtebaulicher Bezug zum betroffenen Plangebiet Nr. 2127. Weiterhin sei festzustellen, dass im zuletzt genehmigten und in der Realisierung stehenden Baugebiet „Baumkirchen Mitte“ bezüglich der Höhenentwicklung kein annähernd vergleichbares Gebäude für Wohnzwecke genehmigt wurde. Hier sei außerdem zu beachten, dass die Baumkirchner Straße eine städtebauliche Trennlinie markiert. Das Gebiet westlich der Baumkirchner Straße (und damit das Baugebiet „Baumkirchen Mitte“) sei tendenziell dem innerstädtischen Bereich zuzuordnen.

Der Verweis auf die Bebauung in Baumkirchen - Mitte sei nicht gerechtfertigt, da es sich um ein Wohnmischgebiet handle, in dem auch Gewerbe zugelassen sei und nicht, wie hier, um ein reines Wohngebiet.

Ein Vergleich der Planung mit der Eisenbahnsiedlung sei nicht akzeptabel, da die Planung viel wuchtiger sei. Wie könne man da bezüglich der Höhe von einem Gleichgewicht sprechen.

Stellungnahme:

zu a) Das Einfügen von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gilt ausschließlich für Bauvorhaben die gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Da das zur Verfügung stehende Grundstück nicht nach § 34 BauGB entwickelt wird, kann immer unter dem Nachweis, dass dies städtebaulich vertretbar ist, eine andere Höhenentwicklung bzw. städtebauliche Struktur als in der Umgebung vorhanden möglich sein.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf wurde im Wettbewerb von der Jury wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser gehen mit einer hohen städtebaulichen Dichte einfühlsam auf den Ort ein. Unter dem Thema „Feld zwischen Feldern“ wird ein maßstäblich dimensioniertes wohlproportioniertes urbanes Quartier entworfen.“ Insgesamt wird das Quartier als wertvoller Beitrag für den Stadtteil Berg am Laim gesehen, um mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten eine innerstädtische und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zu entwickeln.

zu b) Die Übergänge zu den Nachbarschaften ergeben sich durch das Zusammenwirken von Gebäudeabständen und Gebäudehöhen. Nach Norden ist der Abstand zum Gebäudebestand mit rund 28 m am geringsten. Hier vermittelt vor allem die vorgeschlagene viergeschossige Bebauung zur Nachbarschaft.

Zur östlichen, südlichen und westlichen Nachbarschaft erfolgt der Übergang vorwiegend über eine großzügig dimensionierte und mit zahlreichen Bäumen

begrünte öffentliche Grünfläche. Mit Gebäudeabständen von rund 52 m nach Osten, rund 93 m nach Süden und rund 45 m nach Westen hält die Bebauung mehr als ausreichenden Abstand zu den Nachbarschaften ein.

Die Reduzierung des Hochhauses auf eine Höhe von acht Geschossen widerspricht dem städtebaulichen Ziel, mit dem Hochhaus einen attraktiven Auftakt des neuen Quartiers herzustellen und in besonderen Situationen, insbesondere bei weiträumigen Sichtvorfeldern, z.B. vom Standort Hachinger-Bach-Straße markant in die lokale Silhouette zu wirken.

Das Hochhaus trägt zur gewünschten Sichtbarkeit der Veränderung des Stadtraums und den neu entstehenden urbanen Kontext bei. Der Verweis auf Hochhäuser beziehe sich nicht auf deren Nutzung sondern auf die Sichtbarkeit von städtebaulich wichtigen Entwicklungen im Stadtgebiet.

Der Bezug auf die Eisenbahnersiedlung bezieht sich auf die straßenbegleitende Bebauung mit einer durchgehenden Höhe von vier Geschossen, die eine geschickte Antwort auf die gegenüberliegende Eisenbahnersiedlung ist und auf die städtebauliche Struktur, die sich in fünf überschaubare aufgelöste Blockstrukturen, die sich wiederum aus dem Rhythmus der nördlich der Truderinger Straße gelegenen Bestandsbebauung entwickelt. Dieser Bezug wurde von der Fachjury mit dem ersten Preis gewürdigt.

Eine wirtschaftliche Realisierung des Hochhauses wird bei einer geplanten Gebäudehöhe von 46,6 m erreicht.

8. Reduzierung der Geschossfläche/ Wohneinheiten

Mehrere Bürgerinnen und Bürger wenden ein, man spreche sich für eine deutliche Reduzierung und für eine Veränderung der geplanten Bebauung aus.

Reduzierung Geschossfläche im Allgemeinen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München habe nicht mehr als 80.000 m² Geschossfläche vorgegeben. Die Geschossflächenvorgabe sei ca. 7% niedriger als im aktuellen Plan dargestellt. Eine Geschossfläche von 86.000 m² und eine Erhöhung um ca. 100 Wohneinheiten sei eine übermäßige Erhöhung. Es solle eine Reduzierung der Geschossfläche von 86.000 m² auf <80.000 m² – oder noch mehr - erfolgen.

Reduzierung Geschossfläche im Bezug auf Hochhaus

Teilweise wird gefordert, die Reduzierung der Geschossfläche sei, insbesondere bei den 15- und 8-geschossigen Hochhäuser anzuwenden. Es sei die Höhe des Hochhauses auf Höhe der Bestandsbebauung zu reduzieren bzw. vom Bau des Hochhauses ganz abzusehen.

Auch mit begrenzter Bauhöhe unter der Hochhausgrenze lasse sich eine hohe bauliche Dichte erreichen. Schließlich werde die nutzbare Fläche von Hochhäusern durch Technik-Etagen, Fahrstühle, tragende Pfeiler, zusätzliche Fluchtwege usw. gemindert.

Aufgrund der geplanten Geschossanzahl befürchte man eine direkte Einsehbarkeit des eigenen Anwesens durch eine nicht unerhebliche Anzahl Fremder. Man sehe sich hierdurch in der Privatsphäre erheblich beeinträchtigt.

Stellungnahme:

Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine direkte Angabe zur Geschossfläche. Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber liegen kann.

Der Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München hat zirka 860 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m² vorgeschlagen. Das Preisgericht empfahl einstimmig am 27.04.2018 den Entwurf des ersten Preises zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen. Festgesetzt werden nun 83.050 m² Geschossfläche, dies entspricht zirka 820 Wohneinheiten.

Der Schutz vor Einblicken ist keine städtebaulich relevante Größe im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und wird durch den Gesetzgeber im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung nicht als schützenswertes Gut zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bewertet. Ein rechtlich relevanter Nachteil ergibt sich aus der geplanten Veränderung der bislang bestehenden Ein- und Blicksituation nicht. Nach Norden, Süden und Westen schränkt der vorhandene Baumbestand den freien Einblick ein, nach Osten wird dies zukünftig durch Baumneupflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sichergestellt.

9. Reduzierung Wohneinheiten/Höhenentwicklung

Die Zahl der Wohneinheiten sei stark abweichend.

In der ersten Präsentation (z.B. Bürgerworkshop am 17.01.2018) und der ursprünglich vor dem Planungswettbewerb festgesetzten Zahlen seien 750 Wohneinheiten genannt. In der zweiten Präsentation (z.B. Erörterungsveranstaltung) sei die Rede von einer Zahl zwischen 850 und 860 Wohneinheiten und einer Geschosshöhe von bis zu 15 Stockwerken. Gefragt wird, wie viele Wohneinheiten nun geplant seien: 750, 850 oder 860 und man will wissen wieso so viele Wohneinheiten und vor allem ein zweites Hochhaus nötig seien.

Weiterhin wird gefragt, wieso im Siegerentwurf ca. 850 Wohneinheiten genannt werden, obwohl im Aufstellungsbeschluss nur von ca. 750 Wohneinheiten die Rede sei. Zudem wolle man Auskunft über die Vorgaben für die Architekten bzw. die Vorgaben für den Wettbewerb. Wie viele Wohneinheiten waren Vorgabe. Warum lautete die Vorgabe nicht auf nur drei Stockwerke?

Die zukünftige Bewohnerzahl sei auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dies könnte geschehen, indem das Hochhaus aus der Planung herausgenommen werde. Die ursprünglich angesetzte Zahl von etwa 750 Wohnungen könnte ver-

träglich umgesetzt werden.

Stellungnahme:

Wohneinheiten

Für den Wettbewerb formuliert der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber liegen kann. Die Höhenentwicklung wurde mit bis zu acht Geschossen mit einzelnen Hochpunkten und mit vereinzelt profilübergreifenden Bebauungen als vorstellbar beschrieben. Die Setzung von Hochpunkten in Abhängigkeit des jeweiligen städtebaulichen Konzeptes war Teil der Aufgabe.

Der Entwurf vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München hat zirka 860 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m² vorgeschlagen. Nach der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses werden nun 83.050 m² Geschossfläche im Bebauungsplan ausgewiesen, dies entspricht zirka 820 Wohneinheiten.

Höhenentwicklung

In der Auslobung zum Wettbewerb wurden zum Maß der Nutzung und zur Höhenentwicklung folgende Ziele formuliert: „Detaillierte Voruntersuchungen (Testentwürfe) haben ergeben, dass im Wettbewerbsgebiet unter Freihaltung des geplanten Hachinger Baches eine Geschossfläche von insgesamt zirka 80.000 m² städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätsvoll und verträglich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) realisiert werden kann. Eine Höhenentwicklung von bis zu acht Geschossen erscheint angemessen, wobei auch einzelne profilüberragende Gebäude denkbar sind. Im Zuge der weiteren Planung nach dem Wettbewerb soll sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die städtebauliche Struktur konkretisiert werden.“

Die vorgeschlagene Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Preisgerichtssitzung wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser gehen mit einer hohen städtebaulichen Dichte einfühlsam auf den Ort ein. Unter dem Thema „Feld zwischen Feldern“ wird ein maßstäblich dimensioniertes wohlproportioniertes urbanes Quartier entworfen. An der Truderinger Straße sind die Gebäude orthogonal angeordnet, zum Hachinger Bach bewegt gestaltet und nach Osten und Westen mit einer öffnenden Geste ausgestattet. So wird differenziert und angemessen auf die jeweils vorgefundene räumliche und freiräumliche Nachbarschaft reagiert. Mit einer durchgehend viergeschossigen Bebauung wird an der Truderinger Straße eine geschickte Antwort auf die gegenüberliegende Eisenbahnersiedlung gefunden.(...) Die durchgehend viergeschossige Basisbebauung wird punktuell über alle Baufelder mit (redaktioneller Hinweis: sechsgeschossigen) Hochpunkten ergänzt. An stadträumlich bedeutenden Stellen werden richtigerweise noch kräftigere Akzente gesetzt. Das 15 - geschossige Hochhaus im Westen liegt stadträumlich gut am Umlenkpunkt des Hachinger Baches; ein etwas niedrigerer (redaktioneller Hinweis: achtgeschossiger) Hochpunkt unterstreicht den Eingang zur Quartiersmitte.“

Für die aktuell festgesetzte Dichte und Höhenentwicklung wurde die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft geprüft und nachgewiesen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können innerhalb des Planungsgebietes und in der das Planungsgebiet umgebenden Nachbarschaft nachgewiesen werden.

Mit der Entwicklung des Gebiets wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen. Das Prozedere zur Findung eines städtebaulichen Entwurfs wie auch die Untersuchungen der Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Abwägung gehen z.T. weit über das gesetzlich vorgeschriebene oder auch üblich vorgesehene Maß hinaus. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde in einem Wettbewerbsverfahren durch eine Fach- und Sachjury aus unterschiedlichen Beiträgen als die städtebaulich beste Lösung prämiert. Der Wettbewerbsbeitrag wurde unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Jury als auch unter Beachtung städtebaulich und baurechtlich relevanter Aspekte weiterentwickelt.

Das Planungsgebiet befindet sich im urbanen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München, der sich einer konstanten Entwicklung unterzieht, um in der städtebaulichen Entwicklung den Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer in der Gegenwart und Zukunft gerecht zu werden. Veränderungen der Stadtstruktur und der Freiräume sind Bestandteil dieser Entwicklung, die durch die Bauleitplanung großräumig durch Flächennutzungsplan und kleinräumig durch Bebauungspläne geregelt wird. Alle Bauleitpläne durchlaufen ein Abwägungsverfahren, bei dem die Beteiligung von Fachdienststellen, Trägern öffentlicher Belange und Bürgerinnen und Bürgern einen integralen Bestandteil darstellt und durch das der Weg für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt bereitet wird, der alle Belange angemessen berücksichtigt. Jedes Bauleitplanverfahren muss alle relevanten Belange, die eine wesentliche Änderung erfahren, begutachten und unter- und gegeneinander gerecht abwägen.

10. Verkehr

a) Aktuelle Verkehrssituation

Geäußert wurde, der Verkehr breche bereits jetzt zu Spitzenzeiten zusammen. Alle Straßen rund um die Truderinger Straße, Baumkirchner Straße und Roßsteinstraße seien mehr als belastet.

Entlang der Baumkirchner Straße gebe es Verkehrschaos. Hier sei der erste/ einzige Bahnübergang Richtung Norden, abgesehen vom Mittleren Ring. Dieser befinde sich die meiste Zeit der Rushhour in Überlast und deshalb ebenso die Unterführung „Berg am Laim“.

Die derzeitige Verkehrssituation vor dem S-Bahn-Tunnel Berg am Laim führe, gerade im Berufsverkehr, zu erheblicher Staubildung in südlicher Richtung hin zur Truderinger Straße, Baumkirchner Straße - und weiter führend in die Neumarkter Straße sowie in nördlicher Richtung Hultschiner Straße.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur des Individualverkehrs - vor allem der zu enge Tunnel an der S-Bahn-Unterführung, Baumkirchner Straße, Truderinger Straße, Neumarkter Straße und von der Süddeutschen Zeitung kommend in die andere Richtung - sei vor allem in Stoßzeiten, teils auch schon zu normalen Zeiten, aktuell an seine Grenzen angelangt.

b) Verkehrskonzept / Verkehrsgutachten

Es fehle ein Verkehrskonzept bzw. eine zureichende Verkehrserhebung bzw. Verkehrsplanung. Die Planung solle gestoppt werden, bis eine Lösung für den Verkehr gefunden sei.

Es werde der Stopp des gesamten Planungsentwurfes und des Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes gefordert, bis eine Lösung für den Verkehr gefunden sei. Hierzu verweise man auf den im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (VB) unter Punkt 3. Planungsziele; 3.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele (verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsnetz) aufgeführten Punkt und die kritische Beurteilung unter Punkt 2.5 Vorbelastungen. Man fordere die Beauftragung eines umfangreichen Verkehrsgutachtens und Offenlegung der Ergebnisse.

Man fordere, die Bebauungsdichte des Objektes auf Grundlage eines ganzheitlichen tragfähigen Verkehrskonzepts zu beschließen und die Geschossflächen zu reduzieren, um die durch den Verkehr bereits sehr strapazierte Mobilität und Lebensqualität im Stadtteil nicht weiter zu belasten.

Es wird die Frage nach dem Verkehrskonzept und der Problematik des Rückstaus zu Stoßzeiten gestellt und gefragt, wie der zusätzliche Individualverkehr vor allem zu Stoßzeiten zu bewältigen sei und wie es mit der Luftbelastung aussehe. Grundsätzlich sei anzumerken, dass weniger Wohneinheiten auch weniger Verkehr bedeuteten.

Es liege kein schlüssiges Verkehrskonzept vor und bereits jetzt breche der Verkehr in der Truderinger Straße, Baumkirchner Straße und Kreillerstraße zu den Spitzenzeiten morgens und abends zusammen. Das zugrunde gelegte Verkehrsgutachten sei vom Jahr 2011. Dieses Verkehrsgutachten sehe noch Kapazitäten in einem schon heute überlasteten Straßenbereich.

c) Verkehr Kita/Schulen

Besonders problematisch werde der Bring- und Abholverkehr (kurzfristig) bei den Kitas und Schulen der Umgebung gesehen. Eltern, die anschließend noch zur Arbeit fahren müssten, würden ihre Kinder nicht erst zu Fuß in die Kita bringen, zurückgehen und ihr Auto holen. Dies belaste die kleinen umliegenden Straßen zusätzlich. Dies sei jetzt schon in den Kitas Roßsteinstraße und Ursberger Straße zu beobachten, wo der Bring- und Abholverkehr zum Kollaps führe.

Hinsichtlich des Verkehrsgutachtens sei anzumerken, dass bereits gegenwärtig

der Verkehr nicht gut fließe. Die genannten 40% Anfahrten zu den Kindertagesstätten mit dem MVV sei zweifelhaft.

d) Stichstraße in Planungsgebiet

Man frage, wie sich die An- und Abfahrten von 750 Stück zu der Anzahl der Wohnungen verhielten. Es werde gefragt, warum in das neue Planungsgebiet keine Stichstraßen geführt werden. Dies würde den Verkehr mindern.

Isolation durch verkehrsreiche Straßen

Rings um das Planungsgebiet sei eine verkehrsbelastete Region.

Das Planungsgrundstück sei isoliert durch die Einbindung in verkehrsreiche Straßen. Eine soziale Einbindung der zukünftigen Bewohner in das soziale Gefüge Berg am Laim sei dadurch nicht möglich.

e) Zusätzliche Belastung Verkehr durch Planung

Der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Gebiet würde gänzlich zum Zusammenbruch des Verkehrs führen.

Es sei eine Aussage getroffen, nach der aus dem zu erwartenden Wohnbaugelände tagsüber kein Autoverkehr zu erwarten sei, weil die Autos das Wohngebiet früh morgens verlassen und erst spät abends wieder eintreffen. Dies sei nicht richtig.

Vor allem auch ein Abfluss des Verkehrs auf der Truderinger Straße sei jetzt schon zu Stoßzeiten kaum möglich. Zudem ginge die Tiefgarage aus dem Planungsgebiet auf die Truderinger Straße. Zusätzliche Fahrten aus dem Planungsgebiet können hier nicht untergebracht werden.

Das liege zum einen an der Unterführung Bahn Berg-am-Laim - Baumkirchner Straße, wo im Zuge des Neubaus des SZ-Gebäudes versäumt wurde, ein funktionierendes Verkehrskonzept zu erstellen. Nicht einmal die Busse hätten Parkbuchten, obwohl beispielsweise in der Hultschiner Straße Platz dafür sei. Die fehlenden Parkbuchten hätten zur Folge, dass die Busse an den Haltestellen jeweils Stau von mehreren Minuten verursachten. Selbst bei besten Wetterbedingungen gebe es bereits heute starke Rückstaus sowohl in die Truderinger Straße als auch in die Baumkirchner/Hultschiner Straße in beide Richtungen. Der Rückstau auf der Truderinger Straße morgens und abends gehe bis zur St.-Veit-Straße. Bei schlechten Witterungsbedingungen verschärfe sich dies weiter.

Mit Blick auf das erwartete Bevölkerungswachstum von 30% bis 2035 für Berg am Laim mit überwiegend jungen Familien, die aus eigener Erfahrung wenig auf den öffentlichen Nahverkehr zurück greifen würden, sei mit der durch das Baugelände verursachten Zusatzbelastung nicht erkennbar, wie die Mobilität im Stadtteil zukünftig gewährleistet sein solle.

Wenn das Gebiet Baumkirchen Mitte fertig sei, plus den zusätzlichen Verkehr aus dem Planungsgebiet, vor allem des Hochhauses, werde die Baumkirchner Straße voll sein. Ein Abfluss des Verkehrs sei dann nicht mehr möglich.

Es sei nicht ersichtlich, warum die Geschossflächenvorgabe noch überschritten werden solle. Durch die geplante Bebauung mit ca. 100 Wohnungen mehr als

von der Stadt gefordert verschärfe sich die Verkehrssituation an der bereits heute deutlich überlasteten Kreuzung Truderinger Straße/ Baumkirchner Straße noch zusätzlich. Auch die Verkehrssituation im ganzen Bereich Berg-am-Laim/ Baumkirchner Straße/Neumarkter Straße sei überlastet. Es sei unmöglich, ein solches Projekt überhaupt ins Auge zu fassen, wenn nicht vorab die Verkehrssituation geklärt sei.

Die erheblichen Auswirkungen einer wesentlich höheren Einheitenzahl machen sich zusätzlich bemerkbar. Die Vorstellung des Verkehrsexperten in der öffentlichen Anhörung am 19.07.2018, dass 100 weitere Einheiten nicht ausschlaggebend seien, könne nur insoweit akzeptiert werden, dass aufgrund des bereits bestehenden Verkehrskollapses ein weiteres Aufkommen nicht mehr ausschlaggebend sei.

Die Verkehrssituation im Berufsverkehr auf der Truderinger Straße sowie im weiteren Verlauf der Berg am Laim Straße sei bereits heute desolat. Die Annahme, dies würde sich nicht weiter verschlechtern durch 800 zusätzliche Wohneinheiten, sei nicht nachvollziehbar.

Man werde um eine Erweiterung des S-Bahn Straßentunnels unter der S-Bahn-Station Berg am Laim nicht herumkommen. Der zu erwartende Neuverkehr aus 850 Wohnungseinheiten könne von den vorhandenen Verkehrswegen nicht aufgenommen werden. Es gebe keine vernünftige Verkehrsinfrastruktur.

f) Zusätzlicher Verkehr aus Baugebieten der Umgebung nicht berücksichtigt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Bebauung Baumkirchen Mitte, den Neubauten auf dem ehemaligen Temmler-Areal und dem Neubaugebiet an der Eggenfeldener Straße könne maximal als Hochrechnung einfließen, da alle Projekte noch nicht abgeschlossen seien. Auch die kommende Verkehrsberuhigung des Ortskerns Trudering, die den Verkehr über die Truderinger Straße durch die Berg am Laimer S-Bahn Unterführung leiten werde, werde zu einer zusätzlichen Belastung führen. Wenn diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen ebenfalls so unzureichend geplant werden, versinke Berg am Laim in einem Verkehrschaos. Die maximale PKW - Bewegung in 24 Stunden wurde für das neue Wohnquartier mit der Zahl 120 angegeben. Dies sei zu niedrig.

g) Nichtberücksichtigung von riesigen Neubauvorhaben in der Umgebung. Die anderen riesigen Neubauvorhaben in der Umgebung seien bei der Verkehrsplanung noch nicht berücksichtigt. Zu beachten sei, dass die Neubaugebiete „Baumkirchen Mitte“ und das Areal der ehemaligen Temmler-Werke, das ebenfalls neu bebaut werde, noch nicht (vollständig) bezogen seien und dies ohnehin zu einer Verstärkung des Verkehrs am Tunnel unter der S-Bahn Berg-am-Laim, der als Nadelöhr auf der Nord-Süd-Trasse im Münchner Osten fungiere, führen werde. Eine zusätzliche, unnötige Verschlimmerung der Situation, die primär durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, aber auch durch die ungünstige Änderung der früheren Vorfahrtstraßenregelung der Truderinger Straße und den Bau zahlreicher neuer Ampeln entstand, sei zu verhindern.

Es wurde die Verkehrsanbindung des Wohngebietes kritisiert bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowohl durch Baumkirchen Mitte als auch das neue Wohngebiet. Die vom Sachverständigen auf der Erörterungsveranstaltung genannten Zahlen beinhalten nicht den Verkehr aus Baumkirchen Mitte. Auch eine erneute Zählung Ende Juli werde diesen Verkehr noch nicht vollständig erfassen. Eine Augenscheinnahme des augenblicklichen Zustandes zeige, dass der Verkehr sowohl in der Baumkirchner Straße als auch in der Neumarkter Straße regelmäßig zusammenbreche. Eine geplante zusätzliche Bushaltestelle an der Truderinger Straße werde keine Entlastung bringen, zumal ein Bus ohne eigene Spur bei einem Stau nicht vorankomme.

Zudem zeige sich in vielen Neubaugebieten, dass vorhandene Tiefgaragen nicht entsprechend genutzt werden und die Leute oft aus Bequemlichkeit doch einen Platz an der Oberfläche suchen. Des Weiteren komme hinzu, dass vielfach die Haushalte unabhängig vom Einkommen über zwei bis drei Fahrzeuge verfügen. Hinzukommen noch Wohnmobile und Wohnanhänger, die abgestellt werden. Durch diese Fahrzeuge und auch die zahlreichen Zweitfahrzeuge habe sich die Situation in der Hansjakobstraße und den kleineren Nebenstraßen erheblich verschärft, so dass es zunehmend schwer werde, auch nur für ein Fahrzeug einen Stellplatz zu finden.

h) Die anderen großen Neubauvorhaben (Fertigstellung von Baumkirchen Mitte und Hochhaus Ecke Hultschiner Straße/Eggenfeldener Straße) seien bei der Verkehrsplanung nicht berücksichtigt. Seit der Inbetriebnahme Baumkirchen Mitte sei der Stau in der Baumkirchner Straße noch schlimmer geworden. Der Bezug mit Bewohnerinnen und Bewohnern sei in Baumkirchen Mitte dabei noch nicht einmal abgeschlossen.

Es wurde gefragt, ob bei dem erstellten Verkehrskonzept auch die neuen Wohngebiete (inklusive der zukünftigen zu erwartenden Anzahl der Bewohner) berücksichtigt seien.

Die Verkehrsprobleme, wie die generelle Parkplatzsituation und die Verkehrsbelastung an der Kreuzung Truderinger Straße/Baumkirchner Straße, die jetzt schon teils kilometerlange Staus nach sich ziehe – werden auch ohne die neuen Bewohner von Baumkirchen Mitte und aus dem Areal der Temmler Werke, nicht berücksichtigt.

Neues Verkehrsaufkommen komme dazu, durch die Fertigstellung von Baumkirchen Mitte, den Temmlerwerken, das noch nicht beschlossene massive Baugebiet München Nordost, der Umlenkung von Verkehrsströmen durch die geplante Verkehrsberuhigung von Trudering, und durch weitere, der Bevölkerung noch unbekanntes weiteren Verdichtungen, Hotelbauten und Gewerbeansiedlungen im Münchener Osten.

Weiter werde sich nach Fertigstellung des Gebiets Baumkirchen Mitte eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens einstellen, da auch dort ein Großteil des Verkehrs über die Kreuzung Baumkirchner Straße und Truderinger Straße

bzw. deren Fortsetzung in das Gebiet Baumkirchen Mitte abfließen muss. Starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen wird das geplante Bauprojekt Ecke Hultschiner / Eggenfeldener Straße verursachen, dies sollte den Verkehr zusammen mit dem gegenständlichen Bauvorhaben dann völlig zum Kollaps bringen. Laut eines Zeitungsberichts sei dieses Vorhaben mit dem geplanten Bauprojekt Truderinger Straße, obwohl in zwei verschiedenen Stadtbezirken, und die zugehörigen Verkehrssysteme über die Bahnunterführung Berg-am-Laim so eng verzahnt wie kommunizierende Röhren.

Die Kreillerstraße und ihre Fortsetzung Berg-am-Laim-Straße seien ebenfalls bereits überlastet. Zudem werde die Kreillerstraße nach Fertigstellung des Gewerbe- und Hotelgebiets „Die Macherei“ an der Berg-am-Laim-Straße und Weihenstephaner Straße noch erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowohl über die Berg-am-Laim-Straße als auch die Neumarkter Straße zur Baumkirchner Straße produzieren, so dass hier erhebliche weitere Belastungen zu erwarten seien. „Die Macherei“ werde auf 64.000 qm Mietfläche mit Hotel, Büros und Einzelhandel deutlich mehr Verkehr zur Folge haben, als früher von der alten Temmler-Fabrik ausging. Die bisherigen Annahmen der Stadt berücksichtigten dieses erhöhte Verkehrsaufkommen nicht. Eine Vertreterin der Stadt am 19. Juli sagte dazu, nur der früher von Temmler ausgehende Verkehr sei in die Planung eingestellt worden. Dies sei offensichtlich ungenügend.

Bei der Roßstein- und Mutschellestraße handle es sich um zwei kleine Nebenstraßen, die bereits jetzt zum Teil nur einspurig zu befahren seien. Hier stehen sich häufig Autos gegenüber und können nur nach kompliziertem Rangieren zu einem Weiterfahren kommen. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen erfolge auch durch das Neubaugebiet Hansjakobstraße, Roßsteinstraße, Hohensteinstraße und Ursbergerstraße. Bereits damals sei damit gerechnet worden, dass die Anwohner durch die Hansjakobstraße abfahren. Da aber auch dort aufgrund der Stauproblematik Berg-am-Laim-S-Bahn - Unterführung/Baumkirchen Mitte ein erheblicher Rückstau stattfindet, weichen die Anwohner in die Nebenstraßen, hauptsächlich die Mutschellestraße aus, auch wegen der Ampel zur erleichterten Einfahrt in die Kreillerstraße. Führen hier nun auch noch Anwohner des neuen Gebietes aufgrund des alltäglichen Chaos an der Truderinger Straße ab, sei hier ein Totalkollaps zu erwarten.

Zudem beschleunigten die Fahrzeuge aus der Mutschellestraße kommend bzw. fahren zu schnell in die Mutschellestraße ein, da die Tempo-30-Zone nicht beachtet werde. Hier müsse durch die Einrichtung von Verkehrs-Bremsschwellen eine Abhilfe erfolgen.

Man höre nur vom Verkehr der Truderinger Straße 58, aber was man noch nicht gesagt habe, dieser Verkehr stoße auf den Verkehr aus Baumkirchen Mitte, der mit der Fertigstellung der Bebauung noch ansteigen werde.

i) Stellplätze/ Parken

Es bestehe jetzt schon Parkplatzmangel. Die Parkplatzsituation in der Umgebung werde sich durch das Vorhaben weiter verschlechtern. Ein schlüssiges Parkkonzept liege nicht vor. Ein Stellplatz pro Wohneinheit sei zu wenig. Besucherautos

und Zweitwagen werden in den umliegenden Nebenstraßen abgestellt, wo die Parkplatzsituation jetzt schon angespannt sei. Zudem verschärften z.B. dauerparkende Busse rund um die neuen Hotelanlagen die Parksituation für Bewohner.

Nicht gelöst sei die Stellplatzproblematik. Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sei ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt. Dies sei angesichts der erhöhten zu erwartenden Kfz-Anzahl nicht gerechtfertigt. Da ein anwendbares Nahverkehrskonzept nicht existiere, werden die neuen Anwohner mit einem Stellplatz pro Wohneinheit nicht auskommen. Zu erwarten sei ein Parken der „überschüssigen“ Autos in den umliegenden Nebenstraßen, die jetzt schon aufgrund des aktuellen Kfz-Bestandes größtenteils einspurig seien. Eine weitere Zunahme sei daher nicht realisierbar. Nicht gelöst seien zudem Stellplätze für Besucher. Unberücksichtigt seien außerdem die Stellplätze für die Nahversorgungsbetriebe. Der Einkaufsverkehr und die dafür notwendigen Parkplätze werde zu weiteren deutlichen Belastungen der Verkehrs- und Parkplatzthematik führen.

j) Stellplatzschlüssel /Anzahl der Tiefgaragengeschosse

Es wurde gefragt, welcher Stellplatzschlüssel für die 850 Wohneinheiten vorgesehen sei. Zudem wurde die Frage nach der Anzahl der Tiefgaragengeschosse gestellt.

k) Ausweisung von Parkzonen

Man fordere, die ganze Hansjakobstraße als Parkzone ausschließlich für PKW auszuweisen. Es stehen LKW, Wohnwagen, Wohnmobile und seit Neuestem Busse von den neu gebauten Hotels in der Neumarkter Straße, in der Hansjakobstraße. Zudem solle die Hansjakobstraße 21-39 (Sackgasse mit Wendehammer) ausschließlich von den Hausbewohnern als Parkplatz genutzt werden dürfen. Der Sackstraßenanteil werde schon jetzt regelmäßig von Fremden auch dauerhafter zum Parken genutzt. Der Bebauungsplan mache keine Angaben zur Stellplatzanzahl. Aufgrund der letzten Maßnahmen im Umfeld sei eine weitere signifikante Parkplatz Verknappung zu erwarten; die Parkplätze (in der geplanten Tiefgarage) werden für den „Neuverkehr“ nicht ausreichen.

Das Unterschreiten der Standard-Parkfläche pro Wohneinheit bedeute den Kollaps für die angrenzenden Wohnviertel. Die vorhandenen Wohnviertel seien ausschließlich aus den 40er bis 60er Jahren und weisen weitestgehend keine eigenen Garagen und Parkflächen auf.

l) Fahrzeuge pro Bewohner in Neubaugebieten

Momentan müsse man eher davon ausgehen, dass Bewohner eines Neubaugebietes pro Haushalt mit ein bis zwei Fahrzeugen ausgestattet seien. Wenn man nun die Verkehrszahlen aus dem Neubaugebiet als real betrachten würde, stelle sich die Frage: Werden ausgewählte künftigen Mieter oder Wohnungseigentümer schriftlich gezwungen auf ein KFZ zu verzichten? Die Antwort ist doch wohl eindeutig - nein! Jeder Bewohner wird für sich selbst die Entscheidung treffen, ob er

ein Fahrzeug besitzt und dies nicht durch das veraltete und unflexible öffentliche Verkehrssystem wie das in München ersetzen. Dies kann maximal als Ergänzung dienen. Schon heute findet in den angrenzenden Wohnvierteln ein Gerangel um die vorhandenen Parkplätze statt, da die Umgehungsstraßen der S- und U-Bahn in Berg am Laim auch als „Park and Ride“ benutzt werden. S-Bahnen und U-Bahnen sind schon jenseits der Belastungsgrenze. 2500 neue Bewohner werden die Gehwege, die Radwege, Trambahn, Supermärkte, Schulen und sonstige Sozialräume nutzen.

Gefragt wurde, wie die Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen bewertet werde. Die Parksituation in der Umgebung stelle sich so dar, dass die Anliegerstraßen zugesperrt seien. Zu erwarten sei, dass noch bestehende Parkplätze in der Sonnbergstraße, Ursbergerstraße, Roßsteinstraße und Hohenburgstraße nach Fertigstellung der Planung zugesperrt werden. Man frage nach, ob dies bei der Planung berücksichtigt sei und wie zu verhindern sei, dass die Wohneinheiten, denen kein Stellplatz zugeteilt werde, nicht die angrenzenden Wohngebiete zuparken. Da sich niemand an Parkregeln halte, rege man die Schaffung einer Anwohnerparkzone an.

m) Schleichverkehr

Die Anliegerstraßen im Planungsgebiet würden als „Umfahrung“ zweckentfremdet. Der Verkehr laufe unter anderem über die Hansjakobstraße und den Josef-Ritz-Weg. Das Wohngebiet rund um die Mutschellestraße werde zu einem neuen Schleichweg und damit zu einer Durchgangsstraße und damit würde die heute bestehende Tempo-30-Zone noch weniger bzw. gar nicht mehr beachtet.

Sämtliche Verbindungsstraßen zwischen Hansjakobstraße und Kreillerstraße (z.B. Virgilstraße, Mutschellestraße, Praschlerstraße, Eilingerweg) werden als Schleichwege benutzt werden. Der jetzt schon bestehende und dann drastisch zunehmende Durchgangsverkehr führe zu erhöhter Gefährdung und Lärmbelästigung der Anwohner; viele Kinder seien in dieser Gegend mit Fahrrädern unterwegs!

Man fordere die Schaffung und Kontrolle von Tempo-30-Zonen und Einbahnstraßen. Im Umgriff des Areals sollten weitere Straßen mit Tempo 30 belegt werden - unter anderem die Baumkirchner Straße zwischen Neumarkter Straße und Truderinger Straße. Noch wichtiger als das bloße Aufstellen von Schildern sei die engmaschige Kontrolle, dass die Verkehrsregeln - einschließlich des Rechts-Vor-Links Gebots - auch eingehalten werden.

Zusätzlich sollten im Umgriff Einbahnstraßenregelungen geschaffen werden, um dem Schleich- und Ausweichverkehr das Handwerk zu legen.

Aus dem fehlenden Verkehrskonzept resultiere ein Schleichwegproblem. Davon werden die Mutschellestraße und die Roßsteinstraße am meisten betroffen sein. Da die Truderinger Straße Richtung stadteinwärts am Morgen bzw. stadtauswärts am Abend völlig überlastet sei, werden die Anwohner des Bauvorhabens nach Ausfahrt aus den Tiefgaragen entgegengesetzt ausfahren und sofort in die Roßsteinstraße mit Fortsetzung Mutschellestraße und Kreillerstraße fahren. Dies werde durch die Ampel an der Mutschellestraße begünstigt, die ein geregeltes

Einmünden in die Kreillerstraße ermögliche.

n) Mobilitätskonzept

Das geplante Mobilitätskonzept sei nicht nachvollziehbar. Der Einwand, dass die Bewohner auf alternative Verkehrsmittel umsteigen (Fahrrad, Carsharing) dürfte sich nur auf einen geringen Teil der Bewohner von 850 Einheiten beziehen. Die Fahrradnutzung sei nur bei gutem Wetter eine Alternative und Carsharing nur bei einem möglichen gemeinsamen Bestimmungsort.

ÖPNV: Die S-Bahn sei bereits überlastet. Der öffentliche Nahverkehr in Berg am Laim sei an seiner Belastungsgrenze angelangt. Die S-Bahnen seien in den seltensten Fällen mit maximaler Wagonzahl bestückt, sondern fahren als Kurzzug oder mit geringer Länge und dementsprechend seien diese überfüllt zu Stoßzeiten. Ausfälle oder Verzögerungen im Fahrplan seien an der Tagesordnung. Eine geringere Taktung der S 4 und S 6 scheine mit Einführung der 2. Stammstrecke in Planung, was eine Verschärfung der Lage mit sich bringe. Busfahrgäste stehen wegen fehlender Busspuren in den selben Staus wie die Pkws.

Auch vor der Erstellung der neuen Trambahnlinie gab es einen signifikanten Rückstau vor der Bahnunterführung an der Baumkirchner Straße und an der Truderinger Straße. Dieser Rückstau macht sich sogar in der Hansjakobstraße bemerkbar indem zuerst sich die Anzahl der Autos (meist mit erhöhter Geschwindigkeit) ansteigt, gefolgt von anschließenden Rückstaus. Die Lage ist also alles andere als entspannt.

Eine möglicherweise geplante Bushaltestelle am Neubaugebiet löse die Problematik nicht, da aufgrund des zu erwartenden Staus auch diese Busse nicht beitragen können, dass die Anwohner morgens und abends erfolgreich zu ihrem geplanten Anschluss an den weiteren öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Tram) gelangen. Die Errichtung von nur einer neuen Bushaltestelle aufgrund der Planung sei zu wenig.

o) Radverkehr / Radweg / Rosenheimer Bahndamm

Ein Ausbau der Fuß- und Fahrradwege in diesem Bereich sei mangels verfügbarer Freiflächen nicht möglich. Im Gebiet sei bereits heute zu Stoßzeiten vor allem bei gutem, aber auch schon bei trockener Vorhersage das Fahrradaufkommen auf verschiedenen Straßen so hoch, dass größte Aufmerksamkeit, Bremsvermögen und Helm von Nöten seien. Zunehmend führen E-Bikes zu riskanten Überholmanövern, es werde vor allem dort eng, wo sich Fußgänger und Radler einen Weg (markiert) teilen, aber doch jeweils den Weg des anderen benutzen. Bushaltestellen, die von Fußgängern nur erreicht werden, wenn man den Radweg kreuzt, stellen eine Gefahr für beide Teilnehmer dar (vor allem an der neuen Bushaltestelle nach S-Bahn Tunnel). Für Kinder (und Senioren) sind diese Wege mit dem Rad inzwischen zu Zeiten mit hohem Radverkehrsaufkommen nicht mehr zu empfehlen.

Der Rosenheimer Bahndamm - besonders zwischen Josef-Ritz-Weg und Baum-

kirchner Straße - sei eines der letzten Rückzugsgebiete für diverse, auch selten gewordene Tierarten (Igel, Rotkehlchen, Grünspecht, Fledermaus etc.). Hier dürfe kein weiteres Zurückdrängen der Natur durch Belebung und Verbauung mit einem Radweg erfolgen. Als Fuß- und Radweg genüge der wunderbar ausgebaute und befestigte Schwanhildenberg zwischen Josef-Ritz-Weg und Baumkirchner Straße, welcher unmittelbar am Bahndamm verlaufe. Andere wollen wissen, ob der Bahndamm als Fahrradweg verbreitert werde.

Stellungnahme

zu a) Aktuelle Verkehrssituation

Die aktuelle Verkehrssituation mit zeitweise auftretenden Rückstaulängen in der Truderinger Straße von bis zu 200 m wurde gutachterlich bestätigt, ebenso die Überschreitung der Kapazität des Knotenpunkts Baumkirchner Straße/Truderinger Straße/Hermann-Weinhauser-Straße bereits im Prognose-Nullfall (= Verkehrsprognose bis 2030).

Nichtsdestotrotz ergeben sich durch das Bauvorhaben selbst und dem daraus resultierenden relativ geringen Verkehrszuwachs im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen kaum Veränderungen der Leistungsbilanz dieses Knotenpunktes. Die Überlastung des Knotenpunktes wird weder durch das Bauvorhaben verursacht noch wesentlich verändert. Eine Reduzierung der Dichte ist somit keine Option zur Lösung der vorgefundenen verkehrlichen Situation.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Truderinger Straße/St.-Veit-Straße wird bei erkennbarem Bedarf mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage verbessert.

Durch die Errichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich des Bauvorhabens wird die Anbindung an den ÖPNV verbessert. Auch die Sicherung von Angeboten für Fußgänger und Radfahrer stärkt den Umweltverbund und erleichtert den Verzicht auf Kfz-Fahrten. Durch das geplante und im Bauvollzug auszuführende projektbezogene Mobilitätskonzept werde eine bestmögliche Entlastung vor Kfz-Verkehr erreicht.

zu b) Verkehrskonzept / Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Verkehrsgutachten (Stand Juni 2019) auf Grundlage der aktuellen Planung mit 820 Wohneinheiten erstellt worden, das unter anderem das Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet und die Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz untersucht hat. Die zu erwartende Verkehrszunahme durch die Planung ist im bestehenden Verkehrsnetz abwickelbar. Die Überlastung des Knotenpunktes Baumkirchner Straße/Truderinger Straße/Hermann-Weinhauser-Straße wird weder durch das Bauvorhaben verursacht noch wesentlich verändert. Eine Reduzierung der Dichte ist somit kein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des Knotenpunktes. Insgesamt ist zu sagen, dass das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle „Berg am Laim“ sowie zur U-Bahnstation Josephsburg (zirka 600 m) liegt. Insofern kann bereits jetzt von einer guten Anbindung an den ÖPNV

ausgegangen werden. Darüber hinaus ist eine neue Bushaltestelle unmittelbar am Planungsgebiet vorgesehen, die für das neue Planungsgebiet eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV bedeutet.

Das planerische Ziel ist es, kleinteiligen Einzelhandel (z.B. Bäcker) gezielt in den Erdgeschossbereichen an der Hauptachse im Planungsgebiet anzusiedeln. Dadurch entstehen kurze Wege, die mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß bewältigbar sind. Dazu werden im Bebauungsplan die planerischen Voraussetzungen getroffen.

Durch die zwei Planungsbegünstigten wird ein dezidiertes Mobilitätskonzept aufgestellt, das im Rahmen des Bauvollzuges umgesetzt werden soll. Das Konzept soll Möglichkeiten eröffnen, die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dabei zu unterstützen, auf die Nutzung des eigenen PKW zu verzichten. Damit wird das städtische Ziel verfolgt, insgesamt ein anderes Mobilitätsverhalten zu erreichen und das bestehende Verkehrsnetz zu entlasten.

Die im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen zu ermittelnden Verkehrszahlen ergeben sich aus einem Regelwerk nach Bosserhoff. Dies entspricht dem Stand der Technik und bildet eine allgemein gültige und anerkannte Grundlage für Verkehrsgutachten. Insgesamt sind zirka 820 Wohneinheiten auf dem Untersuchungsgebiet geplant.

Luftreinhaltung

Gemäß der Karte zum Referenzszenario (S0) des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung wird der Jahresgrenzwert für NO₂ (40 µg/m³) im direkten und erweiterten Planungsumgriff eingehalten. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet, damit auch im Planungsgebiet eingehalten. Gutachterliche Untersuchungen zur zu erwartenden Lufthygiene kommen zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind und die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation nicht erheblich sei.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (unterschiedlicher Partikelgrößen PM₁₀ und PM_{2,5}) werden eingehalten. Die Jahresmittelgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (unterschiedlicher Partikelgrößen PM₁₀ und PM_{2,5}) werden eingehalten. Überschreitungen des Tagesmittelwertes für Feinstaub an mehr als 35 Tagen im Jahr seien sehr unwahrscheinlich.

zu c) Verkehr Kita/Schulen

Die ursächlich durch das Planungsgebiet ausgelösten Bedarfe sowie die Bedarfe aus der Umgebung an sozialer Infrastruktur werden in Form von drei gebäudeintegrierten Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Sie liegen für Fuß- und Radverkehr gut und gefahrenfrei erreichbar. Es wird davon ausgegangen, dass deshalb ein Großteil der Kinder aus der Umgebung

zur jeweiligen Einrichtung zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht wird. Die für Kindertageseinrichtungen nachzuweisenden Stellplätze für den Bring- und Holverkehr werden in Form neuer Längsstellplätze entlang der Truderinger Straße nachgewiesen. Die Annahmen im Verkehrsgutachten basieren auf Erfahrungswerten, angenommen wird ein MIV-Anteil des Bring- und Holverkehrs von 40%.

zu d) Stichstraße in Planungsgebiet

Die Anordnung von Stichstraßen im Planungsgebiet würde eine zusätzliche Versiegelung von Flächen zur Folge haben. Insbesondere würde aber der eigentliche Entwurfsgedanke, nämlich die Schaffung von qualitätsvollen privaten und öffentlichen Freiflächen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, konkretisiert, zusätzliche Flächen versiegelt und darüber zusätzlicher Verkehrslärm in das neue Quartier getragen.

Die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegen verkehrsgünstig direkt an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Truderinger Straße). Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind für die Planung nicht notwendig. Die im Planungsgebiet vorgesehenen Freifläche können deshalb zu Gunsten einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität von oberirdischem Kfz-Verkehr frei gehalten werden. Dies ermöglicht das gefahrenfreie Queren des Planungsgebietes für die Öffentlichkeit sowie das gefahrenfreie Erreichen der Kindertageseinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Die soziale Einbindung erfolgt nicht über Straßen. Vielmehr führen gelebte Nachbarschaften zur gewünschten Integration. Diese fördert der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf in besonderer Weise durch ein vielfältiges Angebot an Grün-, Frei- und Begegnungsflächen. Die Anbindung an die Nachbarschaft erfolgt über den großzügigen öffentlichen Park mit freigelegtem Hachinger Bach und vielfältigen Freizeitangeboten. Hierzu gehört ausdrücklich auch eine Bolzwiese im Süd-Westen. Nachbarschaften fördernd sind insbesondere auch die Gassen zwischen den Blockstrukturen, die sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen, als auch der Öffentlichkeit die Querung des Planungsgebietes und das Erreichen des Parks auf kurzem Wege ermöglichen. Zur Einbindung tragen auch die Nichtwohnnutzungen im zentralen Bereich des Quartiers bei. Dort können Nutzungen angeordnet werden, die auch der Bevölkerung außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung stehen können.

zu e) Zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Planung

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch die Planung ist laut Verkehrsgutachten im bestehenden Verkehrsnetz abwickelbar. Die Überlastung des Knotenpunktes Baumkirchner Straße/Truderinger Straße/Hermann-Weinhauser-Straße wird weder durch das Bauvorhaben verursacht noch wesentlich verändert. Die Verkehre aus Baumkirchen Mitte wurden bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Gutachten berücksichtigt. Maßgeblich zur Beurteilung des Verkehrs sind immer die Spitzenstunden, da hier die höchste Belastung vorhanden ist. Vorgesehen sind vier Tiefgaragen. Das zusätzliche Verkehrsaufkom-

men wird auf diese vier Tiefgaragenzu-/ausfahrten gleichmäßig verteilt. Alle vier Zu-/Ausfahrten werden im Verkehrsgutachten als leistungsfähig eingestuft.

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe zur S-Bahn Station „Berg am Laim“ sowie zur U-Bahnhaltestelle Josephsburg (beide zirka 600 m entfernt). Direkt am Planungsgebiet ist eine neue Bushaltestelle geplant. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Durch die zwei Planungsbegünstigten wird ein dezidiertes Mobilitätskonzept aufgestellt, das im Rahmen des Bauvollzuges umgesetzt werden soll. Das Konzept soll Möglichkeiten eröffnen, die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dabei zu unterstützen, auf die Nutzung des eigenen PKW zu verzichten. Damit wird das städtische Ziel verfolgt, insgesamt ein anderes Mobilitätsverhalten zu erreichen und das bestehende Verkehrsnetz zu entlasten.

Durch das Bauvorhaben selbst und dem daraus resultierenden geringen Verkehrszuwachs im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen ergeben sich kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des maßgeblichen Knotenpunktes. Die Überlastung des Knotenpunktes wird weder durch das Bauvorhaben verursacht noch wesentlich verändert.

Die im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen zu ermittelnden Verkehrszahlen ergeben sich aus einem Regelwerk nach Bosserhoff. Dies entspricht dem Stand der Technik und bildet eine allgemein gültige und anerkannte Grundlage für Verkehrsgutachten. Insgesamt werden nach aktueller Planung 820 Wohneinheiten im Planungsgebiet realisiert.

(siehe auch Stellungnahme zum Punkt 10 b)

Für die Wohnnutzung wurde ein tägliches Verkehrsaufkommen von 1.699 Fahrten/Tag für Bewohner, 135 Fahrten/Tag für Besucher und 79 Fahrten/Tag für Wirtschaftsverkehr (z.B. Lieferservice, Paketpost, Taxi) errechnet.

Die aktuelle Verkehrssituation mit zeitweise auftretenden Rückstaulängen in der Truderinger Straße von bis zu 200 m wurde gutachterlich bestätigt ebenso die Überschreitung der Kapazität des Knotenpunkts Baumkirchner Straße / Truderinger Straße / Hermann-Weinhauser-Straße bereits im Prognose-Nullfall. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Rückstau erreicht nicht die Bereiche von festgesetzten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen.

zu f), g) und h) Zusätzlicher Verkehr aus Baugebieten der Umgebung nicht berücksichtigt.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt den Prognosehorizont 2030. Im Prognose-Nullfall werden alle zum Zeitpunkt des Gutachtens gesicherten bekannten bzw. erwartbaren Planungen sowie die allgemeinen Verkehrsmengenzunahmen berücksichtigt. Die Verkehre aus Baumkirchen Mitte wurden bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Gutachten berücksichtigt. Im Prognose-Planfall wird zusätzlich der durch die Planung ausgelöste Verkehr berücksichtigt. Bei weiteren möglichen Projekten im Münchner Osten fließen die dann

zu diesem Zeitpunkt gesicherten Projekte ein, so dass auch die Planungen in der Truderinger Straße berücksichtigt werden und entsprechend reagiert werden kann.

(Es kann nicht nachvollzogen werden, worauf sich 120 „maximale PKW-Bewegung in 24 Stunden“ bezieht. Das Vorhaben führt zu rund 2300 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Tag.)

Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung nur Regelungen bzw. Maßnahmen getroffen werden, die aus dem jeweiligen Planungsgebiet erforderlich werden. Die Lösung von allgemeinen verkehrlichen Belastungen in der Landeshauptstadt München kann nicht als Aufgabe der Bauleitplanung einzelner Planungsgebiete betrachtet werden, sondern ist im gesamtstädtischen Kontext zu erfassen und entsprechend aufzunehmen.

Im Zuge der bedarfsgerechten Anpassung des Stellplatzschlüssels in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016) wurden Parkraumerhebungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- (...) Zusammenhang zwischen dem - im Vergleich zum sonstigen Wohnungsbau - (geringeren) Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohnern im geförderten Wohnungsbau und dem (geringeren) Kfz-Besitz.
- Bei einer statistischen Parkraumerhebung in EOF-Wohnanlagen war festzustellen, dass das Verhältnis der zugelassenen Kfz pro Wohnung im Durchschnitt bei 0,58 Kfz je Wohnung liegt.

Die Planung selbst sichert ausreichend Kfz-Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der drei Kindertageseinrichtungen in Form von neuen Längsstellplätzen entlang der Truderinger Straße. Für alle geplanten Nutzungen werden die notwendigen Kfz-Stellplätze und die erforderlichen Besucherstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in den Tiefgaragen im Baugebiet nachgewiesen. Im Rahmen der Baugenehmigung und auf Basis eines projektbezogenen Mobilitätskonzeptes kann der Kfz-Stellplatznachweis bedarfsgerecht reduziert werden.

zu i) Stellplätze / Parken

Die Planung sichert ausreichend Kraftfahrzeugstellplätze für den Bring- und Holverkehr der drei Kindertageseinrichtungen in Form von neuen Längsstellplätzen entlang der Truderinger Straße. Für alle geplanten Nutzungen (Wohn- und Nichtwohnnutzungen) werden die jeweils gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Kraftfahrzeugstellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Zusätzlich sind Besucherstellplätze vorgesehen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist vorgesehen, auf Basis eines projektbezogenen Mobilitätskonzeptes den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge bedarfsgerecht zu reduzieren. Das Vorhaben werde deshalb zu keiner Verschlechterung führen.

zu j) Stellplatzschlüssel / Anzahl der Tiefgaragengeschosse

Für die Geschossfläche von 83.050 m² ergeben sich rechnerisch zirka 820 Wohneinheiten. Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Bei Umsetzung des projektbezogenen Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baugenehmigung ist mit einem Bedarf von rund 720 Stellplätzen zu rechnen. Hierbei ist innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage und innerhalb der im Plan festgesetzten Bauräumen mit nur einem Keller-/Tiefgaragengeschoß zu rechnen.

zu k) Ausweisung von Parkzonen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden insbesondere relevante Regelungen bzw. Maßnahmen getroffen, die sich aus dem jeweiligen Planungsgebiet ergeben. Die Lösung von allgemeinen Missständen ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Für den neu entstehenden Verkehr werden im Rahmen der Planung die notwendigen Stellplätze hergestellt.

zu l) Fahrzeuge pro Bewohner in Neubaugebieten

Im Rahmen der Bauleitplanung können nur Regelungen bzw. Maßnahmen getroffen werden, die aus dem jeweiligen Planungsgebiet erforderlich werden. Die Lösung von allgemeinen verkehrlichen Belastungen in der Landeshauptstadt München kann nicht als Aufgabe der Bauleitplanung einzelner Planungsgebiete betrachtet werden, sondern ist im gesamtstädtischen Kontext zu erfassen und entsprechend aufzunehmen.

Für den neu entstehenden Verkehr werden im Rahmen der Planung die notwendigen Stellplätze hergestellt. Es besteht keine rechtliche Grundlage, die zukünftige Bewohnerschaft zum Verzicht auf den eigenen PKW anzuhalten. Vielmehr werden durch ein projektbezogenes Mobilitätskonzept attraktive Alternativen geschaffen (z.B. Carsharing-Angebote, Mobilitätsstation mit Bereitstellung von E-Bikes), die einen freiwilligen Verzicht auf den eigenen PKW bzw. ein geändertes Mobilitätsverhalten fördern sollen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nichtwohnnutzungen (z.B. für kleinteiligen Einzelhandel) in den Erdgeschossbereichen an der Hauptdurchwegung des Quartiers im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) fest. Dadurch wird eine Reduzierung langer Wege und damit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gefördert.

zu m) Schleichverkehr

Im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme „Truderinger Straße Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127“ sowohl im direkten Umfeld des Planungsgebietes als auch auf die angrenzenden Bestandsgebiete und Knotenpunkte eingehend geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung nur Regelungen bzw. Maßnahmen getroffen werden, die aus dem jeweiligen Planungsgebiet erforderlich werden. Die Lösung von allgemeinen verkehrlichen Belastungen in der Landes-

hauptstadt München kann nicht als Aufgabe der Bauleitplanung einzelner Planungsgebiete betrachtet werden, sondern ist im gesamtstädtischen Kontext zu erfassen und entsprechend aufzunehmen.

Sollten sich Verdrängungseffekte auf das umliegende nachgeordnete Erschließungsstraßennetz einstellen, ist in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat zu prüfen, ob dieser unerwünschte Durchgangs- und Schleichverkehr bereits an den Einfahrtbereichen durch eine Beschilderung (Durchfahrtsverbote, Einbahnregelungen und die Beschränkung von Erschließungsstraßen nur für Anlieger) wirksam unterbunden werden kann.

zu n) Mobilitätskonzept

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen werden die verschiedenen Belange (z.B. Lärmschutz, Abstandsflächen, erforderliche Grünflächen, Naturschutz) der neuen Planung (städtebaulicher Entwurf) einerseits und andererseits mit der Umgebung gegeneinander abgewogen. Gesamtstädtische verkehrliche Maßnahmen im Bereich des ÖPNV, insbesondere die Taktung der S-Bahn, sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Vielmehr ist zielgerichtet und bedarfsgerecht unmittelbar am neuen Planungsgebiet die Errichtung einer neuen Bushaltestelle vorgesehen. Bei der Umsetzung des Mobilitätskonzepts werden die von der Landeshauptstadt München festgesetzten Kriterien und Standards berücksichtigt, in die auch Erfahrungswerte aus bereits realisierten Planungen einfließen.

zu o) Radverkehr Rosenheimer Bahndamm

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München für die Umsetzung des Radentscheides, wenn möglich auch bei laufenden Planungen, entschlossen. Obwohl bereits ein weit fortgeschrittener und abgestimmter Planungsstand erreicht war, konnte kurzfristig die Umsetzung des Radentscheides im Umgriff des Bebauungsplans in die Planung integriert werden. Südlich an der Truderinger Straße, im Bereich des Planungsgebietes, wird dazu die öffentliche Verkehrsfläche aufgeweitet und die Planung der Gebäude entsprechend angepasst. Künftig wird es im Umgriff des Bebauungsplans auf beiden Seiten der Truderinger Straße ausreichend breite Fuß- und Radverkehrsanlagen geben. Weiterhin wird auch das Planungsgebiet für Fuß- und Radverkehr durchlässig gestaltet.

Der Rosenheimer Bahndamm liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird daher im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

11. Verkehrszählung/ Verkehrsgutachten

Die Verkehrserhebung und Verkehrsplanung sei unzureichend. Die Verkehrsplanung solle neu überdacht werden.

Das vorgestellte Verkehrsgutachten sei zu punktuell, um die zukünftige Situation abzuschätzen. Eine PKW-Verkehrszählung, wie vor kurzem bei strahlend schön

nen Wetter vor dem S-Bahn Tunnel durchgeführt, an einem Tag mit offensichtlich ideal hoher Radbenutzung, ist völlig unzureichend. Es sollte nicht genehmigt werden, dass seine Ergebnisse ohne eine Kalibrierung mit einem „Schlechtwetterfaktor“ in die geplante Konsolidierung des (als unzureichend empfundenen) Verkehrsgutachtens eingehen. Auch sei die angesetzte MVV Rate von 40% sehr idealistisch angesetzt.

Die angekündigte Verkehrszählung in der 30. Kalenderwoche sei bedenklich. Ausschließlich am Donnerstag den 26.07.2018 sei das Verkehrsaufkommen zur Feierabendzeit gezählt worden. Eine Zählung des morgendlichen Verkehrs, der wesentlich komprimierter sei, habe nicht stattgefunden. Auch wurden verschiedene Wetterlagen nicht berücksichtigt. Bei schlechterer Witterung sei das Verkehrsaufkommen deutlich höher.

Auf der Veranstaltung am 19.07.2018 wies der Verkehrsgutachter darauf hin, dass eine Verkehrszählung stattfinde, um das Verkehrsgutachten weiter zu konsolidieren. Man habe beobachtet, dass diese Verkehrszählung begonnen habe und diese bei trockenem und schönem Wetter durchgeführt worden sei. Dabei war eine sehr hohe Anzahl von Radfahrern morgens in der Stoßzeit und am Nachmittag unterwegs. Es sei abzuleiten, dass hier eine Verkehrszählung unter klimatischen Bedingungen stattfinde, die eine niedrige Verkehrsbelastung der beobachteten Kreuzung ausweisen werde. Da diese nicht repräsentativ für die üblicherweise sehr starke Belastung über das ganze Jahr sei, wolle man wissen, ob die Verkehrszählung mit einem Faktor kalibriert werde, der die guten Wetterbedingungen relativiere. Eine Verkehrszählung an der Baumkirchner Straße/Truderinger Unterführung am Tag vor Beginn der Sommerferien sei nicht repräsentativ.

Die Verkehrszählung solle nicht im Sommer durchgeführt werden, da hier weniger Verkehr, insbesondere in den Sommerferien, zu verzeichnen sei. Außerdem sei im Sommer, auch außerhalb der Schulferien, weniger Verkehr. Man plädiere für eine Verkehrszählung besser im Oktober.

Zudem wolle man wissen, ob es hinsichtlich der Verkehrszählung eine Kalibrierung gebe. Zum Beispiel kurz vor den Ferien oder im Sommer, wo deutlich höherer Fahrradverkehr herrsche.

Die Verkehrszählungen beschönigten die Lage. Schon jetzt, das heißt bevor das ehemalige Bahngelände vollständig bewohnt sei, sei die Belastung aller Straßen (Baumkirchner Straße / Hansjakobstraße / Neumarkter Straße / Truderinger Straße) im Umgriff des Bauvorhabens dramatisch.

Regelmäßig sei weder eine Ausfahrt aus bestimmten Straßen noch eine Fahrt Richtung Nord in endlicher Zeit möglich. Aufgrund der Randlage zu den Bahnanlagen finden sich kaum Ausweichmöglichkeiten.

Man will wissen, ob die Verkehrszählung auch zu Berufsverkehrszeiten bzw. zu Stoßzeiten durchgeführt werde.

Gefragt wurde, ob bei der Verkehrszählung bzw. Verkehrsberechnung der zusätzliche Verkehr aus dem Gebiet Baumkirchen Mitte und dem Gelände der ehemaligen Temmler Werke berücksichtigt werden.

Der Verkehr werde in die Nebenstraßen abgedrängt. Es wurde gefragt, wie dem

Schleichverkehr auf den Nebenstraßen begegnet bzw. der Verkehr auf den Nebenstraßen verringert werden könne. Man will wissen, ob es für die Nebenstraßen eine Verkehrszählung gebe.

Stellungnahme:

Die Verkehrszählung am Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße / Hermann-Weinhauser-Straße wurde am Donnerstag, den 26.07.2018, wie in der Landeshauptstadt München üblich, als 2 x 4 – Stunden - Zählung in 15-Minutenintervallen durchgeführt: 06:00 Uhr bis 10:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr. Die Zählung fand außerhalb der Ferienzeit statt. Innerhalb dieser Zeitbereiche werden die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen maßgebenden Spitzenstunden erfasst und ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt eine Hochrechnung auf den Tagesverkehr anhand von den in der Landeshauptstadt München angewandten und empirisch ermittelten Hochrechnungsfaktoren. Es werden generell alle Kfz-Ströme erfasst, wobei der Schwerverkehr getrennt ausgewiesen wird. Bei der Erhebung am 26.07.2018 wurde zusätzlich der Rückstau in der Truderinger Straße morgens von 07:15 Uhr bis 09:00 Uhr erfasst.

Die Durchführung der Verkehrszählung folgt somit der üblichen Vorgehensweise in der Landeshauptstadt München und entspricht den klassischen Vorgaben für Verkehrszählungen, wie sie auch im „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen unter S 2.3 niedergeschrieben sind. Dort heißt es:

„Die Zählungen sollen während der Sommerzeit, d.h. von Ende März bis Ende Oktober, durchgeführt werden. Ausgeschlossen sollen dabei Ferien- und Feiertage, Tage vor einem Ferien- oder Feiertag, Brückentage und Tage mit erwarteten extrem hohen Belastungsspitzen auf Grund von Sonderereignissen. Die Zählungen sollen grundsätzlich an einem Dienstag, Mittwoch oder Donnerstag stattfinden. In Großstädten reicht in aller Regel die Zählung an einem Tag aus. [...] Zur Erfassung der bemessungsrelevanten Spitzenstunden soll in der relevanten 4-Stunden-Gruppe der Hauptverkehrszeit gezählt werden. Liegen keine Informationen über die Lage der Spitzenstunde vor, soll mindestens in folgenden Zeitspannen gezählt werden:

- vormittags: 06:00 Uhr bis 10:00 Uhr (alternativ auch 06:30 Uhr bis 10:30 Uhr oder 07:00 Uhr bis 11:00 Uhr) und
- nachmittags: 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr.“

Die Zählung ist somit in vollem Umfang entsprechend den offiziellen Empfehlungen durchgeführt worden. Darüber hinaus wurden im Gutachten Prognosewerte für die Beurteilung des künftigen Verkehrsgeschehens verwendet. In Bezug auf die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt eine Orientierung am tatsächlichen Modal Split in München beziehungsweise dem Stadtbezirk.

12. Lärm/ Abgase

Es seien Maßnahmen zu ergreifen, um dem ausufernden Autoverkehr, Lärm und Abgasen entgegenzuwirken. Dies umfasse unter anderem:

- reduzierte Tiefgaragenplätze im Neubauprojekt - Schlüssel 1:2,
- stattdessen Carsharing-Konzepte,
- Verstärkung des öffentlichen Nahverkehrs,
- Schaffung von ausreichend Fahrradstellplätzen (überdacht),
- eventuell Schaffung einer MVG- oder DB-Leihfahrrad-Abstellfläche,
- Schaffung von E-Mobil-Ladesäulen entlang der Truderinger Straße, absoluter Vorrang für Hybrid- und Elektrofahrzeuge gegenüber Verbrennungsmotoren

Die Verkehrssituation und die daraus entstehende Luft- und Lärmbelastung in Berg am Laim schade bereits heute ganz erheblich dem vom Stadtteil kürzlich aufgewerteten Kern am Marktplatz, seinen Nutzern und dem umliegenden Gewerbe (Bäcker, Eisdiele, Restaurant, etc.). Als Schulweg am Morgen (und durch zunehmenden Ganztagsunterricht auch am Nachmittag) sei die Baumkirchner Straße mit Abgasen und Autolärm schon heute kein geeigneter Schulweg mehr, die Verkehrssicherheit der Schüler an der Kreuzung Baumkirchner/Berg am Laim Straße sinke zunehmend durch den massiven Rückstau des Verkehrs auf die Berg am Laim Straße und das Verkehrsverhalten der gestressten Autofahrer. Man rege an, mit dem Bezirksausschuss 14 und der Grundschule Berg am Laim zu besprechen, wie die Wertigkeit um den Marktplatz herum trotz massiven Verkehr erhalten werden kann, sowie ein sicherer und gesunder Schulweg für die Kinder.

Die Truderinger Straße sei mittlerweile so stark befahren, schon früh am Morgen staute sich der Verkehr aufgrund des Nadelöhrs Unterführung weit zurück (dabei sei das Wohngebiet auf dem ehemaligen Bahngelände noch nicht einmal final abgeschlossen und das Verkehrsaufkommen daraus fließe noch nicht in vollem Umfang mit ein). Die Lärmbelastung aus dem Verkehr auf der Truderinger Straße habe in die letzten Jahren enorm zugenommen. Mit weiteren 850 - 880 neuen Wohnungen und damit weiterem Anstieg des Verkehrsaufkommens werde sich die Situation noch weiter verschärfen.

Das Planungsgebiet werde vor Lärmemissionen geschützt. Es wurde gefragt, was mit den Bewohnern sei, die schon seit Jahrzehnten hier wohnen. Diese müssten eine weitere, zusätzliche Lärmemission einfach hinnehmen. Die Altbewohner und deren Wohnungen seien ebenso schützenswert.

Stellungnahme:

Für das Bauvorhaben wurde von den Planungsbegünstigten ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auf Genehmigungsebene umgesetzt werden soll. Dies beinhaltet u.a. den Einsatz von Mietsystemen (Auto, Fahrrad, Lastenräder, Pedelects, etc.). Durch eine neue Bushaltestelle direkt am Planungsgebiet wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass eine Umsetzung des Mobilitätskonzepts möglich ist

(ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen in entsprechender Qualität).

Um die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Nachbarschaft zu beurteilen, wurden Gutachten zum Immissionsschutz sowie zur Lufthygiene erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass an der Bestandsbebauung keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen der durch die Planung ausgelösten Emissionen notwendig sind. Die Grenzwerte für Luftschadstoffe werden trotz geringfügiger Erhöhungen zuverlässig eingehalten.

Die Auswirkungen der geänderten Verkehrslärmsituation auf die Nachbarschaft wurden hilfsweise nach den Kriterien der 16. BImSchV beurteilt. Im überwiegenden Teil der Nachbarschaft werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zuverlässig eingehalten. Lediglich an einem Gebäude im Josef-Ritz-Weg werden bereits im Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung der Planung) Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer weiteren Pegelerhöhung von 0,2 dB(A); diese Erhöhung liegt unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs. Da sich die Pegel auch ohne Umsetzung der Planung in diesem Rahmen erhöhen würden, sind die Auswirkungen hinzunehmen.

13. Soziale Infrastruktur / Nahversorgung

Durch die Planung sei eine Überlastung der Versorgungseinrichtungen (Restaurants, Geschäfte, Banken, Arztpraxen etc.) und der sozialen Einrichtungen (Altenheime, Kitas, Schulen, Freizeiteinrichtungen etc.) zu erwarten. Gefragt wurde, wie viele Infrastruktur, Schulen, soziale Einrichtungen und Nahversorgung geplant seien bzw. was darunter zu verstehen sei.

Grundschule

In den Unterlagen heiße es, der Schulbedarf könne mit den bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Jedoch lgen alle bisherigen Grundschulen (Berg-am-Laim-Straße, Grafinger Straße und auch die geplante Grundschule an der St.-Veit-Straße) südlich der Berg-am-Laim-Straße, bzw. Kreillerstraße. Diese vielbefahrene Straße sei ein schwer zu überwindende Barriere, die Situation an der Ecke Baumkirchner- / Berg-am Laim-Straße zeige dies täglich. Zusätzliche Schülerströme aus den Neubaugebieten Baumkirchen-Mitte und Truderinger Straße seien dort nicht verkraftbar. Ebenso seien die bestehenden Grundschulen weitgehend jetzt schon ausgelastet.

Somit sei es unausweichlich, im Bereich der beiden Neubaugebiete eine Fläche für eine neue Grundschule einzuplanen.

Seniorenwohnheim

Das Neubaugebiet schein eine reine Auslegung für junge Familien zu haben, da von einer Errichtung von drei Kindertagesstätten ausgegangen werde. Leider finden alte Menschen oder das Alt-werden der zukünftigen Bewohner keine Berücksichtigung. Die frei verfügbaren Grundstücke im Stadtteil Berg am Laim seien für die Errichtung eines Seniorenheimes oder eines alternativen altengerechten Wohnmodells aufgebraucht. Die Stadtteilplanung nur für ein Klientel unter 45 Jahren werde sich in kommenden Jahrzehnten bitter rächen.

Einige sprechen sich für die Schaffung einer Einrichtungen für Senioren aus bzw. fragen, ob ein Altenheim geplant sei.

Arztpraxen

Bei der Nutzungsplanung des neuen Gebäudekomplexes solle auf eine ausreichende Anzahl von Arztpraxen geachtet werden. Berg am Laim zähle zu den Stadtteilen mit einer unterdurchschnittlichen Versorgung mit Arztpraxen.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung, dass neben Wohnen auch die nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen untergebracht werden können. Hierzu zählen auch die genannten Dienstleistungsnutzungen. Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich der Hauptwegeverbindung des Quartiers im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen den Nichtwohnnutzungen vorbehalten.

Auf Grundlage der möglichen Wohneinheiten und dem ermittelten Umgebungsbedarf wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur von drei integrierten Kindertageseinrichtungen mit jeweils vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen gedeckt.

Die Grundschulversorgung kann auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule Berg-am-Laim-Straße aufgrund der bereits erfolgten Erweiterung und durch deren Entlastung durch den geplanten Grundschul-Neubau an der St.-Veit-Straße, deren Inbetriebnahme für September 2022 vorgesehen ist, als gesichert angesehen werden.

Die Umsetzung einer Pflegeeinrichtung im Planungsgebiet wurde geprüft. Sie ist konzeptionell auf Grund der Anforderungen an eine solche Einrichtung nicht umsetzbar.

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Als informelles Angebot wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen eine Spielwiese geplant. Eine Ausweisung eines (temporären) Bolzplatzes, als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar. Trotz Verlagerung und Alternativangeboten ist davon auszugehen, dass künftig die Nachfrage nach Nutzungszeiten in den genormten Sportstätten (vor allem in den Freisportarten) nicht gedeckt werden kann.

14. Grün- und Erholungsflächen

Die Grün- und Erholungsflächen in Berg am Laim lägen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Es gebe eine Benachteiligung des Münchner Ostens gegenüber dem bevorzugten Münchener Westen und Süden.

Im Gegensatz zu den Anwohnern im Bereich der Hachinger-Bach-Straße bestehe für das Viertel des Planungsgebietes aufgrund der nördlich angrenzenden umfangreichen Bahnanlage keine Ausweichmöglichkeit einen Erholungspark – wie z.B. den Ostpark – aufzusuchen.

Was vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als „Offenhalten der Grünbeziehung“ beschrieben werde, sei eine beschönigte Abriegelung von Nord nach Süd und tatsächlich eine vollkommene Abriegelung. Dies sei aus Lärmschutz- und „Sonnengenuss“-Gründen nachvollziehbar, separiere jedoch das neue Gebiet vom Bestand. Es sei eine Ghettobildung zu befürchten und ein Gewinn an Lebensqualität sei weder für den Einzelnen noch den Stadtteil zu erkennen.

Es werde gefragt, wie hoch die vorgesehene Grün- und Freiflächen pro Einwohner sei. Laut allgemeiner Vorgabe seien 17 m² öffentlich und 20 m² private Fläche vorgesehen.

Der bestehende Grünverbund von der Grünfläche an der Hansjakobstraße (Behrstraße) bis hin über die Spielwiese bis zum Bahndamm und der geplanten Grünfläche am Hachinger Bach stelle eine Naherholungsfläche dar, die durch ein direkt angrenzendes, höhenmäßig nicht eingebundenes Hochhaus massiv an Wert verliere.

Zudem wolle man wissen, ob die geplanten begrünten Dachflächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Das Hochhaus passe aus Gründen der Ästhetik nicht an Grünfläche.

Durch die Planung gingen natürliche Flächen für den Erhalt von Lebewesen (Flora, Fauna) verloren. Die fragliche Fläche mit den daran angeschlossenen Grünzügen bilde eine der letzten Grün- und Erholungsflächen sowie Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten in Stadtviertel des Planungsgebietes. Der ausgleichende Einfluss von Grünflächen auf das Mikroklima von Städten sei bekannt und sollte in diesem Hitzesommer deutlich geworden sein; der von Politik und Bürgern missachtete Klimawandel nehme jetzt Fahrt auf, so dass sich solche Katastrophensommer häufen werden - naturnahe Ausgleichsflächen werden dann umso dringender benötigt werden.

Mit der Bebauung „Baumkirchen Mitte“ sei bereits ein weiterer Betonkörper im Viertel entstanden und habe Natur verdrängt. Generell stellten Städte - paradoxerweise - die letzten Zufluchtsorte für Tiere und Pflanzen dar, da das von Agrarindustrie und Flächenversiegelung geprägte „flache Land“ mittlerweile keinen nennenswerten Beitrag zur Artenvielfalt mehr leiste.

Daher fordere man, auf die Bebauung der fraglichen Fläche zu verzichten. Gerade weil diese Fläche die letzte freie Fläche in Berg am Laim sei, zieht das Argument nicht, die jetzigen Bewohner hätten von ähnlicher Bautätigkeit in der Vergangenheit profitiert. Die letzte freie Fläche sei nicht vergleichbar mit bereits erfolgter früherer Bebauung.

Um den ausgleichenden Einfluss von Bepflanzung auf das Mikroklima der Umge-

zung zu nutzen, solle eine Bepflanzung des Baukörpers unbedingt in das Konzept mit aufgenommen werden. Dies betreffe nicht nur die Dachbegrünungen, sondern auch Fassadenbegrünung mit möglichst einheimischen Kletter- und Rankpflanzen.

Auf den Grünflächen solle auf ökologisch wertlose „Englische“ Rasenflächen und Billig-Bepflanzung („Kirschlorbeer“) verzichtet werden, zugunsten ökologisch und klimatechnisch wertvoller einheimischer Sträucher und Bäume sowie artenreicher Magerrasen.

Man frage, ob das Baurecht größer sei wegen der Freilegung des Hachinger Baches.

Stellungnahme:

Erholung

Die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt München mit öffentlich allgemein zugänglichen Grünflächen liegt im Zuständigkeitsbereich verschiedener städtischer Referate der Landeshauptstadt (z.B. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baureferat Gartenbau u.a.). Die privaten Grundstückseigentümer, die die Weiterentwicklung der Stadt zum großen Teil gestalten, sorgen auf den privaten Baugrundstücken für die erforderlichen Freiflächen für die Anwohnerinnen und Anwohner.

Grundsätzlich wird durch die Aufstellung und Satzung von Bebauungsplänen die Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der umliegenden Bewohnerschaft mit öffentlichen allgemein zugänglichen Grünfläche und privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken gefördert und verbessert.

Die Grundlagen hierfür sind die verbindlichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) sowie die Freiflächengestaltungssatzung (Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 8. Mai 1996).

Durch die vorliegende Planung werden die im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisenden Grün- und Freiflächen bezogen auf die Anzahl an Einwohnern vollumfänglich nachgewiesen. Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Teil der übergeordneten Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs. Mit rund 14.000 m² ist die Grünfläche ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil. Sie steht zukünftig allen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Bürgerinnen und Bürgern zur Erholung zur Verfügung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 zu den Orientierungswerten der Grün- und Freiflächenversorgung aktuell mindestens 20 m² öffentliche Grün- und private Freiflächen pro Einwohner nachzuweisen. Der Bebauungsplan sichert öffentliche Grün- und private Freiflächen in diesem Umfang.

Die Verbindung zu weiteren naheliegenden öffentlich zugänglichen Grünflächen, wie den nahegelegenen Michaeli-Anger und Ostpark wird gerade durch die geplanten Ausbaumaßnahmen am Hachinger Bach nachhaltig unterstützt.

Große Teile der Dachflächen stehen als gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zur Verfügung. Von den Erschließungskernen sind sie barrierefrei für die Bewohnerinnen und Bewohner erreichbar.

Entlang der öffentlichen Grünfläche wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Weg steht auch der Öffentlichkeit uneingeschränkt für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung.

Die Lage des Hochhauses an der Schnittstelle der beiden Grünverbindungen und dem markanten Richtungswechsel am zukünftigen Verlauf des Hachinger Baches wurde durch das Preisgericht ausdrücklich gewürdigt. Seine markante verträgliche Wirkung in den lokalen Stadtraum hinein trägt zur gewünschten Sichtbarkeit der städtebaulich wichtigen Entwicklung bei.

Natur- und Artenschutz

Durch die Überplanung und weitgehende Bebauung bzw. Unterbauung einer bisher nicht bebauten Fläche sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen ergaben, dass die Höhlen in den großen Bäumen an der Truderinger Straße mögliche Fledermaus-Quartiere sind. Hier könnten ganzjährig Fledermäuse anwesend sein. Diese Höhlenquartiere wurden im weiteren Planungsprozess vertiefend untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Bäume zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung im Dezember 2019 weder als Fledermaus- noch als Vogelquartier dienten. Zum Schutz vor möglicher späterer Besiedelung wurden potentielle Strukturen prophylaktisch fachgerecht verschlossen.

Weitere geschützte Arten, z.B. Reptilien, Amphibien, Fische, Käfer, Falter, Libellen wurden nicht nachgewiesen. Streng geschützte Gefäßpflanzen sind sicher auszuschließen. Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten.

Insgesamt steht dem Bebauungsplan letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes nichts entgegen.

Klimaschutz

Die Klimafunktionskarte des Referats für Gesundheit und Umwelt weist für den Stadtbezirk 14 eine wichtige Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung entlang der Bahnflächen zwischen dem Schatzbogen und dem Ostbahnhof nach. Des Weiteren werden für den Bereich der Kleingartenanlage an der Echardinger Straße (Kleingartenverein Südost 1) sowie für die Flächen am Hachinger Bach entlang der Kampenwandstraße und südlich der Michaeliburgstraße hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenströme aufgezeigt. Kaltluftschneisen im direkten Um-

griff sowie im Planungsgebiet selber sind nicht betroffen, da diese hier nicht vorliegen.

Hinsichtlich ihrer bioklimatischen Funktion wirken das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen ausgleichend und haben eine sehr hohe Bedeutung. Diese positiven stadtklimatischen Funktionen werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben weitgehend erhalten.

Die Planung erfolgt auf einer Fläche, die zur Zeit unbebaut ist und daher nach Darstellung der Karten zur Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe Bedeutung besitzt.

Zur Reduzierung der klimarelevanten Auswirkungen des Vorhabens werden zahlreiche Maßnahmen festgesetzt, sodass die bioklimatische Bedeutung des Gebiets teilweise erhalten bleibt bzw. die negativen Auswirkungen des Planungsvorhabens nach Aussage des zuständigen Referates für Gesundheit und Umwelt als gering erachtet werden können.

So wird im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die die vorhandenen Grünstrukturen ergänzt und das Planungsgebiet fasst. Des Weiteren fördern die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m bis 1,2 m Erdreich und die Begrünung großer Teile der Flachdächer das Mikroklima.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro 200 m² angefangener Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Um eine entsprechende Qualität der Bäume von Anfang an zu sichern, werden Mindestpflanzgrößen festgesetzt.

Für die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen (entspricht: Öffentliche Grünfläche) ist die Verwendung standortgerechter Laubbäume und Sträucher vorgesehen und die Begrünung mit Rasen bzw. Wiesen. Da diese Flächen vorrangig auch der intensiven Nutzung für Aufenthalt und Erholung dienen sollen, ist die Anlage von intensiv gepflegten Rasenflächen unvermeidbar, um dem hohen Nutzungsdruck auf diese Vegetationsflächen standhalten zu können.

Zur Abgrenzung privater Freiflächen werden sowohl Schnitthecken (in den Innenhöfen) als auch freie Pflanzungen aus Stauden, Gräsern und Laubgehölzen (nach Süden zur angrenzenden Grünfläche) festgesetzt.

Ein Gestaltleitfaden enthält für die Pflanzungen Vorschläge zur Verwendung einheimischer Gehölze sowie Gräser und Stauden. Dieser Leitfaden setzt sich mit dem vorrangigen Einsatz heimischer Gehölze, insbesondere bei Bäumen als leitgebende Strukturbildner auseinander. Dieser Gestaltleitfaden ist durch die Verankerung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Baurecht in Bezug auf die Freilegung des Hachinger Baches

Das Baurecht wird unabhängig von der Freilegung des Hachinger Bachs festge-

setzt. Die öffentliche Grünfläche dient dem im Bebauungsplan geforderten Nachweis ausreichender öffentlicher Grünflächen für die geplante Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern.

15. Hachinger Bach (Offenlegung)

Man wolle wissen, ob die Freilegung des Hachinger Baches tatsächlich erfolgen werde. Der freigelegte Bach solle dann die Wiese nicht teilen. Vielmehr sei eine große grüne Fläche, ohne Teilung durch den Bach, zu erhalten. Man wünsche sich, dass die Ausbauarbeiten zur Freilegung zügig vonstatten gehen und frage nach der zeitlichen Einschätzung seitens der Landeshauptstadt München.

Die vorgesehene Freilegung des Hachinger Baches und die Erhaltung des alten Baumbestands seien ein erfreulicher Plan, von dem man hoffe, dass er tatsächlich umgesetzt werde.

Von der Offenlegung des Hachinger Bachs sei schon seit 30 Jahren die Rede. Sichtbare Erfolge scheine es bis heute nicht zu geben. Dieser Bach scheine, ebenso wie das sogenannte Biotop in nordwestlicher Richtung, dazu benutzt zu werden, um dem gesamten Projekt eine ökologische Komponente zu geben.

Die Maßnahme „Offenlegung Hachinger Bach“ und die damit verbundene Naherholung sei zeitlich weiter völlig unbestimmt. Die Offenlegung werde seit 10 bis 20 Jahren von der Stadt in Aussicht gestellt und sei bis jetzt nicht passiert. Trotzdem werde die Offenlegung des Baches bereits als Marketingaussage und positives Merkmal der Naherholung genutzt. Seitens der Planungsbehörde sei lediglich die Hoffnung auf eine baldige Lösung des Grundstücksproblems bekundet, das bisher noch die Offenlegung des Baches behindere.

Statt einer Öffnung des Hachinger Bachs brauche man den Park für den Hund zum spazieren gehen und spielen.

Stellungnahme:

In der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist zukünftig der zur Zeit noch unterirdisch verlaufende, verrohrte Hachinger Bach freigelegt geplant. Die Gestaltung des Bachverlaufs (Bachbett) einschließlich seiner Uferböschungen wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Baches festgelegt und ist deshalb nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens. Die im Plan hinweislich dargestellte Signatur „Wasser“ entspricht dem derzeit projektierten Verlauf des Hachinger Baches. Mit den begleitenden Erholungs- und Aufenthaltsflächen steht er der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen sich Spielplätze als Naturspiel-Angebot in die naturnahe Gestaltung einfügen. Im westlichen Bereich eignet sich die freie Wiesenfläche für Ballspiele und sonstige freie Bewegungsspiele. Angedacht sind außerdem zwei Brücken über den Hachinger Bach, die das neue Quartier auch mit den bestehenden Grünflächen verbinden.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bei der langfristigen Freilegung des

Hachinger Bachs besteht die Möglichkeit, dass das Projekt erst nach der Umsetzung der Wohnbebauung realisiert wird. In diesem Fall ist für die öffentliche Grünfläche eine qualitätsvolle gestalterische Übergangslösung zu entwickeln, die der späteren Umsetzung der Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs nicht entgegensteht.

16. Versiegelung / Grundwasser

a) Ebenso wolle man wissen, ob es ein Gutachten gebe, welches beurteile, ob die Offenlegung des Hachinger Baches einen Einfluss auf eine Grundwasserspiegeländerung habe, welche auf die Häuser in der Roßsteinstraße wirke.

b) Man wolle wissen, welche Auswirkung die Baumaßnahme für den Grundwasserpegel im Umfeld habe.

c) Durch die Planung werde zusätzliche Bodenflächen versiegelt und hierdurch die Regenwasserversickerung verringert. Man rege an, auf ausreichend schnelles Versickern des Regenwassers - auch bei den zu erwartenden höheren Starkregenmengen der Zukunft - zu achten.

d) Im Vortrag wurde darauf hingewiesen, dass die Versiegelung möglichst gering gehalten werden solle und man habe bei Präsentation detailliert die Grünflächen hervorgehoben. Doch bei den vom Architekten vorgestellten Querschnittzeichnungen sei eine nicht direkt sichtbare Versiegelung unter den Innenhöfen angedeutet.

Man wolle wissen, wie die Planung diesbezüglich aussehe. Welche Bereiche werden unterkellert bzw. wie hoch sei die tatsächliche Versiegelung. Man frage an, ob das komplette Areal (mit Ausnahme des „Hachinger Bach-Areals“) unterkellert werde.

e) In Berg am Laim seien in den letzten Jahren bei den großen und kleinen Baumaßnahmen jeweils eine größere Fläche unterkellert als oftmals sichtbar sei. Diese stauten das Grundwasser auf und seien für die älteren Gebäude, deren Keller keine Wanne haben, eine Gefahr. Eine weitere größer durchgehende Unterkellerung eines Wohngebiets werde dazu beitragen, den Grundwasserspiegel weiter ansteigen zu lassen. Der generelle Anstieg des Grundwasserspiegels in München sei bereits ein Thema und solle berücksichtigt werden.

Bei der Bestandsbebauung gebe es aufgrund des relativ hoch liegenden Grundwasserspiegels bei Starkregen bereits jetzt immer wieder Probleme mit Wasser, das in Keller (älterer Bauart) eindringe. Die massive Bebauung in der Umgebung mit Baumkirchen-Mitte und nun dem neuen Bauvorhaben werde, zusammen mit dem Klimawandel, diese Problematik verstärken. Man rege an, dies bei der Planung insbesondere der unter der Erde gelegenen Teile des Baukörpers (wie die Tiefgarage) zu berücksichtigen bzw. diese Flächen zu begrenzen.

Es werde die Frage nach Gutachten zum Grundwasserspiegel gestellt. Die Baumaßnahme bzw. die Planung könne den Grundwasserspiegel verändern. Dies könne Schäden an Nachbargebäuden verursachen.

Stellungnahme:

zu a) Einfluss auf Grundwasserspiegel (durch Offenlegung Hachinger Bach)

Die Ausführungen zur Ausbauqualität sind Teil des Prüfverfahrens im Rahmen der Planfeststellung für die Freilegung und den naturnahen Ausbau des Hachinger Baches zwischen der Kampenwandstraße und dem Hüllgraben mit Beschluss vom 29.10.2012. Der Hachinger Bach wird freigelegt und in naturnaher Ausführung als leicht mäandernder Bachlauf mit Uferböschungen südlich und östlich durch die öffentliche Grünfläche geführt. Die Sohle mit Böschungen des Baches sind abgedichtet, so dass keine Versickerung des Baches ins Grundwasser möglich ist. Eine Kommunikation zwischen Bach und Grundwasser findet nicht statt.

zu b) Einfluss auf Grundwasserspiegel (durch Planung)

Hinsichtlich der Auswirkung der Planung auf das Grundwasser sind gutachterliche Untersuchungen wie auch Grundwasseraufstauberechnungen für unterschiedliche Szenarien durchgeführt worden. Bei eingeschossiger Unterkellerung ist während der Bauzeit keine freie Wasserhaltung möglich. Der konstruktive Baugrubenverbau muss wasserdicht bis in die tertiären Bodenschichten erfolgen.

Die Planung sieht eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze inklusive der Besucherstellplätze in Tiefgaragen vor. Die Tiefgaragen können durch Unterteilungen so ausgeführt werden, dass der Grundwasseraufstau minimiert wird. Alternativ bzw. ergänzend ist die Reduzierung des Grundwasseraufstaus am Bauwerk mittels Dükerung möglich, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes auszuschließen. Zudem hält die Planung ausreichend Abstand zum benachbarten Gebäudebestand.

zu c) Regenwasserversickerung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Die quartären Kiese im Tiefenbereich möglicher Versickerungsanlagen sind zur Versickerung von Oberflächengewässern geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen, wo möglich soll die Versickerung über Mulden erfolgen. An den Rändern des Planungsgebiets und im Bereich der öffentlichen Grünfläche finden sich gute Möglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung.

Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen begünstigt die Wasserrückhaltung auf den ebenerdigen Flächen. Um die Versickerung in den anstehenden Boden innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen sind Aussparungen mit Bodenanschluss in den Tiefgaragen notwendig, diese spiegeln sich in der maximal zulässigen Grundfläche (GR) wieder. Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient auch der Wasserrückhaltung von Dachflächenwasser.

zu d) Versiegelung

Keller- und Tiefgaragengeschosse sind innerhalb der festgesetzten Bauräume und innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächenumgrenzung zulässig, d.h. unterhalb der Gebäude und der Höfe. Die Gassen sind nur partiell und nur dort wo dies notwendig ist unterbaut. Durch Gebäude inklusive von Gebäudeteilen überbaute und unterbaute Bauteile ergibt sich eine Versiegelung von rund 75% der festgesetzten Baugebiete.

zu e) Grundwasser

Hinsichtlich der Auswirkung der Planung auf das Grundwasser sind gutachterliche Untersuchungen wie auch Grundwasseraufstauberechnungen für unterschiedliche Szenarien durchgeführt worden. Keller- und Tiefgaragengeschosse sind innerhalb der festgesetzten Bauräume und innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächenumgrenzung zulässig, d.h. unterhalb der Gebäude und der Höfe. Die Gassen sind nur partiell und nur dort, wo dies zwingend notwendig ist, unterbaut. Durch Gebäude inklusive Gebäudeteile überbaute und unterbaute Bauteile ergibt sich eine Versiegelung von rund 75% der festgesetzten Baugebiete.

17. Frischluftschneisen / Klima

Es werde die Reduzierung der Bebauung bzw. deren Veränderung gefordert, da dadurch wichtige Klima- und Frischluftschneisen entfielen.

Über Jahrzehnte hieß es, dass zur Abkühlung und zwecks Luftaustausch u.a. die Bundesbahntrassen und -flächen von West und nach Osten hin insbesondere für Münchens innere Stadtteile wesentlich seien. „Baumkirchen Mitte“ und die neue Bebauung versperrten geradezu diese Strömungskanäle.

Hohe bebaute Flächen speicherten Wärme und verursachten weiträumige ungünstige Luftablenkungen. Die bisherigen Öko-, Sport- und landwirtschaftlichen Flächen sorgten für Abkühlung und Luftbefeuchtung.

Man befürchte eine erhebliche Verschlechterung des lokalen Klimas und somit der Lebensqualität.

Stellungnahme:

Die Klimafunktionskarte des Referats für Gesundheit und Umwelt weist für den Stadtbezirk 14 eine wichtige Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung entlang der Bahnflächen zwischen dem Schatzbogen und dem Ostbahnhof nach. Des Weiteren werden für den Bereich der Kleingartenanlage an der Echardinger Straße (Kleingartenverein Südost 1) sowie für die Flächen am Hachinger Bach entlang der Kampenwandstraße und südlich der Michaeliburgstraße hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenströme aufgezeigt. Frischluftschneisen liegen im direkten Umgriff sowie im Planungsgebiet selber nicht vor.

Hinsichtlich ihrer bioklimatischen Funktion wirken das Planungsgebiet sowie die

südlich angrenzenden Flächen aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen ausgleichend und haben eine sehr hohe Bedeutung. Diese positiven stadtklimatischen Funktionen werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben weitgehend erhalten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Belange zur Landschaftsplanung sowie die Belange zur Stadtklimaanalyse werden mit dem Entwurf zur Grünordnung umgesetzt. Die Lage der Hochpunktes sowie der städtebauliche Entwurf der Quartiere sichert ausreichend breite Grün- und Freiflächen, um die Luftaustauschbedingungen nach Norden und in Ost-West-Richtung nicht wesentlich einzuschränken.

Ergänzend werden im Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche und auch auf den privaten Freiflächen Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdreich bzw. 1,20 m Erdreich im Bereich von Baumpflanzungen und die Begrünung großer Teile der Flachdächer fördern das Mikroklima.

18. Fußballplatz/ Wegfall Sportgelände

Es werde gefordert, den Fußballplatz bestehen zu lassen bzw. wieder zu errichten. Die bestehenden Plätze in der näheren Umgebung seien überlaufen. Es müssen ein Fußballplatz und Spielplätze (auch für größere Kinder) entstehen, die für Kinder sicher zu erreichen seien.

Der Verlust der Sportstätten des ESV München – Ost e.V. wiege mindestens so schwer wie der Mehrwert, der irgendwann in der Zukunft durch die Offenlegung des Hachinger Bachs erzielt werden könne.

Stellungnahme:

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Als informelles Angebot wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen eine Spielwiese geplant. Die ursprünglich in diesem Bereich angedachte Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 13).

19. Stadtviertel / Ungleichbehandlung / Vergleichsbebauung

Man sei gegen die Planung in der beschriebenen Form, weil Berg am Laim lebenswert bleiben und nicht komplett zugebaut werden solle. Das Stadtviertel sei jetzt schon an der Belastungsgrenze und soll nicht unverhältnismäßig mehr belastet werden.

Man fordere etwas Nachhaltiges und bezahlbare Familien-, Mehrgenerationen-

und Seniorenwohnungen, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügten.

Bei der Umsetzung des Entwurfes wäre eine massive Benachteiligung der Anwohnerschaft der Hansjakobstraße und des Josef-Ritz-Weges gegeben. Hier wurde nicht auf die bestehenden Geschosshöhen Rücksicht genommen. An eine bestehende maximale Geschosshöhe von drei Stockwerken soll eine 6-, 8- und 15-stöckige Bebauung anbinden. Bei den beiden Präsentationen wurde nicht auf die notwendigen Abstandsflächen für Gebäude und vor allem nicht auf die des 15-stöckigen Hochhauses eingegangen. Man frage an, warum dies keine Erwähnung fand. Man sei der Auffassung, alle Anwohnerinnen und Anwohner der bestehenden Bebauung haben gleichermaßen ein Recht auf eine harmonische Planung. Die Geschosse müssen gleichmäßiger verteilt werden um diese Benachteiligung abzuschießen.

Man fordere eine Prüfung, ob bei dieser Maßnahme die Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt München Anwendung finden könne im Kontext zur alten Bebauung.

Es seien die Interessen der Bürgerinnen und Bürger von Berg am Laim zu vertreten um weiterhin ein qualitatives Wohnen in der Großstadt zu ermöglichen und nicht den wirtschaftlichen Belangen eines Architekten und Bauträgers gerecht zu werden.

Die Ungleichverteilung der Geschosse stelle für die Anwohner eine Ungleichbehandlung dar.

Für die Bewohnerschaft der Truderinger Straße, der Roßsteinstraße und der Hansjakobstraße sei (auf der Erörterung) dargestellt, wie die geplante Geschosshöhe, der Abstand zwischen Altbestand und geplantem Neubau und die Anordnung der geplanten Gebäude relativ harmonisch zum Altbestand passe. Für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft des Hochhauses sei keine harmonische Planung angesetzt. Das ist eine Ungleichbehandlung. Bereits auf dem Bürgerworkshop vom 17.01.2018 fand der Josef-Ritz-Weg keinerlei Einbezug, obwohl gerade die Häuser 29a bis 35 unmittelbar betroffen seien. Diese Nichteinbeziehung stelle eine massive Ungleichbehandlung dar.

Zudem stelle eine übermäßige Bebauung mit zu viel Beton und zu wenig Grün, bei steigenden Temperaturen, für die Anwohnerinnen und Anwohner eine potenzielle Gesundheitsbedrohung dar.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Abwägung aller Interessen und Belange der verschiedenen am Planungsprozess beteiligten Akteure vorgenommen. Unter anderem ist eine intensive Bürgerbeteiligung (Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB) und ein Bürger-Workshop vor dem Wettbewerb Anfang 2018 und eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung, initiiert vom Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes, am 30.11.2019 durchgeführt worden.

Einige Aspekte haben Niederschlag in der Planung gefunden (z.B. Verbesserung der Radwegsituation durch Umsetzung des Radentscheides 2019, Verminderung der Wohneinheiten und der Geschossfläche gegenüber dem Wettbewerbsergebnis von 2018). Darüber hinaus wird über das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gesichert, dass vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 30% geförderter Wohnungsbau und 10% preisgedämpfter Mietwohnungsbau entstehen.

Der überarbeiteten Planung liegt ein ausgewogenes städtebauliches Konzept zugrunde, das sich auf die stadträumlichen Qualitäten der Umgebungsbebauung bezieht. Das Planungsgebiet ist eingebettet in einen attraktiven, breiten grünen Saum, der einen deutlichen Abstand zur umliegenden bestehenden Bebauung gewährleistet, gleichzeitig aber auch vernetzende Funktionen übernimmt (z.B. südliche / östliche öffentliche Grünfläche mit dem geplanten Hachinger Bach).

Das Hochhaus setzt einen wichtigen städtebaulichen Akzent am Schnittpunkt zweier Grünverbindungen und markiert den Verlauf des zukünftigen freigelegten Hachinger Baches.

Die Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt München ist ein Instrument, um bestehende Wohnungen vor Umwandlungen und Luxussanierungen zu schützen. Sie findet bei der Neuplanung von Baugebieten keine Anwendung.

20. Verfahren

Es wurde die Frage nach dem Ablauf des Verfahrens und der Beteiligung des Stadtrates gestellt. Man will wissen, wann Baurecht geschaffen werde.

Zudem wurde gefragt, wer in welcher Abfolge Entscheidungen über den Bebauungsplan treffe und wie sichergestellt werde, dass die Hinweise aus der Bürgerbeteiligung berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird unter Abwägung aller Interessen (private und öffentliche Belange) aufgestellt und mit Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt. Im Rahmen der zweiten Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wird der vom Stadtrat gebilligte Entwurf öffentlich ausgelegt. Nach Bearbeitung der Ergebnisse aus der zweiten Bürgerbeteiligung wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung dem Stadtrat für einen Satzungsbeschluss vorgelegt. Mit der Veröffentlichung und Rechtskraft des Bebauungsplans mit Grünordnung ist die Baurechtschaffung erfolgt. Die Baurechtschaffung wird für 2020 angestrebt.

21. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.08.2018

„Der Bund Naturschutz lehnt den o.g. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 in der vorliegenden Fassung ab.“

Begründung:

1. Verlust einer unersetzlichen landwirtschaftlichen und klimarelevanten Fläche in der Landeshauptstadt München

Unter der Prämisse, dass mit dieser Bauplanung das letzte zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Grundstück in Berg am Laim vollständig bebaut werden soll, kann einer Zerstörung dieser Fläche nicht zugestimmt werden. Landwirtschaftliche Flächen in der Landeshauptstadt sind aus verschiedenen Gründen zu wertvoll, um sie zu bebauen. Diese Flächen dienen der Produktion von Nahrungsmitteln und stellen somit eine wichtige Lebensgrundlage dar. Mit der ständig zunehmenden Überbauung landwirtschaftlicher Flächen müssen unsere Nahrungsmittel an immer entfernteren Standorten produziert werden, was weite Transportwege mit Schadstoffemissionen und Naturzerstörung zur Folge hat. Um auch zukünftig die Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Produkten sicherzustellen, darf dieses Gebiet nicht bebaut werden. Die Gesellschaft wie die Politik fordert regionale Lebensmittel. Regionale Lebensmittel können jedoch nur in regionaler Landwirtschaft produziert werden. Werden regionale landwirtschaftliche Flächen überbaut, kann diese berechnete Forderung nicht erfüllt werden - damit sind auch die Forderungen der Politik nichts weiter als bloße Lippenbekenntnisse und werden von der Politik selbst konterkariert.

Auch in Zeiten des Klimawandels und immer heißerer Sommer ist diese Fläche, die von Bebauung und Versiegelung umgeben ist, für das Stadtklima von höchster Bedeutung: Zitate aus der „Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München“ (Juli 2014):

„Als Kaltluft produzierende Bereiche gelten vegetationsgeprägte Freiflächen wie z.B. Ackerflächen, Parkareale, Kleingärten und Friedhofsanlagen.“

„Auslöser dieser Prozesse sind die Temperaturunterschiede zwischen vergleichsweise warmen Siedlungsräumen und kühleren vegetationsgeprägten Freiflächen.“

„Im Temperaturfeld treten die unbebauten, vegetationsgeprägten Freiflächen mit deutlich geringeren Werten hervor (...).“

„Ausgangspunkt der vorliegenden Analyse ist nun die Gliederung des Untersuchungsraumes in bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsraum) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume).“

„Vegetationsbestandene Freiflächen mit einer nennenswerten Kaltluftproduktion stellen klimaökologische Ausgleichsräume dar und können über Flurwinde die Wärmebelastung in den Siedlungsflächen verringern.“

Im Kapitel „Allgemeine Maßnahmen zur Verringerung der Wärmebelastung im Siedlungsraum“ der Stadtklimaanalyse ist als eine der Maßnahmen aufgeführt: „Erhaltung bzw. Erhöhung des Vegetationsanteils“.

Aufgrund der tatsächlichen Zunahme an Hitzetagen und Tropennächten in der Landeshauptstadt München, sind solche Flächen unverzichtbar. Eine Bebauung und Versiegelung solcher Flächen ist mit dem Vorsorgeprinzip nicht vereinbar. Die Stadt wird ihrer Verantwortung für die Gesundheit ihrer Bürgerinnen und Bürger nicht gerecht und konterkariert auch hier alle wissenschaftlichen Erkenntnisse und die von ihr selbst beauftragten und öffentlich vorgestellten Papiere.

2. Nachbarschaft

Zum Konzept selbst muss gesagt werden, dass weder auf die vorgefundene gewachsene städtebauliche und freiräumliche Nachbarschaft Rücksicht genommen wird.

In einer Umgebung von 3-4-stöckigen Gebäuden im Süden, Westen und Norden mit Einzelhausbebauung im Osten des Geländes kann eine Planung mit 4- bis 6-stöckigen Gebäuden und einem Hochhaus im Westen des Geländes nicht toleriert werden. Die teilweise deutlich überschrittene Höhenentwicklung an zwei Stellen mit 8- und 15-stockiger Bebauung halten wir für übertrieben.

3. Verkehr

Nachdem sich in den Planungsunterlagen noch Differenzen in den Wohnungszahlen zeigen, kann zum fließenden und ruhenden Verkehr noch keine definitive Aussage erwartet werden. Unsere Experten gehen von einer KFZ-Zahl von wesentlich mehr aus, die täglich den Individualverkehr und z. B. die Besucherströme verkraften muss. Diese Zahlen, die wohl 3.000 Kfz pro Tag überschreiten werden, sind in diesem engen Bereich nicht aufzufangen.

In den Planungsunterlagen ist zwar der Erhalt der Truderinger Straße mit seiner alten Allee in seinem Bestand enthalten. Allein die Diskussion in den Erörterungsverfahren und im Zusammenhang mit dem Ausbau des Truderinger Ortskerns lassen Schlimmes erahnen. Nachdem der Deal, Trudering von den Verkehrslasten zu befreien, indem in Berg am Laim der Knoten Truderinger Straße/Baumkirchner Straße ausgebaut werden sollte (und wurde) hat gezeigt, dass für Berg am Laim keine Erleichterung zu schaffen war. Und jetzt soll dieser Verkehrsknotenpunkt noch Tausende weiterer Fahrzeuge verkraften. Dann kommt die bereits diskutierte Lösung des vollständigen Ausbaus der Truderinger Straße mit Vernichtung der letzten alten Alleebäume in Berg am Laim zum Vorschein. Das ist ein Sakrileg an den letzten angestammten alten Bäumen in Berg am Laim. Es ist zu befürchten, dass der Quartierverkehr als Schleichwegeverkehr zunehmen wird, und die gesamte Berg am Laimer Umgebungswohngegend belastet.

4. Ausgleichsmaßnahmen/Hachinger Bach

im gesamten Konzept fehlen Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen. Vielmehr wird immer nur auf die Freilegung des Hachinger Baches verwiesen. Dies ist unzulässig. Die Freilegung des Hachinger Baches ist bereits mit Planfeststellungsbeschluss von 2012 rechtsverbindlich geworden. Nachdem es der Landeshauptstadt München nicht möglich war, diesen Beschluss rechtzeitig umzusetzen (vielmehr musste der Beschluss im Jahr 2017 um 5 Jahre verlängert werden) erstaunt es jetzt umso mehr, dass jetzt die Umsetzung der Planung möglich sein sollte. Scheinbar wollte die Landeshauptstadt München das Freilegungsverfahren zurückstellen, bis es kompatibel mit einem jetzt vorliegenden Planungsverfahren ist. Damit spart man sich zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ohne eine zusätzliche finanzielle Belastung des Bauvorhabens zu riskieren. Wir lehnen diesen Deal ab.

5. Naturschutz

Das Planungsverfahren betrifft auch die Vernichtung wertvoller natürlicher Landschaftsgebiete. In die Frischluftschneise im Nordosten des Grundstücks, einem ausgewiesenen Biotop, soll bei dessen geringen Größe, eine Wegeverbindung gebaut werden. Wir bitten sicherzustellen, dass dieses Biotop tatsächlich erhalten bleibt.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.“

Stellungnahme:

zu 1. Landwirtschaftlich bedeutsame Flächen

Der bisher gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt Reines Wohngebiet (WR) mit der Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“, Sportanlagen (SPOR) und Allgemeine Grünflächen (AG) dar. Die Allgemeinen Grünflächen sind im Osten mit der Signatur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Im Westen ist eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt. Die Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Wohngebiet entspricht somit den Zielen und den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt ca. 4,6 ha und beträgt somit nur ca. 1 ‰ der gesamten Landwirtschaftsflächen im Stadtgebiet. Nicht berücksichtigt sind hier noch die Flächen außerhalb der Stadtgrenzen, die von Münchener Landwirten bewirtschaftet werden und somit ebenfalls zur Versorgung mit regionalen Produkten dienen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist daher als untergeordnet zu bewerten. Landwirtschaftliche Flächen innerhalb von Bebauung ohne Zusammenhang mit weiteren Ackerflächen, wie sie hier vorliegen, sind nur unter erschwerten Bedingungen zu bewirtschaften und für den Landwirt somit nicht ökonomisch.

Klimarelevante Flächen

Die Klimafunktionskarte des Referats für Gesundheit und Umwelt weist für den Stadtbezirk 14 eine wichtige Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung entlang der Bahnflächen zwischen dem Schatzbogen und dem Ostbahnhof nach. Des Weiteren werden für den Bereich der Kleingartenanlage an der Echardinger Straße (Kleingartenverein Südost 1) sowie für die Flächen am Hachinger Bach entlang der Kampenwandstraße und südlich der Michaeliburgstraße hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenströme aufgezeigt. Frischluftschneisen liegen im direkten Umgriff sowie im Planungsgebiet selber nicht vor.

Hinsichtlich ihrer bioklimatischen Funktion wirken das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen ausgleichend und haben eine sehr hohe Bedeutung. Diese positiven stadtklimatischen Funktionen werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung

und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben weitgehend erhalten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Belange zur Landschaftsplanung sowie die Belange zur Stadtklimaanalyse werden mit dem Entwurf zur Grünordnung umgesetzt. Die Lage des Hochpunktes sowie der städtebauliche Entwurf der Quartiere sichern ausreichend breite Grün- und Freiflächen, um die Luftaustauschbedingungen nach Norden und in Ost-West-Richtung nicht wesentlich einzuschränken.

zu 2. Nachbarschaft

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt den Hinweis zur Kenntnis und verweist auf § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Planungshoheit der Gemeinden).

Anzumerken ist, dass für das Planungsgebiet Anfang 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde. Das Preisgericht empfahl mit seiner einstimmigen Entscheidung am 27.04.2018, den Entwurf des 1. Preises von 03 Architekten München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und für das Bauleitplanverfahren zu machen. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Entwurf wurde der verbindliche Bauleitplan erstellt und abgewogen.

zu 3. Verkehr, Ausbau der Truderinger Straße

Im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme „Truderinger Straße Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127“ sowohl im direkten Umfeld des Planungsgebietes als auch auf die angrenzenden Bestandsgebiete und Knotenpunkte eingehend geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung nur Regelungen bzw. Maßnahmen getroffen werden, die aus dem jeweiligen Planungsgebiet erforderlich werden. Die Lösung von allgemeinen verkehrlichen Belastungen in der Landeshauptstadt München kann nicht als Aufgabe der Bauleitplanung einzelner Planungsgebiete betrachtet werden, sondern ist im gesamtstädtischen Kontext zu erfassen und entsprechend aufzunehmen.

Sollten sich Verdrängungseffekte auf das umliegende nachgeordnete Erschließungsstraßennetz einstellen, ist in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat zu prüfen, ob dieser unerwünschte Durchgangs- und Schleichverkehr bereits an den Einfahrtsbereichen durch eine Beschilderung (Durchfahrtsverbote, Einbahnregelungen und die Beschränkung von Erschließungsstraßen nur für Anlieger) wirksam unterbunden werden kann.

Der Ausbau des Straßenprofils der Truderinger Straße mit Radweg, Baumgraben mit Längsparkbuchten und Gehweg findet hauptsächlich südlich statt. Durch

Neupflanzungen von Bäumen im Planungsgebiet und im Straßenraum (südlich) wird der Alleecharakter der Truderinger Straße gestärkt. Die Bäume nördlich der Truderinger Straße bleiben erhalten.

zu 4. Ausgleichsmaßnahmen / Hachinger Bach

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Stadtgebiet bzw. in durch die Landeshauptstadt München anerkannten Ökokonten (Heideflächenverein Münchener Norden e.V.) nachgewiesen.

Weitere umfassende Hinweise sind im Umweltbericht unter Punkt 15.3 zu entnehmen.

zu 5. Naturschutz

Durch die Überplanung und weitgehende Bebauung bzw. Unterbauung einer bisher nicht bebauten Fläche sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen ergaben, dass die Höhlen in den großen Bäumen an der Truderinger Straße mögliche Fledermaus-Quartiere sind. Hier könnten ganzjährig Fledermäuse anwesend sein. Diese Höhlenquartiere wurden im weiteren Planungsprozess vertiefend untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Bäume zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung im Dezember 2019 weder als Fledermaus- noch als Vogelquartier dienen. Zum Schutz vor möglicher späterer Besiedelung wurden potentielle Strukturen prophylaktisch fachgerecht verschlossen.

Weitere geschützte Arten, z.B. Reptilien, Amphibien, Fische, Käfer, Falter, Libellen wurden nicht nachgewiesen. Streng geschützte Gefäßpflanzen sind sicher auszuschließen. Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten.

Insgesamt steht dem Bebauungsplan letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes nichts entgegen.

Das Biotop M-193-0001 liegt außerhalb des Planungsumgriffs und wird durch das Planungsvorhaben nicht berührt. Es ist daher kein Regelungsbedarf für diese Fläche notwendig.

22. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 25.07.2018

„Der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim hat sich in seiner Sitzung am 24.07.2018 mit dem oben genannten Vorhaben sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung am 19.07.2018 befasst und gibt zum derzeitigen Sachstand folgende Stellungnahme ab:

1. Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die Entwicklung der genannten Fläche als Wohngebiet mit ergänzenden sozialen Einrichtungen (Kitas) und untergeordneten gewerblichen Flächen für den örtlichen Bedarf.

Positiv sieht der Bezirksausschuss insbesondere die folgenden, mit dem Bauvorhaben verknüpften Entwicklungen:

- die Erstellung eines standardmäßig ausgebauten Rad- und Gehweges entlang der Truderinger Straße im Bereich des Bauvorhabens
- die Errichtung einer ampelgesicherten Quermöglichkeit der Truderinger Straße im Bereich der zentralen Erschließungsachse zwischen Neubauquartier und Eisenbahnersiedlung
- die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich dieser Quermöglichkeit
- die Schaffung neuer, öffentlich nutzbarer Fuß- und Radverbindungen durch das neue Quartier
- den Ausbau der bestehenden Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung
- insbesondere die Bereitstellung der benötigten Flächen für die Offenlegung des Hachinger Baches in diesem Bereich
- den Bau von drei Kita-Standorten (mit insgesamt 12 Krippen- und 9 Kindergartengruppen) und die damit verbundene bessere Kita-Versorgung auch im bestehenden Umfeld
- die Bereitschaft zur Integration von Mobilitätskonzepten, die eine Mobilität jenseits des eigenen PKW ermöglichen bzw. unterstützen sollen.

2. Kritisch sieht der Bezirksausschuss hingegen folgende Aspekte des derzeit vorliegenden Entwurfes:

- die je nach Interpretation sehr hohe Anzahl an Wohnungen, genannt werden je nach Quelle bis zu 860 Wohneinheiten. Der Bezirksausschuss fordert eine Begrenzung auf die 750 ursprünglich geplanten Wohneinheiten.
- die aktuell genannte Zahl von 86.000 m² Geschossfläche. Der BA fordert eine Begrenzung auf die im Wettbewerb vorgegebene Zahl von 80.000 m², - wobei bei Flächen für Soziale Infrastruktur Spielraum besteht (Entwurf hat z.B. deutlich mehr Kita-Fläche als andere Entwürfe).
- die zu hohe Randbebauung vor allem in Richtung Osten und teilweise Süden, die keinen gestuften Übergang zur bestehenden Bebauung erkennen lässt. Der BA fordert den Verzicht auf die zweigeschossigen Aufbauten an der Ostkante der Gebäude und die Absenkung des 2. Hochpunktes im Süden von 8 auf 6 Geschosse.

- den Verzicht auf den 15-geschossigen Hochpunkt, der vor Ort keine Zustimmung der Bevölkerung findet. Denkbar ist an dieser Stelle ein höheres Gebäude mit etwa 8 Geschossen.
- die im Wettbewerb noch genannten 5 möglichen TG-Zufahrten. Aktuell genannt waren 2-3 Zufahrten, der BA fordert eine Begrenzung auf 2 Zufahrten.
- die auch im Wettbewerb als nicht funktionierend festgestellte Freiflächenversorgung der Kitas in den Innenhöfen der Wohnblöcke. Der BA fordert Ideen für eine für Kitas und Anwohner gleichermaßen funktionierende Lösung, möglichst ohne Ausweichen auf die öffentlichen Grünflächen.

3. Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss aufbauend auf den in der Bürgerbeteiligung gewonnenen Erkenntnissen folgende Maßnahmen:

- die Errichtung einer Vollampel an der Kreuzung Truderinger / St.-Veit-Straße. Laut vorgelegtem Verkehrsgutachten kann eine Abwicklung des Verkehrs in diesem Bereich ohne Ampelregelung nicht gewährleistet werden.
- realistisch dimensionierte Aufstellflächen für Besucher-, Kita-, Liefer- und Paketdienstverkehr auf dem Grundstück selbst. Ein Verparken öffentlicher Geh- und Radwege sowie des bestehenden Baumgrabens muss unbedingt vermieden werden.
- die Ausführung der geplanten Bushaltestelle beidseitig als Haltebucht, analog zu den benachbarten Haltestellen, um den fahrenden Verkehr so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.
- eine Ausweitung des Untersuchungsgebietes für das Parklizenzengebiet Berg am Laim mindestens bis zur St.-Veit-Straße. Die Befürchtungen der Anlieger vor einem Zuparken der Wohnstraßen sind ernst zu nehmen.
- die Prüfung weitergehender Maßnahmen zum Schutz vor Schleichverkehr insbesondere in der Roßsteinstraße. Denkbar sind z.B. eine weitere Verkehrsberuhigung (Spielstraße o.ä.) oder eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Truderinger Straße, um ein Abfahren von der Truderinger Straße in die Roßsteinstraße (und Ursberger Straße) zu unterbinden. Über die Ergebnisse der Prüfung sind BA und Bürger zu informieren.
- den Erhalt der Grünfläche als Bolzplatz oder zumindest als Bolzwiese auf dem jetzigen Trainingsgelände des ESV München Ost, die auch während der Bauphase und insbesondere auch nach der Fertigstellung der Baumaßnahme für Kinder und Jugendliche zum Spielen genutzt werden kann. Das entspricht dem Antrag Nr. 6 des Kinder- u. Jugendparlaments vom 16.03.2018 in Berg am Laim.

- die Durchführung eines Planungswettbewerbes für die Bebauung, um an dieser auch städtebaulich markanten Stelle eine architektonisch überzeugende Lösung soweit als möglich sicherzustellen. Alternativ kann auch ein anderes geeignetes Verfahren unter Einbeziehung des Bezirksausschusses und der Anlieger durchgeführt werden.
- Gespräche zwischen der Landeshauptstadt München und dem Bauträger, um ein Modell zu entwickeln, wie ein Teil der geschaffenen Flächen für ein Seniorenwohnheim oder andere Formen des Seniorenwohnens genutzt werden kann.
- die Vorlage eines umfassenden und realistischen Verkehrskonzepts, das insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die bereits besonders belasteten Punkte unter Zugrundelegung der zu erwartenden baulichen und verkehrlichen Entwicklung betrachtet, aber auch die Anwohnerstraßen in der näheren Umgebung untersucht.

Über die weiteren Schritte und die Umsetzung der genannten Forderungen ist der BA 14 je nach Planungsfortschritt zeitnah zu informieren. Für Rückfragen und weitere Gespräche steht der BA 14 jederzeit gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme:

zu 2. erster Spiegelstrich

Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss enthält keine direkte Angabe zur Geschossfläche. Für den Wettbewerb formuliert er die Vorgabe, dass zirka 750 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, wobei die genaue Anzahl der Wohneinheiten durch den Wettbewerb zu ermitteln ist und gegebenenfalls auch darüber liegen kann.

Der Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München hat zirka 860 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von insgesamt 86.000 m² vorgeschlagen. Das Preisgericht empfahl einstimmig am 27.04.2018 den Entwurf des ersten Preises zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen. Festgesetzt werden nun 83.050 m² Geschossfläche, dies entspricht zirka 820 Wohneinheiten.

zu 2. zweiter Spiegelstrich

siehe Stellungnahme zu 2. erster Spiegelstrich

zu 2. dritter Spiegelstrich

Für das Planungsgebiet wurde Anfang 2018 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Im April 2018 wurde in der Preisgerichtssitzung einstimmig (mit Stadtrat und Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim) der Beitrag von 03 Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten, München als erster Preis ausgewählt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung und das Bauleitplanverfahren empfohlen.

Die vorgeschlagene Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Preisgerichtssitzung wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser gehen mit einer hohen städtebaulichen Dichte einfühlsam auf den Ort ein. Unter dem Thema „Feld zwischen Feldern“ wird ein maßstäblich dimensioniertes wohlproportioniertes urbanes Quartier entworfen. An der Truderinger Straße sind die Gebäude orthogonal angeordnet, zum Hachinger Bach bewegt gestaltet und nach Osten und Westen mit einer öffnenden Geste ausgestattet. So wird differenziert und angemessen auf die jeweils vorgefundene räumliche und freiräumliche Nachbarschaft reagiert. Mit einer durchgehend viergeschossigen Bebauung wird an der Truderinger Straße eine geschickte Antwort auf die gegenüberliegende Eisenbahnersiedlung gefunden.“

zu 2. vierter Spiegelstrich

siehe Stellungnahme zu 2. dritter Spiegelstrich

zu 2. fünfter Spiegelstrich

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden auf vier Zu- und Ausfahrten erweitert. Eine Begrenzung auf zwei bis drei Zufahrten konnte nach eingehender Prüfung aus lärmenschutztechnischen Gründen nicht umgesetzt werden.

zu 2. sechster Spiegelstrich

Die Freiflächen für die drei Kindertageseinrichtungen wurde mit der Überarbeitung des Planungskonzeptes angepasst. Die Freiflächenversorgung wird in den lärmgeschützten Innenhöfen des WA 1, WA 2 und WA 4 ohne in Anspruchnahme der öffentlichen Grünfläche nachgewiesen.

zu 3. erster Spiegelstrich

Der Kreuzungspunkt liegt außerhalb des Planungsumgriffes. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Leistungsfähigkeit am Knoten Truderinger Straße / St.-Veit-Straße im Prognoseplanfall mit einer Lichtsignalanlage verbessert werden kann. Der Prognoseplanfall basiert auf einer Verkehrsprognose 2030. Das heißt dem Prognoseplanfall zuzüglich der durch das Bauvorhaben generierten Verkehre. Die Errichtung der Lichtsignalanlage hängt von den tatsächlich eintretenden zukünftigen Verkehrsverhältnissen ab und erfolgt nicht vorsorglich.

zu 3. zweiter Spiegelstrich

Alle notwendigen Besucherstellplätze werden zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen in den Tiefgaragen im Planungsgebiet untergebracht. Gleiches gilt für die Anlieferung. Der Hol- und Bringverkehr für die drei Kindertageseinrichtungen wird auf den neuen Längsparkbuchten im Bereich des Baumgrabens abgewickelt. Bezüglich des neuen Straßenprofils wird auf den Punkt 5.8 Verkehrerschließung der Beschlussvorlage verwiesen.

zu 3. dritter Spiegelstrich

Die Lage und Ausführung der neuen Bushaltestelle im Planungsgebiet wird in Abstimmung mit betroffenen Referaten (Baureferat, MVG) festgelegt und ist wesent-

licher Bestandteil der Planung. Vorgesehen ist gemäß Stellungnahme der MVG eine Ausführung als Fahrbahnrandhaltestelle oder Buskap. Haltebuchten erschweren das Wiedereinfädeln in den fließenden Verkehr und kommen daher in der Regel im Stadtgebiet nicht mehr zur Anwendung.

zu 3. vierter Spiegelstrich

Im Stadtbezirk Berg am Laim ist, auch auf Wunsch des Bezirksausschusses, die Einführung von fünf neuen Parklizenzgebieten vorgesehen, die Untersuchungen dazu sind abgeschlossen. Der vom Bezirksausschuss vorgeschlagene Umgriff betrifft einen großen Bereich, der mindestens ein neues Parklizenzgebiet bilden würde. Neue, zusätzliche Parklizenzgebiete müssten erneut untersucht werden. Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine ausreichende Anzahl an Kraftfahrzeugstellplätzen mit zusätzlichen Besucherstellplätzen (insgesamt zirka 750 Kraftfahrzeugstellplätze) vorgesehen ist.

zu 3. fünfter Spiegelstrich

Es ist gemäß Verkehrsgutachten davon auszugehen, dass sich der neu entstehende Verkehr überwiegend über das Hauptstraßennetz verteilt und damit derzeit keine Maßnahmen notwendig sind. Weitergehende Maßnahmen sind zu prüfen, wenn das Bauvorhaben realisiert ist und eine Beurteilung der tatsächlich stattfindenden verkehrlichen Abläufe möglich ist. Sollten dann Maßnahmen notwendig werden, können diese präzise hinsichtlich eventuell auftretender Probleme entwickelt werden.

zu 3. sechster Spiegelstrich

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind in privatem Eigentum. Somit liegt die bauliche Realisierung in der Verantwortung der beiden privaten Eigentümer. Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Projekten im Vorfeld umfangreiche Voruntersuchungen (z.B. Altlastenuntersuchung, Kampfmittelfreimachung) im gesamten Planungsgebiet, die auch in größeren Tiefen durchgeführt werden, erforderlich. Hinzu kommt, dass die Truderinger Straße südlich mit Baumgraben (inklusive Parkbuchten), Radweg und Gehweg ausgebaut wird. Die oben angesprochenen Untersuchungen sowie der Ausbau der Truderinger Straße und die gesamte Baustellenabwicklung werden durch die beiden Grundstückseigentümer geplant und durchgeführt.

Ob und wann bei der Realisierung des Gesamtprojektes Möglichkeiten bestehen, einen Interimsbolzplatz für Kinder und Jugendliche unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsanforderungen im Planungsgebiet anzuordnen, kann nur in Abstimmung mit den privaten Eigentümern erfolgen. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird daher vorgeschlagen, sich direkt mit den Eigentümern in Verbindung zu setzen. Unabhängig davon wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Anfrage an die Grundstückseigentümer weitergeben.

zu 3. siebter Spiegelstrich

Es obliegt den Planungsbegünstigten einen oder mehrere Realisierungswettbe-

werke durchzuführen oder nicht. Eine Forderung oder Verpflichtung seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist bauplanungsrechtlich nicht möglich. In Abstimmung zwischen den Planungsbegünstigten und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde sich darauf verständigt, die Ausfertigung eines Gestaltleitfadens zu beauftragen. Der Abgleich und die Abstimmung der künftigen Planungen mit diesem Gestaltleitfaden werden durch ein fachlich besetztes Beratungsgremium vorgenommen.

zu 3. achter Spiegelstrich

In Verhandlungen mit beiden Planungsbegünstigten wurde seitens der Grundstückseigentümer keine Möglichkeit gesehen, eine Pflegeeinrichtung im Planungsgebiet unterzubringen.

Zudem ist die Situierung einer solchen Einrichtung im vorliegenden städtebaulichen Konzept mit seinen kleinteiligen Wohnhöfen nicht mit einer sinnvollen, wie funktionalen Umsetzbarkeit vereinbar.

Zu 3. neunter Spiegelstrich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Verkehrsgutachten (Stand Juni 2019) auf Grundlage der aktuellen Planung mit 820 Wohneinheiten erstellt worden, das unter anderem das Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet und die Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz untersucht hat. Grundlage für das Gutachten ist die von der Bürgerschaft geforderte Verkehrszählung.

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch die Planung ist im bestehenden Verkehrsnetz abwickelbar. Insgesamt ist zu sagen, dass das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle „Berg am Laim“ sowie zur U-Bahnstation Josephsburg (zirka 600 m) liegt. Insofern kann bereits jetzt von einer guten Anbindung an den ÖPNV ausgegangen werden. Darüber hinaus ist eine neue Bushaltestelle unmittelbar am Planungsgebiet vorgesehen, die für das neue Planungsgebiet eine Verbesserung bei der Anbindung an den ÖPNV bedeutet.

Sollten sich Verdrängungseffekte auf das umliegende nachgeordnete Erschließungsstraßennetz einstellen, ist in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat zu prüfen, ob dieser unerwünschte Durchgangs- und Schleichverkehr bereits an den Einfahrtsbereichen durch eine Beschilderung (Durchfahrtsverbote, Einbahnregelungen und die Beschränkung von Erschließungsstraßen nur für Anlieger) wirksam unterbunden werden kann.

Bezüglich der oben angeführten Punkte wird darüber hinaus auf die Bürgerinformationsveranstaltung vom 30.10.2019 verwiesen.

23. Positive Anmerkungen einer Bürgerin und eines Bürgers.

Man äußere sich wie folgt:

1. Das erste Argument beschreibt, dass die Geschossfläche größer als die Mindestgeschossfläche ist. Das begrüßen wir ausdrücklich, da hierdurch mehr

Wohnraum geschaffen wird.

2. Im zweiten Argument wird die Verschiedenartigkeit der Gebäudehöhen beschrieben. Im gleichen Sinne wie Punkt (1) würden wir es sehr begrüßen, die Anzahl der Stockwerke aller Gebäuden zu maximieren. Sollte die angesprochene Unterschiedlichkeiten der Gebäudehöhe aus architektonischen oder landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll sein, so ist dies unserer Meinung nach nicht zu beanstanden.

3. Das dritte Argument weist auf eine Ungleichbehandlung bei der planerischen Einbeziehung verschiedener Randlagen des Neubaugebietes hin. Eine Gleichbehandlung ist unserer Meinung nach ein zulässiges und auch gebräuchliches Mittel zur Problemreduktion, falls keine Ressourcen zur Berücksichtigung individueller Bedürfnisse aufgewendet werden können. Insofern begrüßen wir die hier vorgenommene Differenzierung und wünschen uns, dass die dafür aufgewendeten Steuermittel auch sinnvoll genutzt werden.

4. Im letzten Punkt wird erwähnt, dass das Verkehrsvolumen durch das neue Wohngebiet zunimmt. Wir sehen keinen nennenswerten Anteil von 100 Wohnungen an der Gesamtzunahme des Straßenverkehrs. Zudem glauben wir nicht daran, dass private Autos zur regulären Fortbewegung in Städten eine Zukunft haben:

Sie benötigen zur Herstellung immense natürlich begrenzte Ressourcen, darunter auch seltene Erden

Sie benötigen viel Platz (Straßen, Parkplätze, aber auch potentiellen Wohnraum), der nicht anderweitig für Freizeitaktivitäten (Parks, Spielplätze,...) genutzt werden kann

- Sie verschwenden die Zeit ihrer Nutzer durch die Notwendigkeit der Erbringung exklusiver Aufmerksamkeit auf das Verkehrsgeschehen, auch in Staus
Sie wirken dem Ausbau energieeffizienter öffentlicher Fortbewegungsmittel entgegen

- Sie belasten die Haushaltskassen ihrer Besitzer immens

- Sie verschmutzen die Luft durch Aufwirbelung von Schmutz sowie durch Verbrennungsabfälle

- Sie stellen eine erhebliche Lärmbelastung dar

- Sie zerstören durch die Freisetzung von Treibhausgasen die Umwelt größtenteils irreversibel

- Sie vernichten natürlich begrenzte Energieträger (langkettige Kohlenstoffmoleküle)

- Sie gefährden die Gesundheit ihrer Insassen

- Sie gefährden die Gesundheit unbeteiligter Menschen (Fußgänger, Radfahrer)

- Sie verschandeln das Straßenbild

Wir wünschen Ihnen für das Bauvorhaben viel Erfolg und eine reibungslose Realisierung.

Zudem möchten wir für unser Wohngebiet in Berg am Laim anregen:

1. Die Schlagfrequenz und Pünktlichkeit der öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Barrierefreiheit der Bahnhöfe (Leuchtenbergring, aber auch der häufig kaputte Aufzug am S-Bahnhof Berg am Laim) zu erhöhen.

2. Die Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen radikal zu verbessern.

3. Die Abgablast durch hohe Mieten und Kinderbetreuungskosten sowie für Dienstleistungen zu senken:

1.1 Durch eine kommunale Deckelung von Kauf- und Mietpreisen von Neubauten und gleichzeitiger Erschließung sowie attraktiver Ausgestaltung neuer Wohngebiete im Randbereich von München unter Verantwortung der Stadt, Dies würde gerade mittelständige Eltern dazu motivieren, mehr Verantwortung für eigene Kinder zu übernehmen und damit den Fortbestand unserer Stadt zu sichern.

1.3 Das Gehaltsgefüge zwischen hochqualifizierter und weniger qualifizierter Arbeit zu erhöhen, um die Opportunitätskosten beruflicher Tätigkeit wieder zu senken, den Menschen dadurch wieder Raum für die Realisierung von familiären oder individueller, persönlicher Zielen zu geben, München dadurch attraktiv zu machen und damit vielleicht zukünftig auch Wohlstand in unserer Stadt herbeizuführen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

1. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.03.2018 bis 04.05.2018 statt.

Stadtwerke München Verkehr, MVG, Schreiben vom 28.03.2018

Die Antwort erfolge im Namen der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG). Wie unter Punkt 4.4. ÖPNV (S. 7 des Planungstextes) beschrieben, könne sich die MVG in Abstimmung mit dem Planungsreferat vorstellen, zur komfortablen Erschließung des Neubaugebiets und seiner Bewohner mit dem ÖV eine zusätzliche Bushaltestelle in der Truderinger Straße einzurichten. Der momentane Haltestellenabstand in diesem Bereich lasse die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle zu.

Für die Herstellung beidseitiger Haltestellenbereiche seien Standards der Barrierefreiheit einzuhalten, u.a. 18 Meter Bordsteinkante mit Hochbord, eine Ausführung als Fahrbahnrandhaltestelle oder Buskap sowie die Berücksichtigung von Wartehallen für die Fahrgäste. Die genaue Lage der zusätzlichen Haltestelle hänge vom städtebaulichen Konzept ab, welches im kommenden Wettbewerb ermittelt werde.

Im Umfeld der Haltestelle sollte in Abstimmung mit dem KVR eine gesicherte Querungsmöglichkeit der Straße zur Verfügung stehen. Außerdem müsse nach Ansicht der Stadtwerke München - falls die Hauptzufahrt zur Tiefgarage des Neu-

baugebiets in der Truderinger Straße geplant werde - ein ausreichend dimensionierter Linksabbiegestreifen im Straßenquerschnitt mit eingeplant werden. Dies diene v.a. zu den Hauptverkehrszeiten der Vermeidung unnötiger Rückstaus im Bereich der Zufahrt, die insbesondere die Betriebsqualität und die Pünktlichkeit des ÖV betreffen würden.

Stellungnahme:

Die Anmerkungen sind in die Planung des Straßenquerschnitts eingeflossen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf zum Straßenausbau der Truderinger Straße in Abstimmung mit dem Baureferat Tiefbau. Die bisherigen Abstimmungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Baureferat Tiefbau und der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH sehen eine Verlegung der bestehenden Querungshilfe mit Lichtsignalanlage in der Truderinger Straße vor. Diese soll vom Schwanhildeweg in den zentralen Bereich des neuen Quartiers am Übergang zur Eisenbahnersiedlung verlagert werden. In diesem Kontext wird auch eine neue, zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 05.04.2018

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gäbe es gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf keine Einwände.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Es sollten rechtzeitig Flächen für eine ordnungsgemäße oberirdische Versickerung von Regenwasser vorgesehen werden. Eine Einleitung in den neu zu erstellenden Hachinger Bach entspräche nicht wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Angesichts der geringen Flurabstände sei, insbesondere bei mehreren Untergeschossen, mit Grundwasseraufstau zu rechnen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümer weitergeleitet.

Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 02.05.2018

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes würden von der Planung grundsätzlich nicht berührt. Insofern bestünden keine Bedenken.

Die aus dem Betrieb der in der Nähe des Bebauungsplangebietes verlaufenden Bahnstrecke resultierenden Immissionen seien im Bebauungsplan zu berücksichtigen und abzuwägen.

Man solle beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüfe. Da die Betreiber dieser Anlagen möglicherweise betroffen seien, werde empfohlen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstr. 12 in München am Verfahren zu beteiligen, sofern dies nicht bereits geschehen sei.

Stellungnahme:

Der Einfluss von Schienenverkehrslärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Gutachten werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgeschlagen. Diese werden in den Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Luft- und Körperschall liegen die Gleiskörper in ausreichend großem Abstand zum Planungsgebiet.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 27.04.2018

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Man habe daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

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.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) werde vorsorglich hingewiesen.

Stellungnahme:

Der Einfluss von Schienenverkehrslärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Gutachten werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgeschlagen. Diese werden in den Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Luft- und Körperschall liegen die Gleiskörper in ausreichend großem Abstand zum Planungsgebiet.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.05.2018

Im Rahmen des oben genannten Vorhabens sollen südlich der Truderinger Straße Flächen für die Realisierung von Wohnnutzung mit Versorgungsstrukturen in der Erdgeschosszone neu als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf dem Gelände sollen ca. 750 Wohneinheiten errichtet werden. Weiterhin sollen auf dem Areal ebenso Kindertageseinrichtungen aber auch wie oben erwähnt Ladenflächen zur Versorgung der künftigen Bewohner des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs geschaffen werden

Es wäre wünschenswert, wenn in den auch für Gewerbenutzungen vorgesehenen Etagen/Bereichen des Neubaus auch bedarfsgerecht parzellierte und bezahlbare Flächenzuschnitte entstehen könnten, die eine Ansiedlung auch für das

Wohnen nicht störende Betriebe des Mittelstands aus dem Handwerk möglich machen würden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) schafft der verbindliche Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier.

Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich der Hauptwegeverbindung des Quartiers bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen den Nichtwohnnutzungen vorbehalten und beleben diejenige Gasse, die nach Norden durch die Eisenbahnersiedlung führt und nach Süden an den öffentlichen Park anschließt.

Kreisjugendring München Stadt, Schreiben vom 18.04.2018

1. Wie im Text geschrieben, habe die Grünfläche samt Fußballplatz eine wichtige Bedeutung. Deshalb sei darauf zu achten, dass von der Grünfläche und ihrem Charakter möglichst viel erhalten bleibe. Es gehe dabei sowohl um die Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch darum, Artenvielfalt im urbanen Raum zu erhalten. Nutzbare Dachgärten seien als Ergänzung zu ebenerdigen Freifläche gut. Sie dürfen jedoch nicht zur Grundversorgung mit Freiflächen herangezogen werden.

2. Die Freilegung des Hachinger Baches an der Stelle werde begrüßt.

3. Man sehe die Versorgung der Grundschulkinder zumindest als überdenkenswert an. Da sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt habe, dass die Planungen von der Realität überholt werden, sei über die Schaffung neuer Grundschulplätze bereits jetzt intensiv nachzudenken. Gleiches gelte für die Versorgung mit Kindertageseinrichtungen. Auch hier zeigte sich in der Vergangenheit, dass die Planungen zu defensiv gewesen seien.

Stellungnahme:

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen des Planungsgebietes ist hinweislich eine Spielwiese dargestellt.

Die für die Planung erforderlichen Grün- und Freiflächen können innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden. Die Errichtung, vorrangig gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten, stellt im städtebaulichen Kontext bei immer weniger verfügbaren ebenerdigen Freiflächen eine sehr sinnvolle Maßnahme dar. Dies wird bei zwischenzeitlich realisierten Planungsprojekten ähnlicher Dimension deutlich erkennbar. Dementsprechend wurde die derzeit praktizierte Vorgehensweise zur Anrechnung als nutzbare Freifläche auch hier gewählt.

Durch die Planung werden sportlich und landwirtschaftlich genutzte Flächen von

überwiegend geringer natur- und artenschutzrechtlicher Bedeutung überplant. Durch die Freilegung des Hachinger Bachs innerhalb einer öffentlichen Grünfläche von rund 1,4 ha und die Pflanzung von zirka 180 Bäumen wird die Biodiversität gegenüber der Bestandssituation verbessern.

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose kann die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule Berg-am-Laim-Straße aufgrund der bereits erfolgten Erweiterung und durch deren Entlastung durch den geplanten Grundschul-Neubau an der St-Veit-Straße, deren Inbetriebnahme für September 2022 vorgesehen ist, als gesichert angesehen werden. Die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen werden innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.04.2018

Zur vorgelegten Planung nehme das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet lägen folgende Bodendenkmäler:
D-I-7835-0595: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Das Plangebiet überlagere große zentrale Teilflächen des obengenannten Bodendenkmals weshalb man um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk nach §9.6 BauGB bitte. Zudem werde zunächst um Prüfung und Darstellung von Planungsalternativen gebeten.

Bodendenkmäler seien gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besäße aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Man empfehle eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmal Substanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen.

Es sei daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die aktuellen Denkmalflächen könnten durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen könne eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser

Maßnahmen berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. wenn eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich sei, wäre als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Man bitte darum folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werde in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Folgenden Hinweise sollten beachtet werden:

Archäologische Ausgrabungen könnten abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssten frühzeitig geplant werden. Hierbei seien die Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Wenn eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sei, solle bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Es wird darum gebeten, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehe für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern solle man der Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagenbodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) entnehmen.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) werde

dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Das Bodendenkmal D-1-785-0595 mit seiner Ausdehnung ist im Plan nachrichtlich dargestellt und in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind großflächige Unterbauungen geplant, die in das Bodendenkmal eingreifen. Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und gegebenenfalls Ausgrabungen geplant. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt.

Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) rechtfertigen die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal.

2. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.09.2019 bis 25.10.2019 statt.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 13.09.2019

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gäbe es gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf keine Einwände.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Es sollten rechtzeitig Flächen für eine ordnungsgemäße oberirdische Versickerung von Regenwasser vorgesehen werden. Angesichts der geringen Flurabstände sei, insbesondere bei mehreren Untergeschossen, mit Grundwasseraufstau zu rechnen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 02.05.2018

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes würden von der Planung grundsätzlich nicht berührt. Insofern bestünden keine Bedenken.

Die Lärmimmissionen aus der bestehenden Bahnstrecke seien im Rahmen der o.g. Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzvorkehrungen seien im Bebauungsplan vorzusehen.

Man solle beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüfe. Die Betreiber dieser Anlagen seien möglicherweise betroffen. Man empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstr. 12 in München am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen sei. 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.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.09.2019

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

Zu Planungszwecken wurden der Stellungnahme Lagepläne beigelegt, in denen die Telekommunikationsanlagen eingezeichnet sind.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung mache man darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche um das Planungsgebiet zu versorgen. Hierfür seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

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

Man mache darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich sei. Daher solle folgendes sichergestellt werden:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet solle eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Benutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein,
- durch den Erschließungsträger solle eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt würden.

Es wird daher gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan

aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist 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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerschaft weitergeleitet. Die vorgeschlagene Festsetzung kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht in den Satzungstext aufgenommen werden.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern,
Schreiben vom 09.10.2019**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüße grundsätzlich das Bauvorhaben und die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Jedoch sollten in diesem Zuge die verkehrlichen Belange berücksichtigt werden. Man wolle an dieser Stelle ein Gesamtverkehrskonzept anregen.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Kreisjugendring München Stadt, Schreiben vom 09.10.2019

Man kritisiert die Ausführungen in der Begründung, wonach das Gebiet mit Spielmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche unterversorgt sei. Des Weiteren werde gleichzeitig festgestellt, dass die Errichtung eines Bolzplatzes aufgrund von Lärmschutz und geplantem Bachlauf nicht möglich wäre. Als Alternative werde auf eine Grünfläche für freies Bewegungsspiel verwiesen. Man erachte es als notwendig, wenn eine Unterversorgung mit Jugendspielmöglichkeiten festgestellt worden sei, dass in den Plänen auch explizit eine Fläche für lärmintensiveres Jugendspiel vorgesehen und nicht mit der Begründung eines geplanten Bachlaufs von der Agenda genommen werde.

Stellungnahme:

Die im Planungsgebiet befindliche Freisportanlage des ESV München - Ost e.V. wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert. Die Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus lärmtechnischen Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar.

C) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2017 für den Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 2127 umfasste auch das Flurstück Nr. 419 (Biotop) und das Flurstück Nr. 423 (Rosenheimer Bahndamm), beide Gemarkung Berg am Laim. Für diese Flächen wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens keine Maßnahmen, Eingriffe oder Planungen vorgesehen und der Planungsumgriff wurde dementsprechend angepasst. Insofern werden diese Bereiche des Aufstellungsbeschlusses mit dem Billigungsbeschluss über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 aufgehoben (siehe Anlage 3).

D) Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim

Am 30.10.2019 wurde vom Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sollten dem Bezirksausschuss hinsichtlich seiner Anhörung im Rahmen des Billigungsbeschlusses dienen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim hat sich in der Sitzung vom 28.11.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

1a) „Der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab und fordert eine Überarbeitung im Sinne der zahlreich vorgebrachten Einwendungen der Bürgerschaft sowie der umfangreichen Stellungnahme des BA 14 vom 25.07.2018, deren Forderungen bisher kaum bis gar nicht berücksichtigt worden sind.

Kritisiert wird u.a. die geplante Geschossfläche von deutlich über 80.000 m², die geplante Höhenentwicklung, die vor Ort und vom BA 14 abgelehnt wird, sowie die nur unzureichend dargestellten Maßnahmen zur Sicherstellung einer weiträumig funktionierenden Verkehrserschließung im Stadtteil.

1b) Kritisiert wird auch der restriktive Umgang bzw. der faktisch nicht vorhandene Zugang zu den verschiedenen Gutachten zum Projekt (vgl. email des Planungsreferats vom 12.11.2019). Eine intensivere Befassung mit wesentlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umgebung wird so verhindert.

1c) Der BA 14 bedauert, dass nach drei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen letztlich keine wesentlichen Forderungen der Bürgerschaft aufgegriffen worden sind. Bürgerbeteiligung unter diesen Vorzeichen ist kontraproduktiv. Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, ihre Möglichkeiten zu nutzen, um diesen Eindruck im weiteren Verfahren noch zu korrigieren.

2.) Ergänzend zu seiner Stellungnahme vom 25.07.2018 weist der BA 14 in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

2a) Anders als im Entwurf behauptet (vgl. S. 5) befinden sich im unmittelbaren Umfeld lediglich zwei 9-geschossige Hochpunkte, keine 10-Geschosser (Gebäude an der Bertschstraße).

2b) Anders als an verschiedenen Stellen in der Vorlage behauptet, ist der geplante

Hochpunkt vor Ort weder „konfliktfrei“, noch „gewünscht“, und auch nicht „stadtbildverträglich“. Der bisher vor Ort prägende Turm der historisch bedeutsamen Stephanskirche wird vielmehr buchstäblich in den Schatten gedrängt.

2c) In der Vorlage [Anmerkung: hier ist der dem Bezirksausschuss vorgelegte Beschlussentwurf gemeint] wird zwar kurz erwähnt (S. 10), dass die Fläche ein Bodendenkmal beinhaltet, konkrete Erläuterungen zum Schutz bzw. zur Sicherung möglicher Funde fehlen jedoch. Der BA 14 bittet hierzu dringend um Rückmeldung und Vorbereitung entsprechender Maßnahmen.“

Stellungnahme:

zu 1a) Geschossfläche, Höhenentwicklung, Verkehr

Im April 2018 wurde in der Preisgerichtssitzung einstimmig (mit Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim) der Beitrag von 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München als erster Preis ausgewählt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung und das Bauleitplanverfahren empfohlen. Das Wettbewerbsergebnis hat eine Geschossfläche von zirka 86.000 m² und zirka 860 Wohnungen vorgeschlagen.

In der folgenden Überarbeitung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Geschossfläche auf aktuell 83.050 m² und die Wohneinheiten auf jetzt 820 gegenüber dem Wettbewerbsergebnis vermindert. Die Höhenentwicklung wurde im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft und wird als stadtbildverträglich angesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die verkehrliche Situation im Planungsgebiet und die Auswirkungen betrachtet. Eine weiträumige Betrachtung auf den gesamten Stadtteil Berg am Laim oder darüber hinaus ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Planungsgebiet ist bereits heute gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (zirka 600 Meter zur U-Bahnstation Josephsburg und zur S-Bahnstation Berg am Laim). Darüber hinaus wird die verkehrliche Infrastruktur durch eine neue Bushaltestelle direkt am Planungsgebiet an der Truderinger Straße weiter verbessert. Durch die beiden Planungsbegünstigten ist darüber hinaus im Rahmen des Bauvollzuges, die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen, von dem weitere Verbesserungen beim Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erwartet werden. Flankierend werden an der Hauptdurchwegung (Gasse) im Erdgeschoss Nichtwohnnutzungen für kleinteiligen Einzelhandel festgesetzt.

zu 1b) Übermittlung von Gutachten während des Bauleitplanverfahrens

Wie bereits vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung schriftlich mitgeteilt, können die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten und während des Bearbeitungsprozesses noch zu überarbeitenden Gutachten nach dem Billigungsbeschluss im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sieht der Gesetzgeber ebenfalls vor, dass die Bürgerinnen und Bürger nochmals Stellungnahmen zum Entwurf des verbindlichen Bauleitplanes ab-

geben können.

zu 1c) öffentliche Beteiligungsveranstaltungen

Durch die Planungsbegünstigten werden neue Bäume (zirka 180) im Planungsgebiet, das momentan hauptsächlich zu landwirtschaftlichen Zwecken bzw. durch den Sportplatz des ESV München - Ost e.V. genutzt wird, gepflanzt. Darunter fällt auch der alleartige Aufbau mit neuen Baumpflanzungen an der Truderinger Straße (südlich). Der nördliche Baumgraben bleibt unangetastet. Gemäß dem Radentscheid 2019 wird im Bereich des Planungsgebietes beidseitig ein Radweg sowie südlich ein neuer Gehweg, Baumgraben mit Längsparkbuchten und wie oben bereits erwähnt ein Radweg entstehen.

Weiterhin wird der zukünftig freigelegte Hachinger Bach südlich durch das Planungsgebiet verlaufen.

Insofern konnten einige der vorgebrachten Einwendungen aus den Beteiligungsveranstaltungen (z.B. Dichte, Verminderung der Geschossfläche, Begrünung, Berücksichtigung der Planung für den Hachinger Bach) berücksichtigt werden.

zu 2.) Die Ergänzungen vom 28.11.2019 zur Stellungnahme vom 25.07.2018 werden wie folgt beantwortet (Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim vom 25.07.2018 verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt A der Beschlussvorlage):

zu 2a) Hochpunkte in der Umgebung

Die Höhenangabe der zwei Hochpunkte in der Umgebung (Bertschstraße) wurden überprüft. Die Beschlussvorlage wurde dahingehend (neun Geschosse) angepasst.

zu 2b) Hochpunkt im Planungsgebiet

Bezüglich des 15-geschossigen Hochpunktes verweisen wir auf die Ausführungen der Stellungnahme unter Punkt A „zu d-f“ der Beschlussvorlage sowie auf die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung. Diese ist dem Bezirksausschuss mit Schreiben vom 25.11.2019 übermittelt worden.

zu 2c) Bodendenkmal

Unter Punkt 2.3.4 wird lediglich die Bestandssituation dargestellt. Unter Punkt 12.2.8 (Schutzgut Kulturgüter) werden die Maßnahmen beschrieben, die im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Sicherung von denkmalpflegerischen Belangen durchzuführen sind (z.B. Einholen der denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe).

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks hat 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. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe D) 3 des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127, Plan vom 20.01.2020 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Eigentümer alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheinträge angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Ferner muss die Übertragung der notwendigen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld an die Landeshauptstadt München grundbuchrechtlich gesichert sein. Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
6. Der vom vorliegenden Bebauungsplan nicht erfasste Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 vom 13.12.2017 wird entsprechend der Darstellung im Übersichtplan (Anlage 3) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 Maßstab = 1:5000, aufgehoben.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127
der Landeshauptstadt München

Truderinger Straße (südlich),
westlich der Roßsteinstraße,
östlich des Schwanhildenwegs

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 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 Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße westlich und Schwanhildenweg östlich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.01.2020 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind (in den im Plan festgesetzten Teilbereichen) im Erdgeschoss ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m²
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.045 m²

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m²

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Flächen der gemäß § 5 Abs. 2 und 3 dieser Satzung geregelten Bauteile und Anlagen überschritten werden.
- (2) Die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf des Weiteren durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt bis maximal zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

Baugebiet	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet WA 1	7.550 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	10.620 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	14.250 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 4	7.110 m ²

- (3) Die nach Plan für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Geschossfläche (GF) kann im jeweiligen Baugebiet um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder,
 - Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - Durchgängen,
 - Treppen innerhalb einzelner Wohnungen
- einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 8,0 m² je 100,0 m² überschritten werden.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 kann eine weitere Überschreitung der gemäß § 3 Abs. 3 dieser Satzung zulässigen Geschossfläche bis jeweils maximal 300 m² zugelassen werden, wenn im Erdgeschoss zur straßenzugewandten Seite die Umsetzung von
- Mobilitätszentralen
 - Nachbarschaftszentralen
 - Sharing-Einrichtungen
- jeweils mit Nebenanlagen und Umfassungswänden errichtet wird.

- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Loggien, wenn diese nicht beheizt, thermisch vom Wohnraum getrennt und gemäß § 11 Abs. 5 dieser Satzung nur aus Schallschutzgründen verglast sind, unberücksichtigt.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen unberücksichtigt.
- (7) Bei Umsetzung eines zweiten baulichen Rettungsweges, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen um die entsprechende Fläche überschritten werden.
- (8) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

§ 4

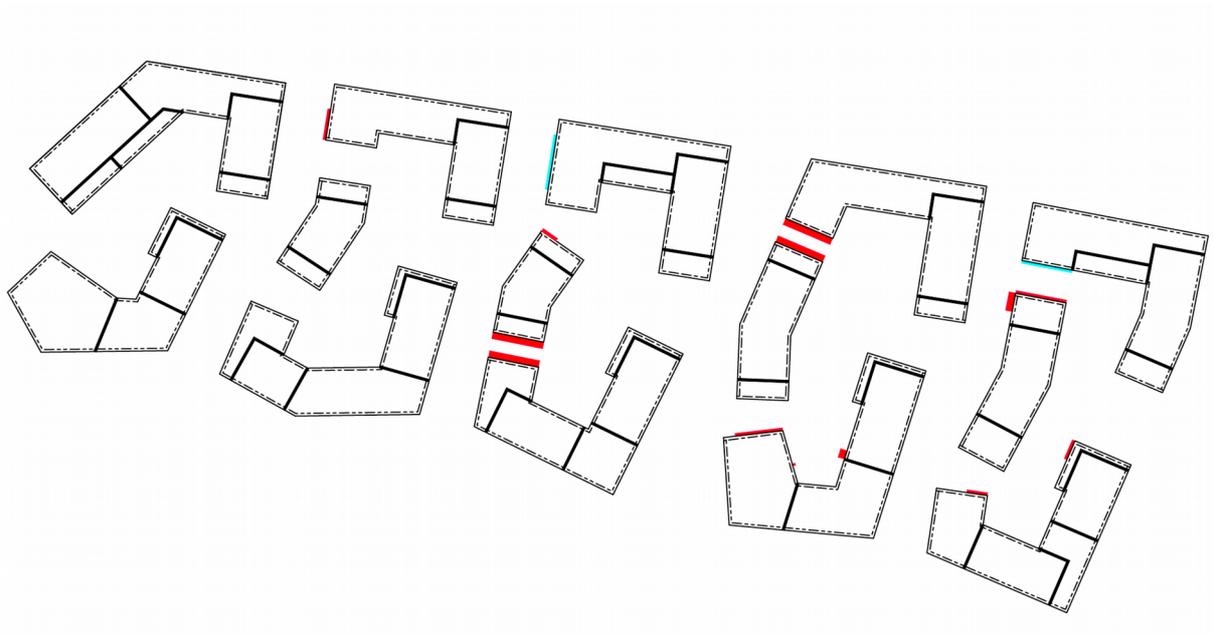
Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

- (1) In den mit einer Wandhöhe von 13,6 m als Höchstmaß festgesetzten Gebäudeteilen sind nur Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig. In den mit einer Wandhöhe von 19,6 m als Höchstmaß festgesetzten Gebäudeteilen sind nur Gebäude mit vier oder sechs Vollgeschossen zulässig.

- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan eingetragene Höhenbezugspunkte:

Baugebiet	Höhenkote
Allgemeines Wohngebiet WA 1	525,2 m ü. NHN
Allgemeines Wohngebiet WA 2 – westliche drei Bauräume	525,2 m ü. NHN
– östlicher Bauraum	525,3 m ü. NHN
Allgemeines Wohngebiet WA 3 – westlich zwei Bauräume	525,3 m ü. NHN
– östliche drei Bauräume	525,5 m ü. NHN
Allgemeines Wohngebiet WA 4	525,6 m ü. NHN

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist bei Wohnungen das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) um mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau anzuheben.
- (4) Die Abstandsflächen werden nach Norden und nach Westen bis auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, der Truderinger Straße und des Schwanhildenweg verkürzt. Im Süden und Osten erfolgt die Verkürzung der Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Grünfläche. Im Übrigen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.
- (5) Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils relevante Brüstung nicht nachgewiesen werden kann, muss in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in Abb. 1 in rot gekennzeichneten Fassadenbereiche und in den jeweils genannten Geschossen zu liegen kommen.



-  keine Belichtung unter 45° Lichteinfallswinkel bei Wohnnutzung bezogen auf die Brüstung EG (unter Berücksichtigung Hochparterre 0,6 m) und gleichzeitig keine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034
-  keine Belichtung unter 45° Lichteinfallswinkel bei Wohnnutzung bezogen auf die Brüstung 1.OG (unter Berücksichtigung Hochparterre 0,6 m) und gleichzeitig keine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034
-  keine Belichtung unter 45° Lichteinfallswinkel bei Nicht-Wohnnutzung bezogen auf die Brüstung EG (unter Berücksichtigung Hochparterre 0,6 m) und gleichzeitig keine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034

Abb. 1 mit Legende

§ 5

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Gebäude in den Bauräumen entlang der Truderinger Straße durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können jeweils wie folgt überschritten werden:
 - a) In unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße dürfen Baulinien nicht überschritten werden.

- b) Baulinien zur öffentlichen Grünfläche durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge.
 - c) Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und Baulinien, ausgenommen die in 2 b) genannten, bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m durch untergeordnete Bauteile auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge.
 - d) Baugrenzen in den im Plan hinweislich dargestellten Bereichen für Wohnungsgärten mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m durch Terrassen, Sichtschutzwände und Gartenschränke jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m
- (3) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen sind Terrassen auch außerhalb der Bauräume bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m zulässig.

§ 6

Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

- (1) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und 2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 in dem Bereich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 5,5 m Dachaufbauten und technische Anlagen ausgeschlossen.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 25 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Anlagen der kontrollierten Wohnraumlüftung ist insgesamt bis zu 30 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Abweichend von Satz 1 und Satz 2 sind technische Anlagen in den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 46,6 m und 25,6 m bis zu 35 % des darunter liegenden Geschosses zulässig.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind baulich zusammenzufassen, mindestens mit seitlichem Sichtschutz und soweit technische Anforderungen nicht entgegenstehen auch mit horizontalem Sichtschutz zu umgeben und um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Ihre Höhe wird auf maximal 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut begrenzt. Abweichend davon sind notwendige Aufzüge zur Erschließung von Dachterrassen und Dachgärten bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut zulässig.
- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind abweichend von Absatz 5 und ohne die Begrenzung des Absatzes 4 zulässig. Ihre Höhe wird auf maximal 1,0 m über Oberkante Belag Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung)

erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 50% der grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (7) Die im Plan in den Baugebieten jeweils festgesetzte Dachbegrünung ist auf zusammenhängenden Flächen ab 15 m² und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Dachaufbauten und Terrassen auf den Dächern.
- (8) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen (GDG), ist auf mindestens 30 % der entsprechend realisierten Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind intensive Pflanzflächen mit mehr als 30 cm durchwurzelbarer Gesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) und einer Aufkantung bis zu 0,6 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut vorzusehen.
- (9) Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen (GDG) sind private Dachterrassen nur entlang von Fassaden von Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 19,6 m und mehr bis zu einer Tiefe von maximal 6,0 m gemessen von diesen Fassadenaußenkanten zulässig.
- (10) Innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind zusätzlich zu den technischen Anlagen nach Abs. 2 mit 6 folgende Dachaufbauten zulässig:
 - a) Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut und mit einem Abstand von mindestens 1,2 m zur Fassadenaußenkante;
 - b) Dachaufbauten, die der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Dachflächen dienen sowie Gemeinschaftsräume nach § 3 Abs. 3 a dieser Satzung nur in Verlängerung der Treppenhäuser und in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut und einer maximalen Grundfläche von 30 m²;
 - c) Pergolen bis zu einer Höhe von 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut und einer maximalen Grundfläche von 60 m². Sie sind offen zu gestalten;
 - d) Schallschutzwände auf den Dächern der Gebäudeteile mit Wandhöhe WH 13,6 m entlang der Truderinger Straße zum Schutz der Gemeinschaftsdachgärten oder sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen; diese werden mit einer Höhe von 2,0 m ü OK Nutzfläche und nördlich und westlich entlang der Signatur zugelassen;

Ausgenommen Ziffer 10a) sind sie um das Maß der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von den Baulinien und Baugrenzen zurückzusetzen, mindestens jedoch 2,5 m von der Außenkante der Fassaden des darunterliegenden Geschosses.

§ 7

Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrt, Zu- und Ausgänge

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in den Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für Tiefgarage (TGa) zulässig.
- (3) 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind zusätzlich als Besucherstellplätze in den Tiefgaragen zu errichten.
- (4) In den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgarage (TGa) sind auch Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen sind mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,6 m zu überdecken und entsprechend gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau abzusenken. Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,2 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (7) Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen, Zu- und Ausgänge der Tiefgaragen sowie notwendige Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (8) Die Entlüftung von Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer der mit einer maximalen Wandhöhe von 19,6 m festgesetzten Gebäudeteile der zugeordneten Gebäude zu führen.

§ 8

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Fahrradabstellplätze sind gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) herzustellen.
- (2) Die Abstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude und/oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Gebäude oberirdisch zulässig. Innerhalb von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind Fahrradabstellanlagen nicht zulässig.
- (3) In allen Baugebieten sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) für Wohnnutzungen im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Gebäude zulässig.

§ 9

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unterirdisch innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen anzuordnen oder oberirdisch in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Fahrradabstellplätze gemäß § 8 Abs. 2 und 3 dieser Satzung, Terrassen, Rampen, Treppen, Stützkonstruktionen und Absturzsicherungen gegenüber dem Gelände und den Innenhofniveaus sowie den im Plan vorgeschlagenen Wohnungsgärten entlang der öffentlichen Grünfläche zulässig.
- (3) Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

§ 10

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die Bereiche der Dienstbarkeitsfläche (G+R+F(B)+L), die in den von Norden nach Süden verlaufenden Wegeachsen liegen, sind als Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten und mit jeweils mindestens sechs großen Bäumen zu bepflanzen.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen (G+R+F(B)+L) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die im Plan festgesetzten Mindestbreiten gewährleistet sind.

§ 11

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht sind nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenen Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Jede Wohnung muss mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum haben, der über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Fassaden mit etwaigen Betroffenheiten (d.h. mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1) und 60 dB(A) nachts (Planzeichen A.2)) sind in der Anlage 5 zum Bebauungsplan in Darstellung 1 gekennzeichnet.

- (3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Fassaden mit etwaigen Betroffenheiten (d.h. mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1) und 49 dB(A) nachts (Planzeichen B.2) sind in der Anlage 5 zum Bebauungsplan in Darstellung 2 gekennzeichnet.
- (4) Aufenthaltsräume von Kindertageseinrichtungen sind an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags nicht zulässig. Sie sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse im geschlossenen Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Fassaden mit etwaigen Betroffenheiten (d.h. mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1)) sind in der Anlage 5 zum Bebauungsplan in Darstellung 1 gekennzeichnet.
- (5) Die Errichtung von Außenwohnbereichen in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tags sind nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m ü OK Nutzfläche) nicht überschritten wird. Fassaden mit etwaigen Betroffenheiten (d.h. mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1)) sind in der Anlage 5 zum Bebauungsplan in Darstellung 2 gekennzeichnet.
- (6) Die Wände und die Decken der Tiefgaragenrampen müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Die Auskleidungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w' = 25$ dB auszuführen. Bei deren baulicher Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

§ 12

Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Abstand von bis zu 5 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten unzulässig. Sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, ist deren Anordnung zulässig.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb des Bauraums in Form von

Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.

- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur im Bereich der Nichtwohnnutzung und dort bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Freistehende Werbeanlagen (Werbefahren) sind unzulässig.

§ 14

Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind
 - Aufschüttungen zur Herstellung eines Innenhofniveaus, im Bereich von Wohnungsgärten bis maximal zur Oberkante des Erdgeschossniveaus (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)), ansonsten bis maximal 0,6 m,
 - Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländenniveaus,
 - Böschungen und Geländemodellierungen, die sich aus der Freilegung des Hachinger Bachs mit Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ergeben.
- (3) Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen der Baugebiete sind mit baulichen Elementen wie Stützmauern, Sitzmauern abzufangen und mit Treppen, Rampen zu überwinden. Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind auch Geländemodellierungen zulässig.

§ 15

Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente, Absturzsicherungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Einfriedungen der Freiflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur offen ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Sie sind auf der Außenseite mit Schnitthecken aus Laubgehölzen oder Sträuchern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m einzugrünen.

- (4) Sichtschutzelemente zwischen Terrassen, Wohnungsgärten sind je Baugebiet einheitlich, in Verbindung mit dem Gebäude zu gestalten. Sie dürfen eine maximale Tiefe von 1,5 m gemessen von der Gebäudefassade und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese Sichtschutzelemente dürfen auch in Form von Gartenschränken mit einer Breite von maximal 1,0 m ausgeführt werden.
- (5) An den Gebäude Stirnseiten sind bauliche Sichtschutzelemente und Gartenschränke nur mit einem Abstand von mindestens 7,5 m gemessen von der Baulinie zulässig.
- (6) Absturzsicherungen werden bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zugelassen, soweit sie aus baurechtlichen Gründen notwendig sind.
- (7) Sichtschutzelemente zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind unzulässig.

§ 16

Grünordnung allgemein

- (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) Von den Festsetzungen 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.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang

§ 17

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer, mittelgroßer und/oder kleiner standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50% betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (2) Wohnungsgärten sind in den im Plan hinweislich dargestellten Bereichen mit einer Tiefe von maximal 1,5 m gemessen von der nördlichen Gebäudefassade, ansonsten mit einer Tiefe von maximal 3,0 m gemessen von der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.
- (3) Zur öffentlichen Grünfläche sind Wohnungsgärten einheitlich mit freien Strauchpflanzungen oder mit Gräsern einzugrünen. In den Innenhöfen sind zur

Abgrenzung von Wohnungsgärten auch Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

§ 18

Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) Die Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße ist alleeartig zu begrünen. Dabei ist auf der Südseite und der Nordseite eine Baumreihe mit je mindestens 18 standortgerechten, großen Laubbäumen zu entwickeln. Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.
- (2) Der in der Straßenverkehrsfläche als zu erhalten festgesetzte Baum kann entfernt werden, wenn die Verkehrssicherungspflicht dies in der weiteren Entwicklung erfordert und dafür die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.
- (3) Für Neupflanzungen in der Straßenverkehrsfläche gilt abweichend von § 16 Abs. 4 eine Mindestpflanzgröße von 30 - 35 cm Stammumfang.
- (4) Die als „Geländestreifen frei von Hindernissen (Überschwenkbereich Drehleiter)“ im Plan festgesetzten Flächen sind von Einbauten und Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Sie dürfen nicht mehr als 0,4 m über bzw. unter Oberkante der jeweils direkt angrenzenden Dienstbarkeitsfläche (G+R+F(B)+L) liegen.
- (5) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesen zu begrünen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z. B. Wasserflächen, Brückenbauwerke und Kunstobjekte sowie den wasserbaulichen und ökologisch erforderlichen Gestaltungselementen zum Hachinger Bach.

§ 19

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	90
2.	Ausgangssituation	91
2.1.	Lage im Stadtgebiet Umgriff, Größe und Eigentumsanteile	91
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	91
2.2.1.	Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	91
2.2.2.	Stadtbild und Höhenprofil	91
2.2.3.	Verkehrliche Erschließung	92
2.2.3.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	92
2.2.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	92
2.2.3.3.	Radwege- und Gehwegeverbindungen	92
2.2.3.4.	Ausgangslage für Mobilitätskonzepte, Wohnmodelle und Stellplätze	93
2.2.4.	Naturhaushalt, Klima	93
2.2.5.	Landschaftsbild, Biotopqualität und Artenschutz	94
2.2.6.	Freiraumsystem und Erholung	95
2.2.7.	Nahversorgung	96
2.3.	Vorbelastungen	96
2.3.1.	Lärm	96
2.3.2.	Luftschadstoffe und Gerüche	96
2.3.3.	Altlasten und Kampfmittel	97
2.3.4.	Denkmäler	97
3.	Planerische Ausgangslage	97
3.1.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	97
3.2.	Planungsrecht, übergeleitetes Bauliniengefüge, Planfeststellungsbeschluss	98
4.	Städtebauliche und landschaftsplanerische und verkehrsplanerische Ziele	98
5.	Planungskonzept	99
5.1.	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	99
5.2.	Art der baulichen Nutzung	100
5.2.1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	100
5.2.2.	Soziale Infrastruktur	101
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	101
5.4.	Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung	106
5.5.	Stadtbildverträglichkeit	107
5.6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	108
5.7.	Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen	109
5.8.	Verkehrerschließung	110
5.8.1.	Motorisierter Individualverkehr	110
5.8.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	111
5.8.3.	Nahmobilität	111
5.8.4.	Mobilitätskonzept und ruhender Verkehr	111
5.8.5.	Fahrradabstellplätze	113
5.8.6.	Brandschutzkonzept	113
5.8.7.	Müllentsorgung	114
5.9.	Nebenanlagen	114

6.	Dienstbarkeitsflächen	115
7.	Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftschadstoffe)	115
7.1.	Lärmschutz	115
7.1.1.	Verkehrslärm	115
7.1.2.	Neubau und wesentliche Änderung von Straßen	119
7.1.3.	Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft	119
7.1.4.	Anlagenlärm	120
7.2.	Luftschadstoffe	121
8.	Werbeanlagen	122
9.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhengniveaus	123
10.	Einfriedung, Einzäunungen, Sichtschutzelemente	123
11.	Grünordnung	124
11.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz	126
11.4.	Boden und Versickerung	127
12.	Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming	128
12.1.	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag	129
13.	Wesentliche Auswirkungen	130
14.	Daten zum Bebauungsplan	131
15.	Umweltbericht	131
15.1.	Einleitung	131
15.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	131
15.1.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)	132
15.1.3.	Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	133
15.1.4.	Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	133
15.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	134
15.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	134
15.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	134
15.2.1.3.	Wirkungsbereich Erholung	138
15.2.1.4.	Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit	139
15.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	141
15.2.2.1.	Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	141
15.2.2.2.	Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	142
15.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	144
15.2.3.1.	Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	144
15.2.3.2.	Wirkungsbereich Bodenfunktion	145
15.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Hachinger Bach)	146
15.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	148
15.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	149
15.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	150
15.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	151
15.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	152

15.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	153
15.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	153
15.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	156
15.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	156
15.6. Zusätzliche Angaben	156
15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten	156
15.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	157
15.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	157

1. Planungsanlass

Die Eigentümerschaft, die Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG und eine Eigentümerfamilie, möchten auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche und Sportfläche genutzten Grundstück ein Wohnquartier entwickeln. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt München, der auch weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen.

Weiterhin ist ein Teilbereich des Planfeststellungsbeschlusses des Hachinger Bachs Teil des Planungsgebietes. Die anfangs noch im Planungsumgriff beinhaltete ökologische Vorrangfläche im städtischen Besitz wurde aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen, da kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf notwendig ist. Die Fläche der Truderinger Straße wurde in dem Umfang in den Geltungsbereich mit aufgenommen, in dem Umbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvorschlägen hat am 13.12.2017 die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 zugestimmt und Eckdaten und Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt.

Vor Beginn des Planungswettbewerbs fand am 17.01.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, deren Anregungen und Erkenntnisse Teil der Auslobung wurden.

Das Preisgericht empfahl mit seiner einstimmigen Entscheidung am 27.04.2018, den Entwurf des 1. Preises vom Architekturbüro 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes und des Bauleitplanverfahrens zu machen.

Bereits auf Basis der Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvorschlägen erfolgte im Mai 2018 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Am 27.09.2018 fand ein Scoping-Termin statt, bei dem die Behörden und städtischen Fachdienststellen ihre Hinweise und Anregungen zum Preisträgerentwurf und zum Untersuchungsumfang einbringen konnten.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erfolgte vom 13.07.2018 mit 14.08.2018 das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 19.07.2018 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet Umgriff, Größe und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Das Flurstück Nr. 424 Gemarkung Berg am Laim befindet sich in Privateigentum der Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG sowie einer Eigentümerfamilie und hat eine Größe von zirka 59.812 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung umfasst auch Teile der städtischen Flurstücke Nr. 420/2 (Teilfläche Schwanhildenberg) und Nr. 351 (Teilfläche Truderinger Straße) beide Gemarkung Berg am Laim mit einer Fläche von zirka 8.603 m². Der Umgriff hat somit eine Gesamtfläche von zirka 68.415 m².

Das Gebiet wird im Norden von der Truderinger Straße und im Süden vom geplanten Hachinger Bach und dem Rosenheimer Bahndamm begrenzt. Im Westen begrenzt die Biotopfläche (M-0193-001) südlich des Rosenheimer Bahndamms das Planungsgebiet. Östlich wird das Planungsgebiet durch die Roßsteinstraße begrenzt.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung

Der westliche Teil des Planungsgebietes wird als Sportplatz, der östliche Teil landwirtschaftlich genutzt. Bis auf einen kleinen Kiosk und das Vereinsheim nördlich des Sportplatzes ist das Grundstück unbebaut.

Östlich an das Planungsgebiet, entlang der Roßsteinstraße, grenzt kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Geschossen plus Dachgeschoss an. Nördlich der Truderinger Straße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit aufgesetzten Satteldächern im Besitz einer Genossenschaft. Die Gebäude zur Truderinger Straße ordnen sich um teilweise offene Höfe an. Diese Höfe werden lediglich durch Nebengebäude (Garagen) begrenzt. Die homogene Siedlung bildet den Abschluss der Bebauung. Nördlich davon grenzen Bahnflächen für den Regional- und Fernverkehr an. Westlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich weitere Wohngebäude mit bis zu vier Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen an. Vereinzelt finden sich in der Umgebung entlang des regionalen Grünzugs Hochpunkte mit bis zu neun Geschossen sowie der zukünftige Hochpunkt an der Baumkirchner Straße mit bis zu 65 m.

2.2.2. Stadtbild und Höhenprofil

Im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund der Beurteilung der Machbarkeitsstudie mit drei Planungsvarianten die Höhenentwicklung mit bis zu acht Geschossen und einzelnen Hochpunkten vorgegeben. Vereinzelt profilübergreifende

Bebauung wurde in Abhängigkeit von der Setzung im städtebaulichen Entwurf für vorstellbar erachtet. Zum Nachweis der Verträglichkeit der Höhenentwicklung in der Stadtsilhouette und der visuellen Wirkung im Kontext des Stadtteiles wurde für das Planungskonzept eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 5.5).

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

2.2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Truderinger Straße erschlossen und weiter für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Baumkirchner Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Truderinger Straße weist derzeit eine Verkehrsbelastung von zirka 10.000 Kfz/24 h (Schwerverkehrsanteil zirka 4,6 %) auf, in der Baumkirchner Straße sind es südlich des Knotenpunktes zirka 14.000 Kfz/24h (Schwerverkehrsanteil zirka 3,4 %).

Der nächstgelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße westlich des Planungsgebietes und die nördlich gelegene Bahnunterführung im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt an der Tram-Wendeschleife sind heute temporär überlastet. Die Auswirkungen sind bis in die Truderinger Straße zu spüren. Der hier zeitweise auftretende Rückstau ist in einigen Fällen bis zu 200 Meter lang.

Der Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße ist als Vorfahrt geregelte Einmündung mit jeweils einem Fahrstreifen je Zufahrt ausgebildet. In der Morgenspitze ist der Knotenpunkt leistungsfähig. In der Abendspitze erreicht auch dieser seine Kapazitätsgrenze.

In der Umgebung des Planungsgebietes, in der Hansjakobstraße, dem Josef-Ritz-Weg und der Baumkirchner Straße, sind Parkvorgänge in der Regel im Straßenraum auf der Fahrbahn in Längsaufstellung möglich.

2.2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über den Bus erfolgt eine unmittelbare Anbindung an das weitere ÖPNV-Netz. Die Haltestelle liegt fußläufig zirka 150 m entfernt. Nordwestlich des Planungsgebietes, fußläufig zirka 600 m entfernt, befindet sich der S-Bahn-Bahnhof Berg am Laim. Somit ist das Planungsgebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Südlich des Planungsgebietes liegen darüber hinaus der U-Bahnhof Josephsburg und eine Haltestelle der Straßenbahnlinie in der Kreillerstraße (zirka 600 bis 800 Meter).

2.2.3.3. Radwege- und Gehwegeverbindungen

Entlang der Truderinger Straße wird der Radverkehr auf der Südseite auf einem Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt, einen Gehweg gibt es nicht. Auf der nördlichen Seite ist ein kombinierter Fuß- und Radweg vorhanden. Entlang der Baumkirchner Straße verläuft gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr eine Fahrradhauptroute. Aufgrund der Tempo-30-Zone in den umliegenden Straßen abseits der

Haupterschließungen sind dort keine baulichen Radwege vorhanden, der Radverkehr wird gemeinsam mit dem Pkw-Verkehr auf den Fahrbahnen geführt. Der im Westen gelegene Schwanhildenweg ist als kombinierter Fuß- und Radweg gekennzeichnet. Südlich des Planungsgebietes auf dem Rosenheimer Bahndamm verläuft innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Gehweg.

2.2.3.4. Ausgangslage für Mobilitätskonzepte, Wohnmodelle und Stellplätze

Das Planungsgebiet ist zwei Grundeigentümern etwa zur Hälfte zugeordnet. Auf dem Teil eines der beiden Eigentümer sollen die geplanten Wohnungen als Mietwohnungen im Bestand gehalten werden.

30 % der im gesamten Planungsgebiet neu geschaffenen Wohnungen werden in den Förderwegen München - Modell und EOF errichtet, für die gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.6.2016 eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels aufgrund Wohnungsbauförderung auf 0,8 im Förderprogramm „München-Modell Miete“ und „München-Modell Genossenschaften“ und auf 0,6 bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) grundsätzlich anwendbar sind. 10% des neuen Wohnbaurechts wird im Rahmen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus realisiert.

Im freifinanzierten Wohnungsbau können im Bauvollzug die herzustellenden Stellplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes reduziert werden. Grundsätzlich ist dies möglich, da das Planungsgebiet bereits heute gut an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus und S-Bahn) angebunden ist und Einzelhandelsangebote in fußläufiger Entfernung (zirka 600 m) erreichbar sind. Im Zuge der Planung werden an der Truderinger Straße auf der Höhe des Baugebietes eine weitere Bushaltestelle eingerichtet und die Fuß- und Radwegeverbindungen zum S-Bahn-Bahnhof ausgebaut und verbessert. Darüber hinaus ist im Quartier selbst kleinteiliger Einzelhandel planerisch vorgesehen.

2.2.4. Naturhaushalt, Klima

Das Gelände liegt auf einem würmeiszeitlichen Schotter aus sandigem Kies. Die Böden bestehen überwiegend aus Braunerde und Parabraunerde auf flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis Schluffkies (Schotter).

Das Gelände ist in sich weitgehend eben und fällt leicht nach Norden bei Geländehöhen zwischen zirka 525 m über NHN2016 (Meter über Normalhöhennull2016) im Südosten und zirka 524 m über NHN2016 im Nordwesten des Planungsumgriffs.

Das mittlere Grundwasser liegt zirka 4 m und das höchste Grundwasser (HW40-Grundwasserstand = HW40 entspricht dem Höchstgrundwasserstand 1940) zirka 2 m unter der Geländeoberfläche. Es ist damit zu rechnen, dass Unterbauungen in das Grundwasser einbinden.

Bis auf den befestigten Schwanhildenweg, die Truderinger Straße und zwei kleinere Gebäude nördlich des Sportplatzes ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Entsprechend der Stadtklimaanalyse des Referates für Gesundheit und Umwelt hat das Planungsgebiet eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

2.2.5. Landschaftsbild, Biotopqualität und Artenschutz

Das Planungsgebiet wird von Großbäumen im Norden (Baumreihe an der Truderinger Straße), Süden (Baumbestand am Grünzug Rosenheimer Bahndamm) und Westen (Baumbestand am Schwanhildenberg) eingerahmt. Das Landschaftsbild wird durch die offenen Acker- und Wiesenflächen, sowie die Rasen- und Sportplatzflächen geprägt.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit mangelhafter Ausstattung naturnaher Lebensräume. Die Naherholungsqualität ist beeinträchtigt. Die Truderinger Straße führt außerdem zu einer Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Lebensraumqualität.

Am Schwanhildenberg kommt als seltene Pflanzenart der „Rote-Liste“ der Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) vor. Wildlebende Pflanzenarten und deren Lebensräume nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Von den Bäumen entlang der Truderinger Straße, zumeist alte Eschen, Eichen oder Feld-Ahorn, befinden sich besonders erhaltenswerte Bäume nördlich des Sportplatzes. Dabei handelt es sich teilweise um strukturprägenden Gehölzbestand mittelgroßer bis großer gruppenbildender Eschen. Im östlichen Teil und auf der Nordseite der Truderinger Straße befinden sich straßenbegleitende Gehölze aus in der Reihe gepflanzter Eschen vorwiegend mittlerer Größe, die eine gestalterische und verkehrsleitende Funktion erfüllen. Darüber hinaus erfüllen drei große Altbestand-Eschen aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine gestalterische und aufgrund von Höhlenbefunden auch ökologische Funktion. Zwei davon sind auch in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München erfasst (Biotopnummern: M-0566-002 und M-0566-001). Ein Großteil der Eschen weist Symptome für das Eschentriebsterben durch den Befall mit *Chalara fraxinea* auf und ist aus Verkehrssicherungsgründen kritisch zu beurteilen.

Die Gehölze, die westlich an das Planungsgebiet angrenzen, besitzen die Biotopnummer M-193-0001.

Entlang der Grünanlage südlich des Ackers befinden sich gepflanzte und gepflegte Gehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzen, die schon mindestens 20 Jahre alt sind. Drei vereinzelte Bäume werden als sehr erhaltenswert, eine große Anzahl (zirka 22 Bäume) als erhaltenswert eingestuft.

Die Hütten am Nordrand des Sportplatzes sind für Vögel oder Fledermäuse kaum geeignet, ohne nähere Untersuchungen auch innen kann dies jedoch auch noch nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse und Vögel und damit Vorkommen dieser Arten sind in den drei Höhlenbäumen an der Truderinger Straße anzunehmen.

Nachtkerzenschwärmer und Wildbienen könnten in der abgeschobenen Fläche im Nordosten vorkommen. Derartige temporäre, frisch angelegte „Baustellen“ werden regelmäßig verändert, d. h. ein Verlust ist im allgemeinen Lebensrisiko der Art, diese Fläche muss nicht geschützt werden.

2.2.6. Freiraumsystem und Erholung

Durch die Lage am Kreuzungspunkt zweier städtischer Grünzüge erhält das Planungsgebiet eine besondere Bedeutung für das übergeordnete Freiraumsystem. Im Süden tangiert der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug E (vom Ostbahnhof zum Truderinger Wald) am ehemaligen Rosenheimer Bahndamm den Planungsumgriff. Er verbindet den neu hergestellten Quartierspark an der Hohenburgstraße mit der ökologischen Vorrangfläche des Gleisparks Baumkirchen und soll mittelfristig eine Wegebeziehung über derzeitige Bahnflächen bis zum Ostbahnhof herstellen. Im Westen des Planungsgebietes liegt eine übergeordnete Grünbeziehung „Grünes Band Ost“, die auf einer ehemaligen Straßentrasse (sog. Tangente „T 5 Ost“) das gesamte Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Bereich der Flusslandschaft des Hachinger Bachs, der gemäß des Konzeptgutachtens Freiraum München 2030 ein maßgebliches Gewässersystem in der Stadt darstellt und in seiner funktionalen und gestalterischen Wirkung qualitativ noch verbessert werden kann. Dementsprechend sollen hier Maßnahmen einerseits zur ökologischen Aufwertung und andererseits zur Erkenn- und Erlebbarkeit dieser Naturlandschaften im Stadtraum erfolgen.

Die anstehende Freilegung (Planfeststellungsbeschluss Nr. 641-318-22/13 vom 29.10.2012, verlängert mit Datum vom 12.10.2017) des zur Zeit verrohrten, unterirdisch verlaufenden Hachinger Baches verläuft in diesem Grünzug zwischen der Heinrich-Wieland-Straße und dem Planungsgebiet. Im Planungsgebiet verschwenkt der Bachlauf nach Osten in Richtung des verrohrten Anschlusses zum Hüllgraben.

Die Freiraumversorgung der angrenzenden Wohngebiete mit öffentlich allgemein zugänglichen Grünflächen ist defizitär. Dementsprechend kommt dem Planungsgebiet eine besondere Bedeutung für den Ausbau von potentiellen öffentlichen Grünflächen zu.

Darüber hinaus ist die wohnungsnahe Versorgung mit öffentlichen Spielflächen im näheren Umfeld laut Spielflächenversorgungsplan vor allem für die Altersgruppen der Schulkinder und Jugendlichen nur mäßig ausreichend.

Aufgrund seiner teilweisen Nutzung als Sportanlage bietet das Planungsgebiet ein Angebot an Erholungsnutzung. Mit der bereits beschlossenen Freilegung des Hachinger Bachs entstehen zukünftig nicht nur Verbesserungen des Naturhaushalts, des Biotopverbundes und des Landschafts- und Ortsbildes, sondern auch attraktive Erholungsangebote, die der geplanten Wohnbebauung unmittelbar zur Verfügung stehen und die die zur Zeit im Stadtgebiet noch relativ geringe Grün- und Freiflächen- sowie Spielflächenversorgung räumlich ergänzen und qualitativ verbessern werden.

2.2.7. Nahversorgung

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandortes Baumkirchen Mitte sowie des Nahversorgungsstandortes St.-Veit- Straße 11. Zusätzlich können die nah gelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Quartierszentrums Berg-am-Laim und des Nahbereichszentrums an der Berg-am-Laim-Straße zur Nahversorgung dienen.

2.3. Vorbelastungen

2.3.1. Lärm

Verkehrslärm

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich hohe Verkehrslärmbelastungen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken. Das Planungsgebiet ist durch die Truderinger Straße und durch die nördlich gelegene Bahnstrecke stark belastet. Die höchsten Belastungen treten am nördlichen Rand des Planungsgebietes auf.

Anlagenlärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Umfeld des Planungsgebietes neun Schallquellen untersucht, von denen Lärmeinwirkungen durch Anlagenlärm auf das Planungsgebiet möglich sind. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen geplanten Bebauung im Planungsumgriff ist keine Betroffenheit zu erwarten.

2.3.2. Luftschadstoffe und Gerüche

Verkehrsbedingt

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der Truderinger Straße und unterliegt daher verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen.

Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung wird der Jahresgrenzwert für NO₂ (40 µg/m³) im direkten und erweiterten Planungsumgriff eingehalten. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10, PM2,5) werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet, damit auch im Planungsgebiet eingehalten.

Anlagenbedingt

Die „Heizungsanlage“ in der Hans-Jakob-Straße 69 gehört dem Katholischen Siedlungswerk München (KSWM). Dabei handelt es sich um die Heizungsanlage des Wohnblocks und die Entlüftung der Tiefgarage. Durch die Heizungsanlage können Geruchsmissionen im Planungsgebiet auftreten, die jedoch weit unterhalb der zulässigen Geruchshäufigkeit nach GIRL liegen und damit unerheblich sind.

Durch die Tiefgaragenabluft des Wohnblocks an der Hansjakobstraße (Zufahrt über Roßsteinstraße) ist mit keinen Geruchsmissionen zu rechnen. Der Abstand zum Planungsgebiet beträgt zirka 55 m. Die Immissionswerte der TA Luft bzw. der 39. BImSchV zum Luftauslass der Tiefgarage werden sicher eingehalten.

2.3.3. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Verdachtsflächen für Altlasten liegen nur auf der Fläche des alten Rosenheimer Bahndamms südlich des Planungsgebietes vor. Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der orientierenden bodenschutzrechtlichen Bewertung Hilfwertüberschreitungen von Nickel und Zink in der Oberbodenmischprobe festgestellt. In den darunter anstehenden quartären Kiesen (MP2) wurden keine Hilfwertüberschreitungen festgestellt. Aus gutachterlicher Sicht ist auf Grundlage der Befunde insgesamt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wenig wahrscheinlich.

Die abfalltechnische Erkundung im Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 424 Gemarkung Berg am Laim erbrachte abfallrechtlich relevantes Verfüllmaterial im Bereich der vorhandenen Bombenrichter. Das angetroffene Verfüllmaterial ist schadstoffbelastet, vor allem durch die Stoffgruppe PAK. Dies führt im überwiegenden Fall zu einer Überschreitung der abfallrechtlichen Zuordnungsklassen nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVBGT) (> Z2).

Kampfmittel

Das Baufeld wurde bombardiert und es ist mit Kampfstoffen zu rechnen. Im Oktober 2017 wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Dabei wurden potentielle Bombenrichter und Verdachtspunkte identifiziert. Auf Grundlage dieser Information ist von einer sehr hohen Gefährdungslage im Baufeld auszugehen. Sämtliche in den Boden eingreifende Arbeiten in diesem Bereich müssen kampfmitteltechnisch begleitet werden.

In der westlichen Fläche (Fußballplatz) liegt ein Bombenrichter. Zudem zeigen sich potentielle Verdachtspunkte auf etwaige Kampfmittel.

Die östliche Fläche (Ackerfläche) zeigt insgesamt fünf Bombenrichter, mehrere konkrete Verdachtspunkte und flächendeckend potentielle Verdachtspunkte auf Munition. Im Zuge der Oberflächensondierung wurden bereits zahlreiche oberflächlich anliegende Bombsplitter und Munitionsteile geborgen. Auf der östlichen Fläche, mit Ausnahme des Containerstandplatzes im Südosten, ist zwischen 06.11.2017 und 26.01.2018 bereits eine Kampfmittelräumung erfolgt, eine Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.

2.3.4. Denkmäler

Fast die gesamte Fläche des Planungsumgriffes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7835-0595, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

3. Planerische Ausgangslage

3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Westlich des Planungsbereichs verläuft eine Nord-Süd gerichtete Übergeordnete Grünbeziehung (ehemalige Straßentrasse "Tangente T5 Ost). Der gesamte WR-Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Südlich (ehe-

maliger Rosenheimer Bahndamm, Hachinger Bach) ist eine Allgemeine Grünfläche dargestellt. Östlich und nördlich schließen Reine Wohngebiete an. Westlich des Schwanhildenswegs liegt innerhalb der Übergeordneten Grünbeziehung das Biotop M-0193-001, das als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt ist.

3.2. Planungsrecht, übergeleitetes Bauliniengefüge, Planfeststellungsbeschluss

Planungsrecht

Im Planungsgebiet gelten teilweise übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen.

Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs

Der Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs zwischen der Kampenwandstraße und dem Hüllgraben wurde am 29.10.2012 gefasst und am 12.10.2017 um 5 Jahre verlängert. Mit dem Projektgenehmigungsbeschluss vom 01.10.2014 beauftragte die Vollversammlung des Stadtrates das Baureferat, die Freilegung herzustellen. Der derzeit noch in einer Rohrleitung, allerdings nicht im Planungsgebiet verlaufende Bach, soll auf Grundlage dieses Planfeststellungsbeschlusses freigelegt werden und zukünftig durch das Planungsgebiet verlaufen. Die Planungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts werden mit den Inhalten und Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses in Einklang gebracht. Der naturnahe Bachlauf soll in einem Grünzug liegen, der eine bedarfsorientierte Wegeerschließung sowie zahlreiche Flächen für die Erholung und Freizeitaktivitäten vorhält. Die Fläche des Hachinger Bachs liegt wie oben erwähnt innerhalb des Geltungsbereichs auf dem privaten Flurstück Nr. 424 Gemarkung Berg am Laim und kann mit seiner Größe von zirka 13.300 m² vollständig zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung des Planungsgebietes herangezogen werden. Dieses bisher nicht verfügbare Teilstück ist wesentlich für die durchgängige Umsetzung des offenen Bachlaufs.

4. Städtebauliche und landschaftsplanerische und verkehrsplanerische Ziele

Übergeordnetes Ziel an diesem Standort ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Freilegung des Hachinger Bachs.

Mit der Planung soll ein zeitgemäßer Wohnstandort entwickelt werden, der einen stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch hochwertigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. Weiterhin sollen in der Planung folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines standortgerechten, zeitgemäßen und nachhaltigen Bebauungskonzepts mit einer städtebaulichen Lösung zum Übergang zur Bestandsbebauung
- Schutz des Planungsgebietes vor Lärmemissionen durch entsprechende Anordnung und Geschossigkeit der Gebäude
- Schaffung von flexiblen Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen und nachhaltige Wohnkonzepte eröffnen
- Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen für das Planungsgebiet und die Umgebung
- Ermöglichung ergänzender kleinteiliger Versorgungsstrukturen in geeigneten Erdgeschossbereichen

- Einbindung des Hachinger Bachs in das städtebauliche Konzept
- Freihaltung der Nord-Süd gerichteten, übergeordneten Grünbeziehung im westlichen Planungsgebiet
- Schaffung von differenzierten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen mit hoher Identität und Qualität
- Stärkung des Naturhaushalts, insbesondere des Mikroklimas, durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere Großbaumpflanzungen sowie eine geringe Bodenversiegelung

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt mit den Zielsetzungen

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz,
- Sparsame Erschließung des neuen Baugebietes,
- Flächensparende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen,
- Optimierung der fußläufigen Erschließung und der Erschließung für den Radverkehr im Bereich der Truderinger Straße und zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- attraktive verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen und das Radfahren,
- kurze und attraktive Wege,
- Barrierefreiheit,
- gute Erreichbarkeit von Naherholung, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur und ÖPNV

deshalb besondere Bedeutung zu

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Wie unter Punkt 1 beschrieben, wurde Anfang 2018 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preises ist die Grundlage für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes und das Bauleitplanverfahren.

Die städtebauliche Struktur gliedert sich in fünf überschaubare aufgelöste Blockstrukturen, die sich aus dem Rhythmus der nördlich der Truderinger Straße gelegenen Bestandsbebauung entwickeln und die Truderinger Straße baulich fassen. Zum Schutz vor Lärm ist die Blockrandbebauung entlang der Truderinger Straße geschlossen. Das leichte differenzierte Abknicken der Blockränder und der Einzelbaukörper zu den Rändern und zueinander gliedert die Fassaden und bildet interessante, abwechslungsreiche Raumabfolgen. Die Gebäude im Süden folgen dem geschwungenen Verlauf des Hachinger Bachs gemäß Planfeststellungsbeschluss.

Die unterschiedlichen Geschossigkeiten der städtebaulichen Struktur schaffen insgesamt ein abwechslungsreiches Höhenprofil. Dabei bildet die viergeschossige Blockstruktur den städtebaulichen Horizont und vermittelt zur Umgebung. Die sechs-

geschossigen Gebäudeteile gliedern die Baustrukturen. An zwei Stellen im Quartier wird die durchschnittliche Höhenentwicklung der Blockstrukturen durch städtebauliche Akzente deutlich überschritten. Dies geschieht am südwestlichen Rand, wo der Hachinger Bach seine Richtung ändert. Dort, am Schnittpunkt der übergeordneten Freiflächensysteme, markiert ein Hochhaus mit 15 Geschossen den Eingang zum Quartier und stellt gleichzeitig einen Bezug zu den umliegenden Hochhäusern an der Bertschstraße (südlich) und der Hermann-Weinhauser-Str. (Baumkirchen Mitte) her. Mit acht Geschossen befindet sich der zweite städtebauliche Akzent in der Quartiersmitte unmittelbar am Grünzug beziehungsweise am geplanten Verlauf der Hachinger Baches.

Im Planungsgebiet sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen können. Der Versorgungsschwerpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner soll der fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandort Baumkirchen Mitte sein. Gleichwohl soll im Planungsgebiet eine ergänzende, kleinteilige Nahversorgung entstehen können, die angemessen auf die Umgebung reagiert. Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Bedarfs aus der Umgebung werden drei Kindertageseinrichtungen in Form von ein- und zweigeschossigen Bauteilen in die Wohngebäude integriert.

Die Baustruktur schafft lärmberuhigte, geschützte und begrünte Hofbereiche, die gut nutzbar sind. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzen das Freiflächenangebot. Die autofreien, teilweise baumbestandenen Gassen der Blockzwischenräume bieten Raum für nachbarschaftliche Begegnung und Wegeverbindungen zum Hachinger Bach abseits von Straßen. Mit dem öffentlichen Grünzug des Hachinger Baches entsteht eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes und ein besonderes Erholungsangebot.

5.2. Art der baulichen Nutzung

5.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Planungsgebiet teilt sich in vier Allgemeine Wohngebiete (WA) auf. Die vorgeschlagene aufgelöste Blockstruktur ermöglicht verschiedene Gebäude- und Wohnungstypologien und somit einen Wohnungsmix, der eine vielfältige Bewohnerstruktur ermöglicht.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete soll eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier fördern. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, wohngebietsverträgliche Nutzungen in den Quartieren mit sozialen (z.B. Kindertageseinrichtungen), kulturellen (z.B. offenes Kunstatelier) und sportlichen Einrichtungen (z.B. Fitness-, Yoga-Studio), Dienstleistung, kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie insbesondere entlang der Truderinger Straße zu entwickeln.

Die Erdgeschossflächen im zentralen Bereich der Hauptwegeverbindung des Quartiers des WA 3 bleiben durch den Ausschluss von Wohnungen den Nichtwohnnutzungen vorbehalten. So kann neben den oben genannten Nutzungen auch die von den Planungsbegünstigten bereits im Vorfeld geplante Mobilitätszentrale integriert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens als überwiegende Nutzung Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

5.2.2. Soziale Infrastruktur

In drei der fünf Blockstrukturen befinden sich im Erdgeschoss, im WA 4 zusätzlich im ersten Obergeschoss, Kindertageseinrichtungen, deren Außenspielflächen jeweils in den lärmgeschützten Blockinnenhöfen und/oder mit ausreichendem Abstand zur Truderinger Straße liegen.

Auf Grundlage der möglichen Wohneinheiten und dem ermittelten Umgebungsbedarf wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur von drei integrierten Kindertageseinrichtungen mit jeweils vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen gedeckt. Jede integrierte Kindertageseinrichtung ist mit 1.350 m² Geschossfläche zu planen. Die westliche und die östliche Einrichtung besitzt jeweils eine Außenspielfläche von 1.230 m². Die Außenspielfläche der zentralen Einrichtung kann mit 85 % des Freiflächenbedarfs Standardfreiflächenbedarfs errichtet werden, dies entspricht einer Flächengröße von 1.045 m².

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose kann die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule an der Berg-am-Laim-Straße aufgrund der bereits erfolgten Erweiterung und durch deren Entlastung durch den geplanten Grundschul-Neubau an der St.-Veit-Straße als gesichert angesehen werden. Die Inbetriebnahme der Grundschule an der St.-Veit-Straße ist für September 2022 vorgesehen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR)

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Grundflächen der vorgeschlagenen Gebäude mit integrierten Tiefgaragenrampen. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit zu berücksichtigenden Bauteile, die an die Gebäude angebaut sind (Balkone, Terrassen, etc.) dürfen diese GR überschreiten. Sie werden durch Satzung zur Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in der Tiefe und der Länge und somit auch in der Fläche beschränkt. Diese differenzierte Regelung sichert ausreichend große und gut nutzbare Innenhöfe und somit den ausreichenden Gesamtbedarf an Freiflächen für die zukünftige Bewohnerschaft.

Diese im Plan festgesetzte GR darf zudem für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO insgesamt bis zu den in der Satzung festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

Zulässige Geschossfläche (GF)

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren, darf die je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche durch die

in der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Zur Förderung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaftsbeziehungen werden auch für Flächen von gut erreich- und nutzbaren Gemeinschaftsräumen, z.B. im Erdgeschoss oder in Verbindung mit gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen, Überschreitungen der festgesetzten Geschossfläche zugelassen. Um Anreize für eine Vielfalt von Wohntypologien und Wohnsituationen zu schaffen, werden Überschreitungen für Flächen von Treppen zugelassen, wenn diese Wohnungen über mehr als ein Geschoss erschließen (Maisonettewohnung). Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird die Summe der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß beschränkt.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind verglaste Loggien in die Gebäude zu integrieren. Zu- und Ausfahrten lösen keine Bedarfe an Infrastruktur und Freiflächen aus. Sie können deshalb bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Für Loggien gilt dies nur soweit die Ausbildung in der Form erfolgt, dass die Loggien ausschließlich als Freiraum genutzt werden können. Um eine Benachteiligung gegenüber Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, die nicht in Gebäude integriert werden, zu vermeiden, bleiben Flächen für gebäudeintegrierte Rampenanlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Das vorliegende Konzept „Flächen für die Feuerwehr“ sieht bis auf das WA 4 keine Inanspruchnahme der Innenhöfe vor. Die Innenhöfe werden somit überwiegend von den Aufstellflächen für die Feuerwehr freigehalten. Durch eine Überschreitungsmöglichkeit der im Plan festgesetzten Geschossfläche durch Flächen für einen zweiten baulichen Rettungsweg soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, Aufstellflächen für die Feuerwehr zu reduzieren und somit weitere Flächen für die Bewohnerinnen und Bewohner hochwertig gestalten zu können. Die Regelung gilt nicht für den Bauraum des 15-geschossigen Hochhauses. Hier ist, soweit nicht ein Sicherheitstreppehaus geplant ist, in jedem Fall ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig.

Bei der Geschossflächenermittlung sind Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf, z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde zum einen die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen. Auch können ausreichend private Frei- und öffentliche Grünflächen zur Versorgung der neuen Wohn- und Arbeitsbevölkerung nachgewiesen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt eine maximale Geschossfläche von 83.050 m² festgesetzt. Im Planungsgebiet können insgesamt zirka 820 Wohneinheiten und zirka 130 Arbeitsplätze entstehen.

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

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GR max. §19 Abs. 2 BauNVO [m ²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m ²]	GRZ max. §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF max. [m ²]	GFZ max.
WA 1	8.336	3.630	0,4	7.550	0,9	20.500	2,5
WA 2	11.094	5.280	0,5	10620	1,0	20.200	1,8
WA 3	15.192	6.100	0,4	14.250	0,9	26.650	1,8
WA 4	8.490	4.190	0,5	7.110	0,8	15.700	1,9
Summe Baugebiete	43.112	19.200	0,4	39.530	0,9	83.050	2,0 (i. M.)

Die Festsetzung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche (zirka 14.100 m²) südlich und östlich der Bebauung im Bereich des Hachinger Bachs und die funktionsbedingte Erweiterung der Truderinger Straße (zirka 10.200 m²) führen gleichzeitig zur Ausweitung kompakter Baugebiete mit insgesamt zirka 43.439 m². Alle Überschreitungen der Maßobergrenzen ergeben sich somit aus der städtebaulich gebotenen Aufteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die (die durch die Gebäude überbauten Flächen) Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 durch die im Plan festgesetzte GR insgesamt und in den einzelnen Baugebieten eingehalten. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und bei Realisierung aller zulässigen und an die Gebäude angebauten Bauteile in der Summe eingehalten, aufgrund der Verteilung auf vier unterschiedliche Baugebiete in einzelnen Baugebieten geringfügig überschritten. Begründet liegt dies in der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone, die als wohnungsbezogener Freiraum einen wertvollen Beitrag zur Wohnqualität leisten und deshalb zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen und Grundflächenzahlen zugelassen, die zu einer GRZ von mehr als 0,8 führen.

Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ergibt sich aus der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auch unter den Innenhöfen. Die oberirdischen Freiflächen können so frei von Verkehr gehalten werden und der Erholung dienen. Mit der Lage der Tiefgaragen unter den um mindestens 0,6 bis 1,0 m gegenüber dem Gelände angehobenen Höfen wird

angestrebt, möglichst gering in das Grundwasser einzubinden und gleichzeitig eine ausreichende Überdeckung auch für die Pflanzung großer Bäume realisieren zu können. Zudem wird den Anforderungen an eine sinnvolle Lastabtragung und effiziente Erschließung Rechnung getragen. Eine abschnittsweise Realisierung der Tiefgaragen mit jeweils eigenem Verbau ist möglich.

Darüber hinaus sieht die Freiraumplanung versiegelte Flächen außerhalb von Unterbauungen vor. Die Gassen zwischen den Baublöcken dienen als qualitativvolles Freiflächenangebot mit informellen Spielmöglichkeiten (z.B. Skaten). Sie dienen der Durchlässigkeit durch das Quartier und der einfachen Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche auch für die Nachbarschaft. Gleichzeitig können diese Flächen durch Feuerwehr- und Pflegefahrzeuge befahren werden. Die Innenhöfe bleiben frei von Feuerwehrflächen, die öffentliche Grünfläche wird ohne weitere Wege erschlossen und bleibt somit unversiegelt.

Für die Überschreitungen der Obergrenzen der GRZ und GFZ gelten die nachfolgenden städtebaulichen Gründe.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche wird in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,9 erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegt die GFZ aufgrund der Verteilung auf vier unterschiedliche Baugebiete und des dort gelegenen Hochhauses bei 2,4. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 GFZ wird somit insgesamt um 0,7 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,2 überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Beitrag zur Befriedigung des sehr hohen Wohnungsbedarfs in München.
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Wohnquartier von hoher Identität zu schaffen bei gleichzeitig verträglichem Übergang zur bestehenden Nachbarschaft.
- Notwendige Geschlossenheit zur Truderinger Straße zur Erreichung von geschützten Innenbereichen.
- Notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr sowie zu Gunsten der Schaffung öffentlicher Grünflächen für das neue Quartier und das bestehende Umfeld, die an die bestehenden Wegeverbindungen anbinden und die Öffnung des Hachinger Bachs erlauben.
- Schaffung von wohnnahen Versorgungsangeboten für soziale und weitere Infra-

struktur für das Quartier und das nähere Umfeld.

- Erreichen eines Maximums an Freiflächen durch kompakte und dichtere Bebauung punktuell in städtebaulichen Akzenten.
- Durch kompakte und dichte Bebauung können Flächen zur Verfügung gestellt werden, die für den zeitgemäßen Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Fuß- und Radwegen sowie einem südlichen Baumgraben mit Längsstellplätzen notwendig sind.
- Einbettung eines Wohnquartiers mit hoher Dichte in ein leistungsfähig erschlossenes und mit weiteren öffentlichen Grünflächen gut versorgtes städtisches Umfeld.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze sowie Besucherstellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Binnenbereich des Quartiers zu erreichen.
- Die für diese Anlagen und die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das minimal notwendige Maß begrenzt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung, innerhalb des Planungsgebietes und gegenüber der umgebenden Nachbarschaft.
- Innerhalb des Planungsgebietes sichert ein differenziertes Freiraumkonzept die Qualität der Freiräume. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie private Freiflächen, insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Wohngebieten, private Wohnungsgärten und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sichergestellt.
- Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen entstehen zugleich vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene ruhige und durchgrünte Höfe und die Bebauung gliedernde Freiflächen (z.B. Gassen).
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung.
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der Nachbarschaft und der geplanten Wohnungen durch Festsetzung zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen. Flächen für Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge in den Allgemeinen Wohngebieten erfüllt.

5.4. Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung

In der Planzeichnung werden für Gebäude und Bauteile Bauräume und Wandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar. Dabei ergibt sich die Anzahl an Vollgeschossen aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) wie folgt:

WH 5,5 = 1 Vollgeschoss
 WH 13,6 = 4 Vollgeschosse
 WH 19,6 = 6 Vollgeschosse
 WH 22,6 = 7 Vollgeschosse
 WH 25,6 = 8 Vollgeschosse
 WH 46,6 = 15 Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen Baugebiet eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa der zukünftigen und durch die Vorplanung ermittelten Anschlusshöhen der Baugebiete an die Truderinger Straße entsprechen. Die Baugebiete selbst werden sich voraussichtlich mit einem leichten Gefälle des Geländes in Richtung Hachinger Bach entwickeln, sodass dort der dortigen Höhenlage entsprechend, geringfügig höhere Gebäude realisiert werden können.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen berücksichtigen, dass im Erdgeschoss entweder Nichtwohnnutzung niveaugleich an das Gelände anschließt, oder Wohnungen als Hochparterre niveaugleich zu den Innenhöfen geplant werden. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Einblicken entlang der stark frequentierten Truderinger Straße und entlang der öffentlich zugänglichen Dienstbarkeitsflächen wird die Anordnung von Wohnungen im Hochparterre festgesetzt. Für die Höhenlage des Hochparterres wird der zulässige Spielraum definiert. Weniger schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Nichtwohnnutzungen und Nebennutzungen unterliegen nicht der Anordnung im Hochparterre. Bei der Erschließung dieser Wohnungen über Aufzüge ist die barrierefreie Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Abstandsflächen außerhalb des Planungsgebietes

Zur Sicherung des Nachbarschutzes werden die hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO durch die grundsätzlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung überwiegend eingehalten. Nach Norden werden die Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Truderinger Straße, nach Westen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Schwandhildener Weg und nach Südwesten auf die Mitte der öffentlichen Grünfläche verkürzt. Der 45° Lichteinfallswinkel wird an allen Gebäuden eingehalten. Untersuchungen zu Besonnungs- und Verschattungsverhältnissen (gemäß DIN 5034) kommen zu dem Ergebnis, dass sich durch die Verkürzung der Abstandsflächen geringfügige Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse der bestehenden Nachbarschaften ergeben. Anzumer-

ken ist, dass Verschattungswirkungen, die in den belaubten Perioden des Jahresverlaufs durch geplante oder bestehende Bäume entstehen, nicht berücksichtigt werden, da der Fokus der Untersuchungen explizit darauf ausgerichtet ist, die Verschattungswirkungen zu erfassen, die durch die Abmessungen und Abstände der neuen Bebauungsstrukturen verursacht werden.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes, Besonnung von Wohnungen
Innerhalb des Umgriffs des Planungsgebietes werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der Höhenentwicklung, definiert; das heißt es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

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

Im Rahmen dieser Prüfung wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen bezogen auf die jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass weitgehend die Abstandsflächen (H/2) eingehalten werden. In wenigen Bereichen kann ein Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in den unteren Geschossen (Erdgeschoss / 1. Obergeschoss) nicht sichergestellt werden. Soweit dort auch die ausreichende Besonnung nach DIN 5043 (Tageslicht in Innenräumen) nicht nachgewiesen werden kann (siehe Abbildung 1 der Satzung), trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Grundrissorientierung von Wohnungen und stellt somit sicher, dass in allen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. In der Realisierungsplanung ist sicher zu stellen, dass Wohnungen über mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraumes verfügen das nicht ausschließlich auf die eingeschränkt belichteten Außenwände orientiert ist. Im Falle der Betroffenheit von Nichtwohnnutzungen sollten planerische Lösungen entwickelt werden, die zur Belichtung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen ebenfalls nicht ausschließlich zu diesen Bereichen hin orientieren.

5.5. Stadtbildverträglichkeit

Die Ergebnisse der Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit belegen für ein Hochhaus im Südwesten des Planungsgebietes und einer Höhe von max. 47 m, dass das neue Hochhaus zwar einen erkennbaren, jedoch keinen maßgeblichen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen kann, und dadurch keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen wird. In den dazu untersuchten Blicksituationen mit großen Distanzen ist ferner zu erkennen, dass das neue Hochhaus trotz seiner relativen Nähe zum Hochhaus des Süddeutschen Verlags, aufgrund seiner vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung, keinen relevanten Wirkungszusammenhang mit diesem dominanten Stadtzeichen im Münchner Osten her-

stellen wird. Auch aus kürzeren Entfernungen zum Entwicklungsstandort, im Mittel- und Nahbereich innerhalb des umgebenden Stadtgebiets, wird der neue Hochpunkt nur unter günstigen Sichtbedingungen, vor allem an Betrachtungsstandorten in erhöhten Lagen mit großen Sichtvorfeldern sowie in Blicksituationen, die direkt auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind, im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, überwiegend mit reduzierten Anteilen seines Volumen und seiner Bauhöhe. Dennoch wird das neue Hochhaus in manchen dieser exponierten Blicksituationen, sowie insbesondere bei weiträumigen Sichtvorfeldern eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette des Stadtraums entfalten. Das neue Hochhaus wird in diesen Situationen mit einer auf das Stadtgebiet (Nahbereich) bezogenen und städtebaulich gewünschten Zeichenhaftigkeit wahrnehmbar sein und ohne dominante Aspekte die Veränderung im Planungsgebiet in der Silhouette des Münchner Ostens sichtbar machen.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass durch eine Realisierung des beabsichtigten Hochpunkts mit einer Bauhöhe von unter 47 m keine maßgebliche oder überaus markante Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen wird, und dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage dieser Erkenntnisse als stadtbildverträglich zu beurteilen.

5.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Grundidee der aufgelockerten Blockrandbebauung wird in der Geometrie der Bauräume umgesetzt. Dabei wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes zu den öffentlich zugänglichen Bereichen durch Baulinien gesichert. Zu den Höfen lassen Baugrenzen einen größeren Gestaltungsspielraum zu.

Zum Schutz der Höfe vor Straßenverkehrslärm wird festgesetzt, dass die Bebauung innerhalb der Bauräume an der Truderinger Straße durchgehend und ohne Lücken zu errichten ist. Zur Umsetzung wird Grenzanbau entlang der Truderinger Straße zugelassen.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild der Gebäude sicher zu stellen, dürfen die Baugrenzen und Baulinien lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z. B. Vordächer, Balkone, Erker) überschritten werden. In Bereichen in denen durch Baulinien der Anbau an die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, dürfen diese nicht überschritten werden, um Einschränkungen der öffentlichen Fläche zu verhindern.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Terrassen im Erdgeschoss wird die Schaffung qualitätsvoller, wohnungsbezogener privater Freiräume ermöglicht. Gleichzeitig wird der Umfang beschränkt, um ausreichend begrünte Freiflächen zu sichern. Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen Trennwände unter Maßgaben, die eine untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen. Sie können auch als Gartenschränke ausgeführt werden. An den Gebäude Stirnseiten werden aus gestalterischen

Gründen Regelungen vorgenommen.

5.7. Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen, Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine ansprechende Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um eine homogene Dachlandschaft und einer Nutzung und Begrünung der Dächer, inklusive deren mögliche Ausstattung mit Solaranlagen zu erreichen, werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

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

Einerseits zielen die Festsetzungen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft ab. Deshalb sind Dachaufbauten und technische Anlagen auch zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben. Andererseits sichern die Regelungen das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung und die Dachgärten.

Um eine nachhaltige Bepflanzung von gemeinschaftlich genutzten Dachgärten zu erreichen, werden besondere Qualitätsstandards festgesetzt. Da die Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen (Wandhöhe 5,5 m) als Freifläche den direkt angrenzenden Wohnungen zugeordnet werden sollen, werden Dachaufbauten und technische Anlagen auf diesen Dachflächen nicht zugelassen. Auf Grund der geringen Tiefe der vorgenannten Dachflächen sind Dachaufbauten und technische Anlagen in diesen Bereichen zudem gestalterisch nicht vertretbar.

Das 15-geschossige Hochhaus wird wegen der Windanfälligkeit auf dessen Dachfläche von den allgemeinen Regelungen zur Dachbegrünung ausgenommen.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, um auch die positiven ökologischen Effekte für die Biodiversität, die Wasserretention und das Stadtklima zu nutzen, da sich durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit erhöht. Bei Verwendung von flachen Solarmodulen darf deshalb die zu begrünende Dachfläche außerhalb von Dachgärten nur zur Hälfte überdeckt werden, um auch den ökologisch positiven Effekt einer Dachbegrünung zu nutzen.

Gestalterische Grundlage für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen/Gemeinschaftsdachgärten ist der Gestaltleitfaden. Die Regelungen im Bebauungsplan sichern die bedarfsgerechte Nutzung und das konfliktfreie Nebeneinander von privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen. Die Regelungen zu Dachaufbauten ermöglicht die barrierefreie Nutzung im Sinne der Inklusion.

Innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten sind auch

private Dachterrassen zulässig. Durch die Beschränkung der privaten Flächen in Lage und Tiefe wird ein ausgewogenes Maß zwischen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen gesichert.

Um eine Trennung zwischen privaten sowie privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen zu erreichen sind intensive Pflanzungen mit einer der Pflanzung entsprechenden durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mehr als 30 cm vorzusehen. Durch diese Zonierung können private Flächen erzeugt werden und gleichzeitig bleibt der gemeinschaftliche Charakter der Dachfläche erhalten. Um diesen Charakter weiter positiv zu unterstützen werden Sichtschutzelemente zur Abgrenzung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Dachflächen ausgeschlossen.

Dafür werden gestalterische Vorgaben für Dachaufbauten wie die Beschränkung der Grundfläche getroffen, um zu vermeiden, dass sie bei einer zu massiven Ausführung wie ein zusätzliches Staffelgeschoss erscheinen.

5.8. Verkehrserschließung

Die Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche und zu den Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen einen zeitgemäßen Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Baumpflanzungen sowie eigenen Gehwegen und Radwegen. Im Planungsumgriff wird der Radverkehr beidseitig auf 2,30 m breiten Radwegen zuzüglich Sicherheitsstreifen (Ausführung gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Radentscheid vom 24.07.2019) geführt werden. Auf der Südseite der Truderinger Straße werden ein Gehweg (3,30 m Breite), ein Baumgraben mit Längsparkbuchten (2,80 m Breite) sowie oben angeführt ein Radweg neu geplant. Die Nordseite der Truderinger Straße mit Baumgraben und Gehweg bleibt unverändert, der Radverkehr wird jedoch auf eigenen Radverkehrsanlagen geführt.

Zusätzlich wird eine neue Bushaltestelle am zentralen Bereich des Quartiers entstehen. Die bestehende Fußgängerquerung mit Lichtsignalanlage wird an die geplante Bushaltestelle verlegt.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Truderinger Straße, an ihr liegen vier Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen. Diese verteilen den Verkehr aus dem Planungsgebiet gleichmäßig und sichern eine konfliktarme Bewältigung des Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Gewerbelärms.

Die zukünftigen Anschlüsse der Tiefgaragen sind ohne gesonderte Abbiegespuren leistungsfähig.

5.8.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2030 ergibt, dass der westlich gelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Weinhauser-Straße in der abendlichen Spitzenstunde bereits im Prognose-Nullfall überlastet ist. Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, dabei handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h. Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verur-

sachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognosefall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet.

Der östlich gelegene Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße erreicht als unsignalisierte Einmündung in der Abendspitze im Prognose-Planfall seine Kapazitätsgrenze. Mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit verbessert werden.

5.8.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist, wie in Kapitel 2.2.3.2 dargestellt, gut an den ÖPNV angebunden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den neuen Straßenbegrenzungslinien ermöglichen die erforderliche Verbreiterung des Straßenraums und die Errichtung einer Haltestelle. Mit der Planung wird die Anbindung weiter verbessert (siehe Punkt 5.8).

5.8.3. Nahmobilität

Die vorhandenen Mängel in der bestehenden Verkehrsinfrastruktur in der Truderinger Straße werden mit dem Vorhaben innerhalb des Planungsumgriffs beseitigt. Der Radverkehr wird künftig beidseitig auf 2,30 m breiten Radwegen mit zuzüglichen Sicherheitsstreifen (Ausführung gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Radentscheid vom 24.07.2019) geführt werden. Auf der Südseite der Truderinger Straße werden darüber hinaus ein neues Gehweg sowie ein Baumgraben mit Längsparkbuchten neu angelegt. Die Nordseite der Truderinger Straße mit Baumgraben und Gehweg bleibt unverändert, der Radverkehr wird jedoch auf eigenen Radverkehrsanlagen geführt. Die nördlichen Bestandsbäume können auf diese Weise erhalten werden.

Entlang der öffentlichen Grünfläche bindet ein öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg zukünftig an das übergeordnete Wegenetz an. Weitere öffentliche Querungen zwischen den Blockstrukturen werden über Dienstbarkeiten gesichert und sorgen für zusätzliche Wegeverbindungen.

5.8.4. Mobilitätskonzept und ruhender Verkehr

Die Landeshauptstadt München verfolgt das Ziel, den Anteil am motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und die Nahmobilität zu fördern. Dafür wurde ein Mobilitätskonzept durch die Planungsbegünstigten erarbeitet. Der Verzicht auf den privaten PKW soll dadurch erleichtert und mit der Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung (MIV) gefördert werden. Zudem soll die freie und bequeme Wahl des Fortbewegungsmittels für die Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsgebiet erleichtert werden.

In der Konsequenz sollen durch die Förderung geeigneter Maßnahmen (z.B. Mobilitätskonzepte), das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner

positiv beeinflusst werden und letztlich zu einem verringerten Bedarf an der Nutzung des eigenen PKW zur Bewältigung des Alltags führen. Die Umsetzung des bereits vorliegenden Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Bauvollzuges wird ausdrücklich befürwortet.

Ruhender Verkehr

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden die Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbereiche je Tiefgarage beschränkt. Zudem wird ihre Lage in Straßenabschnitten festgesetzt, die den geringsten Konflikt mit der bestehenden Umgebung erwarten lassen (z.B. gegenüber der bestehenden Garagenanlagen nördlich der Truderinger Straße).

Im gesamten Planungsgebiet wird der Nachweis der pflichtigen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstücken erfolgen. Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind nur in den Tiefgaragen zulässig und möglichst unter den geplanten Gebäuden unterzubringen. Dadurch wird die Qualität der privaten Freibereiche gestärkt. Sie sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dort werden auch die pflichtigen Stellplätze für die Angestellten der Kindertageseinrichtung sowie für Besucherinnen und Besucher hergestellt und dauerhaft gesichert.

Um eine Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgaragen zu erreichen, werden Fahrradabstellräume, Kellerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bereich der Tiefgaragen zugelassen.

Für den Hol- und Bringverkehr der drei Kindertageseinrichtungen an der Truderinger Straße werden oberirdische Kurzzeitstellplätze entlang der Truderinger Straße, im öffentlichen Raum, im Bereich des neu geplanten Baumgrabens mit Längsparkbuchten angeboten. Eine ausschließliche Nutzung für die Kindertageseinrichtungen kann nicht gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der künftigen Wohneinheiten werden ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Aufgrund der beengten Verhältnisse im öffentlichen Straßenraum werden die notwendigen Besucherstellplätze, zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen, in ausreichender Zahl in den Tiefgaragen untergebracht. Von dort sind die Wohnungen über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Die Anzahl der nachzuweisenden Besucherstellplätze entspricht 10% der erforderlichen Stellplätze.

Zur Sicherung der Freiräume und der stadträumlichen Qualität sind Zufahrten, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge und die Entlüftung der Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren, die Entlüftung ist zudem über die Dächer der sechsgeschossigen Gebäudeteile zu führen.

5.8.5. Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in der Nähe zur Wohnung und zum Arbeitsplatz vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Durch die Anordnung von bis zu 20 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze oberirdisch auch außerhalb der Gebäude, wird ein vielfältiges Angebot an Fahrradabstellplätzen ermöglicht. Dadurch wird die Akzeptanz für das Fahrrad erhöht und gleichzeitig ausreichend Freiräume für Spiel und Erholung gesichert. Insbesondere in den ruhigen begrünten Innenhöfen wird deren Anzahl auf ein sinnvolles Maß beschränkt.

Zusätzlich sind oberirdisch für Besucherinnen und Besucher sowie Kundenverkehr an den Hauszugängen Fahrradstellplätze zulässig.

5.8.6. Brandschutzkonzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Das Konzept des vorbeugenden Brandschutzes sieht vor, dass die Feuerwehrrrettung ab dem vierten Geschoss ausschließlich von außen erfolgt, das heißt von der Truderinger Straße, vom Schwanhildenberg, von den Gassen und vom südlichen Weg. Der Transportweg für die tragbaren Leitern liegt unter 50,0 m Lauflänge. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität der Höfe ausreichend gesichert.

Feuerwehrflächen sind nur im Innenhof im WA 4 notwendig. Hier liegt das nördliche Gebäude zu weit von der Fahrbahn der Truderinger Straße entfernt und muss von Süden aus angefahren werden. Das nördliche Gebäude im WA 1 liegt ebenfalls zu weit von der Fahrbahn entfernt. Für dieses Gebäude ist ein zweiter baulicher Rettungsweg, ein Sicherheitstreppehaus oder die Entfluchtung über die Dachfläche vorzusehen. Insgesamt sorgt das Konzept dafür, dass die Höfe qualitativ und mit hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden können.

Bei dem Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 25,6 m wird durch die Festsetzungen gesichert, dass die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses weniger als 22,0 m beträgt, somit unterhalb der Hochhausgrenze liegt und mit dem Rettungsgerät (Drehleiter) der Feuerwehr erreichbar ist.

Beim Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 46,6 m muss der zweite bauliche Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe führen. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppehaus).

Bei Unterbauungen der für die Feuerwehr notwendigen Flächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten. Bei den vorzusehenden großen Baumpflanzungen innerhalb der Gassen müssen die Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden (z.B. Standort, Baumart, Aufastung). Zudem sind die Flächen für die Feuerwehr von Behältern für die Müllentsorgung (am Tag der Abholung) frei zu halten. Die im Plan als hindernisfreier Geländestreifen (Überschwenkbereich Drehleiter) festgesetzten Bereiche in der öffentlichen Grünfläche sind von jeglichen Einbauten und von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um die Rettung mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu sichern. Aus diesem Grund sollen diese Flächen soweit als möglich höhengleich mit den ebenfalls von der Feuerwehr befahrbaren Dienstbarkeitsflächen ausgebildet werden, ein Höhenunterschied von maximal 0,4 m ist zulässig, soweit der hindernisfreie Streifen höher liegt als die Feuerwehrfläche.

5.8.7. Müllentsorgung

Räume zur Unterbringung fester Abfallstoffe werden in die Gebäude, überwiegend aber in die Tiefgaragen integriert. Für die Bewohner sind sie über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Zur Bereitstellung für den Tag der Abholung werden die Behälter im Bereich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrten in einem Abstand von nicht mehr als 15,0 m zur Fahrbahn der Truderinger Straße temporär abgestellt. In Bereichen, in denen die Baulinien nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie sind, kann ein Abstellen nördlich der Gebäude erfolgen. Ansonsten sind die Behälter in den Gassen abzustellen. Dabei sind die Flächen für die Feuerwehr frei zu halten, sodass die Behälter zwischen Gebäude und Feuerwehrflächen unterzubringen sind. Die Prüfung hat ausreichend Potentiale geeigneter Flächen ergeben.

5.9. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren. Dies sichert die Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen.

Um eine klare Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächenanteile zu sichern, sind Trafostationen nur gebäudeintegriert oder unterirdisch zulässig. In beiden Fällen sind sie für die Stadtwerke München (SWM) gut erreichbar anzuordnen.

Die aufgrund der topographisch differenzierten Freiflächenplanung vorgesehenen Nebenanlagen, insbesondere Rampen (für die barrierefreie Erreichbarkeit), Treppen, Stützmauern und Absturzsicherungen im Zusammenhang mit den gegenüber dem Gelände angehobenen privaten Innenhof-Freiflächen sind zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zulässig.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und notwendige Spieleinrichtungen für die Kindertageseinrichtungen sind außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Die Räume zur Aufbewahrung von Spielgeräten und Ähnlichem sind zum Schutz der Freiräume in die Gebäude zu integrieren.

Für Fahrradabstellplätze sind jeweils gesonderte Regelungen getroffen (siehe Punkt 5.8.5 der Begründung).

6. Dienstbarkeitsflächen

Zusätzlich und abseits der Straßen entsteht ein durchgängiges, attraktives Wegenetz, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Weg zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Dieses wird durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechtsflächen gesichert. Diese queren die Baugebiete und verlaufen entlang der öffentlichen Grünfläche.

Damit die öffentliche Grünfläche sowie die Bachflächen, Böschungen des Hachinger Bachs und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge erreichbar sind, erhält die Landeshauptstadt München ein Fahrrecht für diese Dienstbarkeitsflächen. Die Erreichbarkeit des Hachinger Bachs wird somit kurz- und mittelfristig während der Bauphase als auch langfristig zum Zwecke des Unterhalts gesichert. Auch die Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) dürfen diese Flächen befahren. Zusätzlich dürfen in diesen Flächen auch Leitungen verlegt werden.

7. Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftschadstoffe)

7.1. Lärmschutz

7.1.1. Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrswegen treten entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes hohe Verkehrslärmpegel auf. Das Planvorhaben reagiert auf diese Situation, indem am lärmexponierten nördlichen Rand des Planungsgebietes eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen wird, so dass im Inneren des Planungsgebietes lärmgeschützte Bereiche entstehen.

An den Plangebäuden im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) tags an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen sowie nachts an nahezu allen Fassaden mit Ausnahme einzelner Fassaden an den Gebäude im Süden und Westen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts an den Fassaden zu den Innenhöfen und an den südlichen Gebädefassaden eingehalten, an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen jedoch überschritten. Verkehrslärmpegel, die über 65/60 dB(A) Tag/Nacht liegen, treten tags und nachts an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden auf.

An den zurückversetzten sechsgeschossigen Gebäudeteilen wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an einzelnen Fassaden der südlichen Gebäudereihe eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird an einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe überschritten während mit Ausnahme einzelner Bereiche an den nördlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts) an allen Fassaden überschritten. An einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe wird der Werte von 60 dB(A) nachts überschritten.

Am achtgeschossigen Gebäude im Südosten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 67/57 dB(A) Tag/Nacht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags an der nordöstlichen, nördlichen und dem nördlichen Teil der westlichen Fassade und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an allen Fassaden eingehalten und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Am 15-geschossigen Hochpunkt im Südwesten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 61/59 dB(A) Tag/Nacht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags mit Ausnahme der südlichen Fassade und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an der nordöstlichen und nordwestlichen Fassade und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen (Aufpunkthöhe $h = 2$ m ü GOK) werden entlang der Truderinger Straße Verkehrslärmpegel von bis zu 68 dB(A) tags erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird somit um bis zu 9 dB(A) überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Truderinger Straße nehmen die Verkehrslärmpegel ab, so dass an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der nördlichen Gebäudereihe sowie im Inneren des Planungsgebietes ebenerdige Außenwohnbereiche sowie Kinderspielplätze und Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen uneingeschränkt nutzbar sind.

Auf den möglichen (gemeinschaftlich genutzten) Dachterrassen der viergeschossigen Gebäudeteile (Aufpunkthöhe $h = 15$ m ü GOK bzw. 2 m ü OK Nutzfläche) treten auf den der Truderinger Straße zugewandten Dachflächen Verkehrslärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird hier somit um bis zu 7 dB(A) überschritten. Auf den Dachflächen der übrigen viergeschossigen Gebäudeteile werden die Anforderungen an Außenwohnbereiche eingehalten.

Bei den geplanten Kindertageseinrichtungen treten zum Teil hohe Verkehrslärmimmissionen auf. Im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird im Bereich der Gassen sowie an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden überschritten. Auch gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags werden zum Teil an den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Auf den Freispielflächen der drei geplanten Kindertageseinrichtungen werden im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) Verkehrslärmimmissionen von bis zu 59 dB(A) im WA 1 und WA 4 sowie bis zu 51 dB(A) im WA 2 erreicht. Auf allen Freispielflächen im WA 1 und WA 2 wird die Anforderungen an Freispielbereiche von Kindertagesstätten zuverlässig eingehalten, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

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 16. BImSchV (hilfsweise) herangezogen werden und in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden seitens der Landeshauptstadt München als Obergrenze für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Ähnliches) herangezogen (Vorsorgewert).

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist die Person, die die Planung umsetzt verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Zudem sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, zu berücksichtigen. Für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung sind keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erwarten. Jedoch sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle zum Schutz der geplanten Gebäude kommen aufgrund der Höhe der vorgesehenen Bebauung, der innerstädtischen Lage und der Möglichkeit einer Grundrissorientierung nach Süden bei verhältnismäßigem Aufwand nicht bzw. nur bedingt, z.B. für den ebenerdigen Freiraumschutz, in Betracht. Die ebenerdigen Freibereiche sind jedoch bereits durch die Planung mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle angeordnet oder durch Gebäude geschützt, so dass keine weiteren aktiven Maßnahmen erforderlich werden.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen von (65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Ähnliches) durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich, so sind die entsprechenden Fenster durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume nach DIN 4109 (z.B. durch verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Laubengangschließungen) so zu schützen, dass vor den Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16.

BlmSchV von Wohngebieten (59/49 dB(A) Tag/Nacht) nicht überschritten werden. Da ein gesundes Wohnen auch einen ungehinderten Kontakt der Bewohner nach außen erfordert, wird festgesetzt, dass in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von > 65/60 tags/nachts nur solche Wohnungen zulässig sind, die mindestens über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit einem Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite natürlich belüftet werden können.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht), jedoch unterhalb von Verkehrslärmpegeln von 65/60 dB(A) (Tag/Nacht), ist der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Ähnliches) durch ein ausreichendes - gegenüber einem lärmunbelasteten Gebiet erhöhtes - Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen herzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 59/49 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Für den Schallschutz von Frei- und Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (z.B. Terrassen, Dachterrassen, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, Spielplätze usw.) sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist als Mindestanforderung für Frei- und Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Sofern Frei- und Außenwohnbereiche nicht durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung geschützt werden können, muss der erforderliche Schallschutz in der Regel durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände hergestellt werden. Für Balkone oder ähnliches kann in der Regel durch eine Verglasung (verglaste Loggien) entsprechend reagiert werden, die auch offenbar gestaltet werden können. Im vorliegenden Fall betrifft dies die der Truderinger Straße und den Gassen zugewandten Außenwohnbereiche. Auf den möglichen (gemeinschaftlich nutzbaren) Dachgärten / -terrassen auf den jeweils nördlichsten Gebäude ist die Anordnung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 2,0 m ü OK Nutzfläche am jeweils nördlichen und westlichen Rand der hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen für notwendig um die festgesetzten Mindestanforderungen für Frei- und Außenwohnbereichen erzielen zu können.

Für den Schallschutz von Schulen, Kindertageseinrichtungen und vergleichbaren Einrichtungen gelten die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen gemäß DIN 4109. Grundsätzlich gilt, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (noch) von gesunden Aufenthaltsbedingungen innerhalb des Gebäudes

ausgegangen werden kann. Auf Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann in der Regel durch ein ausreichend dimensioniertes (gegebenenfalls erhöhtes) Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung reagiert werden, sofern noch keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen vorliegen. Unterstützend können die Fenster auch zum Lüften herangezogen werden. In Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln von (>65/60 dB(A) Tag/Nacht sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Gruppen-, Fenster von Unterrichts-, Schlafräumen, usw.) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Alternativ ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen, die allerdings einen erhöhten Luftwechsel erfordert, um gesunde Lern- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen, da die Fenster bei den hohen Außenlärmpegeln geschlossen bleiben sollen. Aufgrund der üblichen Nutzungszeiten ist bei Kindertagesstätten nur der Tagzeitraum beurteilungsrelevant.

Auf den Freispielbereichen der geplanten Kindertagesstätten im WA 1 und WA 2 werden die Anforderungen an den Verkehrslärmschutz ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

7.1.2. Neubau und wesentliche Änderung von Straßen

Im Zuge des Planvorhabens ist aufgrund einer Änderung / Erweiterung der Straßenfläche, um Angebote für den Fuß- und Radverkehr zu integrieren, eine Änderung des Straßenquerschnitts der Truderinger Straße (zwischen der Kreuzung Truderinger Straße / Roßsteinstraße und dem Schwanhildeweg) nach Süden vorgesehen (siehe Punkt 5.8). Dabei handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff. Die dadurch verursachten Geräuschimmissionen wurden nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt und beurteilt.

Die Kriterien der 16. BImSchV werden eingehalten. Es entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen für die Nachbarschaft.

7.1.3. Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt zu einer durch den Ziel-/Quellverkehr sowie zum anderen durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Hinblick auf die Gesamtverkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben einer Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) Tag/Nacht) bzw. der 16. BImSchV bewertet.

Im Josef-Ritz-Weg werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht. Nach Realisierung des Planvorhabens kommt es zu einer weitergehenden Pegelerhöhung von bis zu 0,2 dB(A), die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Truderinger Straße bedingt ist. Ein Einfluss der Reflexionen der Plangebäude gegenüber der Bestandsbebauung gegenüber kann ausgeschlossen werden. Die Pegelerhöhung liegt deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs. Die Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich oder sogar positiv einzustufen. Mit der Eröffnung und Förderung

von Mobilitätskonzepten kann darüber hinaus der Umweltverbund und alternative Mobilitätsformen (z.B. E-Mobilität) angestoßen werden, um dadurch die Verkehrsbelastung und die daraus resultierende Lärmbelastung möglichst günstig zu beeinflussen.

Langfristig würden sich gemäß der Prognose auch bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Verkehrslärmpegel durch die allgemeine Verkehrszunahme in diesem Rahmen erhöhen, weswegen die Planung insgesamt zu keinen negativen Auswirkungen führt.

7.1.4. Anlagenlärm

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich einige wohngebietstypische Anlagen (Parkplätze, Glascontainer, Spielplatz und ähnliches). Aufgrund des Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden im Planungsgebiet ist mit keiner relevanten Lärmbelastung durch diese Nutzungen zu rechnen.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des Planungsgebietes die Zufahrt zur ehemaligen Gaststätte in der Truderinger Straße 115a auf nicht öffentlicher Straße. Südöstlich des Planungsgebietes an der Hansjakobstraße 69 bindet sich der Kaminauslass der Heizungsanlage sowie der Tiefgaragenentlüftung. Die Untersuchungen zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Alle Tiefgaragen werden direkt von der Truderinger Straße aus erschlossen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Quartier das gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) eingestuft wird. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Alternativen betrachtet:

Bei Anordnung von nur zwei Tiefgaragenzufahrten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WR (50/35 dB(A) Tag/Nacht) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohngebiet nördlich der Truderinger Straße) tags eingehalten und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) kommen nicht in Betracht, da diese das gesamte Projekt bzw. die Funktionsfähigkeit der Tiefgaragenzufahrten in Frage stellen.

Unter Berücksichtigung weiterer Planungsrestriktionen wurde daher die Anzahl der Tiefgaragenrampen auf vier erhöht, um die Verkehrsbelastung je Zufahrt zu verringern. Dabei wurde ein Mindestabstand von etwa 65 m zwischen den einzelnen Zufahrten vorgesehen, um die Summenbelastung auf einzelne Immissionsorte möglichst gering zu halten. Zudem kann durch eine schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenrampen eine Pegelminderung an den Tiefgaragentoren erzielt werden. Insgesamt kommt es auch bei dieser Variante zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (50/35 dB(A) Tag/Nacht) im Nachtzeitraum. Durch die Erhöhung der Anzahl und die optimierte Anordnung der Tiefgaragenzufahrten sowie die lärmarme Ausführung der Tiefgaragenrampen kann im Vergleich

zur Variante mit zwei Tiefgaragenzufahrten jedoch eine Pegelminderung von bis zu 5 dB(A) in der Nachbarschaft erzielt werden.

Eine weitergehende Lärminderung an den Tiefgaragenzufahrten wurde aufgrund zu berücksichtigender Planungsrestriktionen (Lage der Kindertageseinrichtungen, Vorgaben zum Ausbau der Truderinger Straße, Baumbestand, Feuerwehrrrettung etc.) von der Planung als nicht möglich erachtet.

Bei der Beurteilung der Anlagenlärmimmissionen durch die Tiefgaragenzufahrten ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Tiefgarage einer Wohnnutzung handelt, die als sozialadäquat angesehen werden kann. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) werden in der Nachbarschaft eingehalten, so dass prinzipiell von einer wohngebietsverträglichen Lärmsituation auszugehen ist.

Zum Schutz der Nachbarschaft wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes in die Gebäude integriert ausgeführt und innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden.

An den eigenen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) tags eingehalten und nachts bis zu einem Abstand von etwa 20 m zum Mittelpunkt der jeweiligen Tiefgaragenzufahrt überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in Allgemeinen Wohngebieten (85/60 dB(A) Tag/Nacht) werden ebenso tags eingehalten und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden, wenngleich die Geräusche von durch das eigene Wohnen verursachten Fahrzeugbewegungen in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzvorbauten, fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) vorgesehen werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten für die eigenen Nutzungen haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen hierzu werden nicht getroffen.

7.2. Luftschadstoffe

Für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) wurde eine Immissionsprognose durchgeführt. Die Verkehrsschadstoffbelastung wurde für die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie für den Prognose-Planfall, das heißt nach Errichtung der geplanten Gebäude und mit Berücksichtigung des ursächlichen Verkehrs für das Prognosejahr 2030 gutachterlich abgebildet. Die gutachterliche Beurteilung erfolgte nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV).

Im Prognose-Planfall tritt die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb des Pla-

nungsgebietes an der nördlichen Grenze (insbesondere an den vorgelagerten Gebäuden des WA 2 und WA 3) im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf. An den Tiefgaragenein- und -ausfahrten im WA 1, WA 2 und WA 3 wird der Jahresmittelgrenzwert für NO₂ überschritten. Daher wird festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 5 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Räume frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, z. B. durch ein Fenster an einer anderen Seite oder über einen hinterlüftete Vorbauten sind Ausnahmen zulässig.

Abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV – aufgrund der Gebäudeabschirmungen und des zunehmenden Abstandes zu den relevanten Straßenverkehrswegen – im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten. Ebenso sind Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ PM₁₀ an mehr als 35 Tagen/Jahr sehr unwahrscheinlich. Demnach werden an den Fassaden der Plangebäude keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall) ermittelt. In der westlichen und östlichen Nachbarschaft des Planvorhabens ergeben sich geringfügige Erhöhungen der Schadstoffwerte, in der nördlichen Nachbarschaft nimmt die Schadstoffbelastung durch die Verlegung der Fahrbahn der Truderinger Straße nach Süden sogar geringfügig ab. Die Erhöhung der Schadstoffwerte für NO₂ und PM_{2,5} liegt unterhalb der Relevanzkriterien gemäß TA Luft und ist daher als nicht relevant für die Lufthygiene zu betrachten. Die Erhöhung der Schadstoffwerte für PM₁₀ liegt mit 1,5 µg/m³ zwar knapp oberhalb des Relevanzkriteriums, der Jahresmittelgrenzwert wird aber weiterhin unterschritten. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} werden in der gesamten Nachbarschaft auch weiterhin eingehalten, so dass die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung in der Nachbarschaft erwarten lässt.

8. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung unzulässig.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf die Bauräume und eine parallele Anordnung zur Fassade sowie dem Ausschluss von frei stehenden Werbeanlagen (Werbefahnen) wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert. Zum Schutz der umgebenden Nachbarschaft wird die Höhenlage der Werbeanlage auf den Erdgeschossbereich (Nahbereich) beschränkt.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt zum einen dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und sie für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhengniveaus

Grundsätzlich soll der vorhandene Charakter eines ebenen Geländes erhalten bleiben und nur bauliche Anpassungen ermöglicht werden. Vom grundsätzlichen Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen ausgenommen sind deshalb Veränderungen des Geländes, die aus dem Freiraumkonzept hervorgehen. Dazu gehören die zum Schutz der Privatheit angehobenen Höfe und private Wohnungsgärten. Zur Gestaltung von Spielplätzen und Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind Modellierungen zur Steigerung der Erlebnisqualität und zur Gestaltung des Übergangs zwischen Gelände- und Innenhofniveau zulässig.

Für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sind Abgrabungen bis zu einer zweckmäßigen Tiefe zulässig.

Die sich aus diesen Zulässigkeiten ergebenden baulichen Elemente werden zugelassen. Für die einheitliche Gestaltung und um eine klare Zonierung zwischen den funktional unterschiedlichen Freiflächen zu schaffen, sind die unterschiedlichen Höhengniveaus für innerhalb der Freiflächen in den Baugebieten befindliche bauliche Elemente, wie z. B. Stützmauern, Treppen, Absturzsicherungen, zulässig.

10. Einfriedung, Einzäunungen, Sichtschutzelemente

Um die Freiflächen möglichst zusammenhängend zu gestalten und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder wo es Sicherheitsbelange (z. B. Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen, Absturzsicherungen im Bereich von Rampen- und Treppenanlagen) erfordern.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen und Einzäunungen in ihrer Höhe beschränkt. Zudem sind alle Einzäunungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten gesichert ist.

Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre

nachzukommen, sind zwischen Terrassen und Wohnungsgärten Trennwände zulässig. Diese können auch als raumhaltige Gartenschränke realisiert werden. Um eine hohe gestalterische Qualität zu sichern bzw. die räumliche Wirkung zu reduzieren, sind die Sichtschutzelemente in ihren Abmessungen begrenzt. An den Stirnseiten der Gebäude sind sie aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

11. Grünordnung

11.1. Private Freiflächen

Innenhöfe

Den einzelnen Wohnquartieren sind jeweils vielfältig nutzbare, grüne und lärmgeschützte Innenhöfe als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet. In diesem zentralen, wohnungsnahen Freiraum befinden sich die privaten gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen mit Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Diese sollen barrierefrei erreicht werden können.

Die unterschiedliche Nutzung und Funktion der Freiflächen wird unterstützt durch die unterschiedliche Höhenlage. So werden die Innenhöfe bis ca. 0,5 m und die den Wohnungen angelagerten Wohnungsgärten auf das Erdgeschossniveau (ca. 1,0 m) gegenüber der Umgebung angehoben.

Ebenfalls innerhalb der Wohnhöfe befinden sich private Wohnungsgärten. Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatsphäre nachzukommen, sind Pflanzungen mit geschnittenen Hecken zulässig.

Für die südlich der Wohnhöfe angrenzend zur öffentlichen Grünfläche gelegenen Wohnungsgärten sind Einfriedungen von Wohnungsgärten auch in Form von Hecken unzulässig, um dort einen fließenden Übergang zwischen privaten und landschaftlich geprägten öffentlichen Flächen zu schaffen. Freie Stauden- und Gräserpflanzungen sind jedoch möglich, um eine ausreichende Sicherung gegen unbefugtes Betreten zu gewährleisten.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für Wohnungsgärten in den jeweiligen Baugebieten beschränkt. Entlang der Truderinger Straße sowie in den Gassen sind keine Wohnungsgärten erlaubt. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zwischen privatem und halböffentlichem Raum erreicht.

Gassen

Die gemeinschaftlich genutzten Gassen dienen zur Erschließung der Gebäude, verbinden das Baugebiet mit dem Hachinger Bach und betonen den durchlässigen Charakter des gesamten Gebiets. Neben der Erschließung erfüllt insbesondere die Hauptgasse zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3, an der auch die Nichtwohnutzungen angelagert werden, eine zentrale Funktion als Treffpunkt für die zukünftigen Nachbarschaften. Durch die Überlagerung verschiedener Nutzungen, z.B. Mobilitätszentrale, Eingangssituation, Aufenthalt, Verbindung zur öffentlichen Grünfläche, Haltestelle für den ÖPNV wird das Zusammentreffen und die Kommunikation der Bewohnerschaft gefördert.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten

Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen und -gärten auf den viergeschossigen Gebäudeteilen (WH 13,6 m) ergänzen das Freiraumangebot quantitativ und qualitativ. Sie bieten in dem dicht bebauten Gebiet besondere Qualitäten wie weite Sicht und gute Besonnung. Diese sollen barrierefrei erreicht werden können.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept und dem damit verbunden Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen in den Höfen sowie den wohnungsbezogenen privaten Freiflächen (Wohnungsgärten, Loggien, Balkone) ist ein attraktive und quantitativ gute Freiflächenversorgung sichergestellt. Qualitativ sind durch die gute Besonnung und die geschützte, weitgehend straßenabgewandte Lage in den Höfen gute Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gesichert. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sind die nicht überbauten oder für die Erschließung notwendigen Flächen zu bepflanzen und zu begrünen. Dies wird unterstützt durch die Vorgabe, mindestens einen großen oder mittelgroßen standortgerechten Laubbaum pro 200 m², davon zu 50 % mit Großbäumen, der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung unterstützen die Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes und den Naturhaushalt. Insbesondere wird das Kleinklima und die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten gestärkt.

11.2. Grünordnung öffentlicher Raum

Öffentliche Grünfläche

Eine öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion des Quartiersparks und bildet das Bindeglied zwischen der Bebauung und der bestehenden öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ im Süden. Des weiteren bildet sie einen Abschluss des Quartiers und schafft die räumliche Distanz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Osten entlang der Roßsteinstraße.

Sie ist parkartig zu gestalten und dient der intensiven Freizeitnutzung.

In der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist der zukünftige oberirdische Verlauf des zur Zeit noch verrohrten Hachinger Bachs (Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs) geplant. Der Hachinger Bach verläuft momentan unterirdisch verrohrt außerhalb des Planungsgebietes. Mit den begleitenden Wiesenflächen steht er der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Die im Plan hinweislich dargestellte Signatur „Wasser“ entspricht dem derzeit projektierten Verlauf des Hachinger Bachs. Angedacht sind außerdem zwei Brücken über den Hachinger Bach, die das neue Quartier auch mit den bestehenden Grünflächen verbinden.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bei der Freilegung des Hachinger Bachs besteht die Möglichkeit, dass das Projekt erst nach der Umsetzung der Wohnbebauung realisiert wird. In diesem Fall ist für die öffentliche Grünfläche eine gestalterische ansprechende und funktional angemessene Übergangslösung zu entwickeln, die der späteren Umsetzung der Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs nicht entgegensteht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen sich Spielplätze als Naturspiel-Angebot in die naturnahe Gestaltung einfügen. Im westlichen Bereich eignet sich die freie Wiesenfläche für Ballspiele und sonstige freie Bewegungsspiele. Die ursprünglich in die-

sem Bereich angedachte Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus lärmtechnischen Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar.

Um darüber hinaus auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes in der bereits bestehenden südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Truderinger Bahndamm vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anteiligen Kosten für Aufwertungsmaßnahmen dem Bedarf entsprechend übernommen werden.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird damit eine attraktive und gut nutzbare öffentliche Grünfläche geschaffen, die durch die, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherten Wegeverbindungen und Gassen, ergänzt werden. Dadurch steht den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung, welches fußläufig erreichbar ist. Es wertet die bestehende öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ konzeptionell auf und erweitert durch unmittelbare Anlagerung den gestalteten Landschaftsraum.

Öffentliche Verkehrsfläche

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in den Festsetzungen die grundlegende und der Abwägung zugrunde gelegte Grünausstattung geregelt, ohne den Gestaltungsspielraum für die Realisierungsplanung einzuengen. Dies ist eine alleearartige Bepflanzung der Truderinger Straße mit heimischen und standortgerechten Bäumen zum langfristigen Erhalt des Ortsbildes. Dazu trägt auch ein erhaltenswerter, straßenbildprägender Baum in der Truderinger Straße bei, der als zu erhalten festgesetzt wird .

11.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung wurde gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Neuplanung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist in Kapitel 15.3. des Umweltberichts erläutert. Insgesamt löst der durch die Planung verursachte Eingriff einen Bedarf von zirka 2,7 ha Ausgleichsflächen aus.

Weder im Umgriff noch im Nahbereich des Planungsgebiets ist ein Flächenpotenzial für die Ausweisung von Ausgleichsflächen bedingt durch Nutzungsstruktur, Dichte und Flächenverfügbarkeit vorhanden.

Der Ausgleich muss daher voraussichtlich auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen (siehe Kapitel 15.3.).

Dies ist aufgrund der getrennten Verpflichtung beider Planungsbegünstigter in zwei unterschiedlich Bereichen Münchens vorgesehen.

Artenschutz

Durch die mit der Planung verbundene mögliche Versiegelung verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten; aufgrund der großflächigen Nutzungen als Sport-

und Landwirtschaftsfläche sind die Auswirkungen jedoch eher gering und nur randlich von Bedeutung.

Durch die Überplanung und weitgehende Bebauung, bzw. Unterbauung einer bisher nicht bebauten Fläche im Münchner Stadtbezirk Berg am Laim, sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen. Insgesamt steht dem Bebauungsplan letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes nichts entgegen.

Zum Schutz von Baumfledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten werden die innerhalb des Geltungsbereichs gutachterlich festgestellten Höhlenbäume als zu erhalten festgesetzt.

CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der gutachterlich erfassten Vermeidungsmaßnahmen daher nicht erforderlich.

Baumbilanz

Von den 57 untersuchten Bäumen im Planungsgebiet sind 13 Bäume entsprechend dem vorliegenden Baumgutachten als erhaltenswert eingestuft. Hinzu kommen zirka 18 Bäume an der Nordkante der Truderinger Straße, die nicht genauer untersucht und bewertet wurden, aber entsprechend dem geplanten Straßenprofil grundsätzlich erhalten werden können. Insgesamt zirka 22 Bäume können gemäß Planungskonzept erhalten werden. Diese finden sich überwiegend entlang der Nordseite der Truderinger Straße. Um die Allee entlang der Truderinger Straße zu sichern, sind auf der Nord- und Südseite jeweils mindestens 18 Bäume des Bestands zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Konzeptionell sind etwa 190 Bäume vorgesehen. Durch die Festsetzung sind mindestens 150, davon 50 % Bäume erster Wuchsordnung innerhalb der Baugebiete und im Straßenraum gesichert, zuzüglich der Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche (ca. 35 Bäume). Über die getroffenen Festsetzungen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume die Anzahl der gefälltten Bäume (zirka 50) deutlich ausgleichen.

11.4. Boden und Versickerung

Die Versickerung im Planungsgebiet erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Grundstücke der Baugebiete.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen. Gute Versickerungsmöglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung über Rigolen finden sich an den Rändern des Planungsgebietes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Um die Versickerung auch innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen, werden in den Tiefgaragen Aussparungen mit Bodenanschluss notwendig. Um eine möglichst effiziente Entwurfsplanung zu ermöglichen, werden die Aussparungen nicht zeichnerisch

festgesetzt, bilden sich jedoch in der zulässigen Grundfläche ab.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt generell innerhalb der Verkehrsflächen.

12. Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming

Nachhaltigkeit

Die Entwicklung soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger Aspekte erfolgen. Im Rahmen der Planung werden dabei - unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten - insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Realisierung kompakter Bauformen
- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb der Baugebiete
- Förderung des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch eine neue Bushaltestelle, durch Schaffung von Fuß- und Radwegen zum ÖPNV, durch begünstigte Maßnahmen zur Umsetzung von Mobilitäts- und Sharingkonzepten
- Festsetzung von Flachdächern zur Nutzung der Solarenergie
- möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz

Regenwassermanagement (Versickerung und Verdunstung; Retention und Speicherung von Niederschlagswasser)

- Sicherung einer großflächigen nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche
- Verzicht von Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete, Minimierung von Erschließungsflächen
- Begrünung von Dächern sowie Bepflanzung von privaten Freiflächen auch oberhalb von Tiefgaragen
- Baumpflanzungen in der Truderinger Straße, in der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der Baugebiete

Langfristige Nutz- und Benutzbarkeit:

- Verzicht auf oberirdischen Verkehr und Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen
- differenziertes und qualitätvolles Angebot an ebenerdigen Fahrradabstellplätzen auch außerhalb von Gebäuden
- Bau- und Gestaltungsqualität
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Barrierefreiheit
- Vorbereitung durch Begünstigung von Mobilitäts- und Sharingangeboten

Hohe Aufenthaltsqualitäten:

- großzügige öffentliche Grünflächen sowie ausreichend dimensionierte private Freiflächen

- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedliche Anforderungen
- gute Vernetzung der Wege innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Konkrete Maßnahmen und Zusammenhänge sind im Umweltbericht erläutert.

Gender Mainstreaming

Die Planung wird im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sind deshalb vorgesehen,

- ein übersichtliches, zusammenhängendes und gut einsehbares Freiraumsystem zur angstfreien Benutzung für die Bürgerschaft, insbesondere für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen zu realisieren.
- Sichtverbindungen und Orientierungspunkte durch das System von belebten öffentlichen Bereichen (Grünfläche, Gassen, Wege) und gemeinschaftlichen privaten Bereichen (Höfe, Gärten) zu realisieren.
- öffentliche und private Grün- und Freiflächen und deren Anschlüsse an die Umgebung barrierefrei herzustellen.
- ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier mit der notwendigen sozialen Infrastruktur und einer Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien und Nahversorgung zu realisieren.

12.1. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag

Die privaten Grundeigentümer haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017 Anwendung. Die entsprechende Grundzustimmung (ohne Anfangswert) liegt vor. Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 08.02.2017 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise, (Grundzustimmung ohne Anfangswert) zugestimmt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Kosten und Lasten ausgelöst. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme insbesondere folgender Kosten und Lasten verpflichten werden:

- Altlastensanierung
- Abtretung der noch nicht im städtischen Eigentum befindlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen,
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Geh- und Fahrrechtsflächen,
- Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau (München Modell und einkommensorientierte Förderung Förderung) in Höhe von 30% und 10% preisgedämpfter Mietwohnungsbau des neu geschaffenen Wohnbaurechts,

- Kostentragung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- Herstellung der erforderlichen Kindertageseinrichtung,
- Herstellung öffentlicher Grünflächen
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche (Kompensationsmaßnahme)
- Bauverpflichtung, insbesondere für die Reihenfolge der Baumaßnahmen,
- Einhaltung der Gestaltungsregelungen und Durchführung von Verfahren zur Qualitätssicherung,
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten /Reallasten, sowie Nachweis der Kampfmittelfreiheit bis zur Bachsohle (= UK Aushub),
- Zahlung der Kosten des Bebauungsplanes,
- Planung, Sicherung und Herstellung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, bzw. Kostenbeitrag für das Ökokonto Fröttmaninger Heide.

Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus entsprechend der Vorgaben aus dem aktuellen Wohnungsbauprogramm Wohnen in München. Die Arten und Anteile des geförderten Wohnungsbaus sind hierauf aufbauend im Weiteren abzustimmen.

13. Wesentliche Auswirkungen

- Veränderung von bisher überwiegend für sportliche Zwecke und landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zur Schaffung eines zeitgemäßen und städtebaulich qualitätsvollen Stadtquartiers unter Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Schaffung eines Stadtquartiers für zirka 820 Wohneinheiten (zirka 1.970 Einwohnern)
- Durch die städtebauliche Struktur und Höhenentwicklung wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung erzielt.
- Schaffung von gut nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen auch für die vorhandene Bevölkerung
- Durch Einbindung des Hachinger Bachs in das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept, wird durch dessen Freilegung ein wichtiger Baustein hinzugefügt ; dadurch gewinnt nicht nur das neue Quartier an Freiraumqualität, sondern der gesamte 14. Stadtbezirk Berg am Laim
- Stärkung des Naturhaushalts durch Freihaltung von Grünflächen, umfangreiche Baumpflanzungen, Begrünung der Dächer und Versickerung des anfallenden Wassers auf dem Grundstück
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Neupflanzung von deutlich mehr Bäumen als durch die erforderlichen Baumfällungen verlorengehen
- Sicherung des sich durch den Eingriff ergebenden Ausgleichsflächenbedarfs
- Durch die Schaffung von drei neuen Kinderbetreuungseinrichtungen und weiteren möglichen sozialen Infrastrukturen im Quartier wird die Versorgungslage im 14. Stadtbezirk Berg am Laim verbessert
- Durch die Situierung der Zufahrten zu den Tiefgaragen an der Truderinger Straße, wird eine autofreie Durchwegung des Quartiers ermöglicht werden.
- Durch Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Ange-

bote werden Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der Nahmobilität angeboten

- Nachweis einer ausreichenden Anzahl privater Kfz-Stellplätze und von Besucherstellplätzen in den (Gemeinschafts-) Tiefgaragen
- Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Truderinger Straße und durch das Planungsgebiet zur Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz und zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).
- zeitgemäßer und leistungsfähiger Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Radwegen, Gehwegen und Baumgräben mit Längsparkern sowie mit einer neuen Bushaltestelle
- Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV
- Bedarfsabhängige Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) an der Truderinger Straße/St.-Veit-Straße
- Bereinigung der Kampfmittel- und Altlastensituation

14. Daten zum Bebauungsplan

Fläche Geltungsbereich	zirka 68.415 m ²
Flächen Nettobauland (private Baugrundstücke)	zirka 43.440 m ²
Öffentliche Grünfläche	zirka 14.080 m ²
Straßenverkehrsfläche	zirka 11.225 m ²
Geschossflächen	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	83.050 m ²
Wohnen (90 %)	74.745 m ²
Kindertagesstätten (KiTa)	4.050 m ²
weitere Nichtwohnnutzungen	4.255 m ²
WE	zirka 820
EW	zirka 1.970

15. Umweltbericht

15.1. Einleitung

15.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das im 14. Stadtbezirk Berg am Laim zwischen Truderinger Straße, Rosenheimer Bahndamm, Roßsteinstraße und Schwanhildeweg gelegene Planungsgebiet wurde bislang im Westen sportlich und im Osten landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Verlagerung der Sportflächen an einen anderen Standort soll hier ein Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen entstehen. Das Planungsgebiet umfasst Teile des Planfeststellungsbeschlusses zur Freilegung des Hachinger Bachs. Die Planungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts werden mit den Inhalten und Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses in Einklang gebracht. Die Fläche des Planfeststellungsverfahrens mit dem freigelegten Hachinger Bach steht der Bewohnerschaft zukünftig als öffentliche Grünfläche zu Ver-

fügung.

Durch das neue Wohnquartier wird der Übergang zur bestehenden Bebauung definiert. Die offenen Blockstrukturen mit vier und sechs Geschossen werden von einem in die Struktur integrierten Hochhaus im Süd-Westen ergänzt, das mit 15 Geschossen am Schnittpunkt der übergeordneten Grünverbindungen liegt. Mit der Entwicklung des Gebiets soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des sehr hohen Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen. Die geplanten baulichen Strukturen ermöglichen unterschiedliche Wohnformen und schützen durch ihre Anordnung und Geschossigkeit das Planungsgebiet vor Lärmemissionen.

Die fußläufige Erschließung und die Erschließung für den Radverkehr werden durch den Umbau der Truderinger Straße optimiert, zudem entsteht eine neue Bushaltestelle für den ÖPNV in zentraler Lage. Die Allgemeinen Wohngebiete sind oberirdisch frei von KfZ. Die Unterbringung der notwendigen und Besucherstellplätze erfolgt zum Schutz der Freiflächen in Tiefgaragen.

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst zirka 6,84 ha. Die öffentlichen Grünflächen haben einen Anteil von zirka 1,41 ha.

15.1.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Nach dem Regionalplan für die Region München definiert der Geltungsbereich mit der Signatur Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen belegt.

Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR), als allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Im Westen ist eine übergeordnete Nord-Süd gerichtete Grünbeziehung dargestellt. Die angrenzenden Gebiete sind als reine Wohngebiete dargestellt. Westlich und innerhalb der übergeordneten Grünbeziehung liegt eine ökologische Vorrangfläche (OEKO).

Planungsziele im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München, die den Geltungsbereich betreffen, sind u.a.

Ökologische Verbesserung des besiedelten Raumes und der straßenbegleitenden Lebensräume

- Erhalt, Pflege und Optimierung von strukturreichen Grünflächen
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen

- Ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen sowie selbstständigen Rad- und Gehwegen

Erhalt und ökologische Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen

- Erhalt der Grünlandnutzung bzw. Extensivierung von intensiv genutztem Grünland

Entwicklung und Verbesserung der Talräume, Gewässer und Feuchtgebiete

- Renaturierung bzw. Wiederbelebung von verbauten und verrohrten Fließgewässerabschnitten III. Ordnung wie z.B. Teilabschnitte des Hachinger Bachs

Durch die Transformation von landwirtschaftlich und sportlich genutzten Flächen zu Wohnbauland ist das bisher im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Geltungsbereich formulierte Planungsziel des Erhalts bzw. der Extensivierung von intensiv genutztem Grünland nicht mehr umzusetzen. Der anhaltend hohe Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt wird diesem Ziel des ABSP München im Planungsgebiet vorangestellt.

Bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung wird differenziert nach den Schutzgütern und Umweltbelangen aufgezeigt, wie die festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

15.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Scoping-Termin am 27.09.2018 mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt. Aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit werden im Bereich des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit/Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche sonstiger Lärm (mit Ausnahme Kinderspielplätze), Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder nicht behandelt.

Ebenso ist der Wirkungsbereich Natura 2000-Gebiete im Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht relevant.

15.1.4. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung** der

- Planung
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung** der Planung
- **geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**)

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

15.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

15.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm:

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Schienen- und Straßenwege, von denen Verkehrslärmimmissionen ausgehen. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets kommt es zu einer Überschreitung der Lärmvorsorgewerte (65/60 dB(A) tags/nachts). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Anlagenlärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Umfeld des Planungsgebiets neun Schallquellen identifiziert von denen Lärmeinwirkungen durch Anlagenlärm auf das Planungsgebiet denkbar sind. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Planbebauung ist von den meisten jedoch keine Betroffenheit zu erwarten. Lediglich die Zufahrt zur ehemaligen Gaststätte „Flügelrad“ in der Truderinger Straße und der Kaminauslass in der Hansjakobstraße 69 wurden als potentielle Schallquellen näher untersucht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft:

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung erhöht sich die Verkehrsbelastung auf den Bestandsstraßen, insbesondere auf der Truderinger Straße. Durch den entstehenden Neuverkehr, Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen kommt es zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation werden hilfsweise nach den Maßgaben einer Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tag/nacht) bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Durch die Abschirmung der Neubebauung kommt es südlich des Planungsgebiets zu deutlichen Pegelminderungen, westlich und östlich des Planungsgebiets kommt es zum Teil zu Pegelerhöhungen von weniger als 2,1 dB(A) bei einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) tags/nachts. Die Änderungen der Verkehrslärmsituation sind in diesen Bereichen der Nachbarschaft als nicht wesentlich zu bewerten.

Nördlich der Truderinger Straße treten vereinzelt Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) auf, bereits im Prognose-Nullfall ist zum Teil mit Verkehrslärmpegel von mehr als 70/60 dB(A) zu rechnen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu bewerten wurden etagenweise Einzelpunkte an den betroffenen Fassaden betrachtet, dabei zeigt sich, dass es zwar an einzelnen Fassaden zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) kommt, in diesen Bereichen jedoch die höchstrichterlichen Schwellenwerte für unzumutbare Eingriffe in das Eigentum (70/60 dB(A) Tag/Nacht) nicht erreicht werden. Die Pegelerhöhung wird als zumutbar beurteilt.

An einzelnen Fassaden werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von nachts über 60 dB(A) erreicht. Während dieser an den Fassaden an der Truderinger Straße nicht weiter erhöht werden, ergibt sich am Josef-Ritz-Weg 9 durch die prognostizierte Verkehrszunahme eine zusätzliche Erhöhung um 0,2 dB(A). Im Rahmen der Bauleitplanung wird bereits bestmöglich versucht die Immissionssituation durch den Verkehrslärm zu mindern und alternative Verkehrsmittel gegenüber dem motorisierten Verkehr zu stärken. Die Pegelerhöhung liegt deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs.

Verkehrslärm – Neubau und wesentliche Änderung von Straßen:

Die Änderung des Querschnitts der Truderinger Straße stellt einen erheblichen baulichen Eingriff gemäß VLärmSchR 97 dar und wird deshalb gemäß 16. BImSchV beurteilt. Danach ergibt sich ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen sofern eine wesentliche Änderung gemäß § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV vorliegt. Zur Beurteilung wurden Einzelpunktberechnungen außerhalb und innerhalb des Eingriffsbereichs durchgeführt. Teilweise ergeben sich Erhöhungen von mehr als 2,1 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch an allen betrachteten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Aus der Änderung des Straßenquerschnitts ergibt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Innerhalb des Planungsgebiets ergeben sich z.T. Grenzwertüberschreitungen, da das Baurecht dort aber erst im Rahmen des Bebauungsplans geschaffen wird liegt keine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV vor. Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplans ohnehin passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf das Planungsgebiet:

Die Ausweisung von Bauräumen und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung zur Truderinger Straße führen innerhalb des Planungsgebiets zu lärmgeschützten Bereichen. Allgemein sind die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen aus der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen. In Bereichen mit Überschreitungen von 65/60 dB(A) sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu vermeiden oder durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zu schützen. Mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum einer Wohnung muss über eine lärmabgewandte Fassade natürlich belüftet werden können, in Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 65/60 dB(A) tags/nachts aber mehr als 59/49 dB(A) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.

Für Frei- und Außenwohnbereiche trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass ein

Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) einzuhalten ist. Für die Nutzung von Dachflächen der viergeschossigen Gebäudeteile als private oder gemeinschaftlich genutzte Dachgärten/-terrassen an der Truderinger Straße ermittelt das Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von 2,0 m hohen Lärmschutzwänden. Mit größerem Abstand zur Truderinger Straße nimmt auch die Lärmbelastung auf den Dachflächen ab und die Anforderungen an Außenwohnbereiche können ohne weitere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Anlagenlärm:

Auf das Planungsgebiet einwirkend

Von Anlagen im Umfeld des Planungsgebietes ist mit keiner relevanten Betroffenheit zu rechnen. Die Grenzwerte der TA-Lärm werden von den umliegenden Quellen an allen Immissionsorten eingehalten.

Vom Planungsgebiet ausgehend

Im Planungsgebiet entsteht Anlagenlärm im Bereich von Zu-/Ausfahrten von Tiefgaragen. Durch die Zu-/Ausfahrt auf dem privaten Grundstück entsteht Anlagenlärm der nach der TA Lärm zu beurteilen ist. An den Fassaden der gegenüberliegenden Wohnbebauung nördlich der Truderinger Straße treten Pegelüberschreitungen auf. Um diese auf ein Minimum von 2 dB(A) nachts und keine Überschreitung tags hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete zu begrenzen, werden im Bebauungsplan vier Zufahrtsbereiche festgesetzt um die Lärmbelastung durch Zufahrtsverkehr soweit wie möglich zu verteilen. Da es sich bei den Tiefgaragen nicht um Gemeinschaftsanlagen handelt ist die Aufteilung der Verkehre auf diese Zu-/Ausfahrten gesichert. Die Lage der Zu-/Ausfahrten wurde soweit möglich optimiert. Neben der Lage trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Integration von Tiefgaragenrampen in Gebäude und eine schallabsorbierende Auskleidung sowie die Anwendung von Lärminderungstechnik.

Die Möglichkeit einen Bolzplatz im Südwesten der öffentlichen Grünfläche zu integrieren wurde geprüft. Gemäß KJG ist zur Beurteilung des von Jugendeinrichtungen ausgehenden Lärms die 18. BImSchV mit der Maßgabe anzuwenden, dass die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Zur Beurteilung wurden Immissionsorte an den nächstgelegenen Gebäuden der bestehenden Nachbarbebauung und der geplanten Bebauung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Anordnung eines Bolzplatzes im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht zu empfehlen ist, da aus der lärmintensiven Nutzung sehr hohe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte resultieren. Aufgrund des geplanten Bachlaufs des Hachinger Bachs bietet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche auch keine andere Lage an. Im Vergleich zur bestehenden Sportanlage besteht bei einer Neuplanung kein Bestandsschutz. Deshalb wird anstelle eines Bolzplatzes in der südwestlichen Ecke der öffentlichen Grünfläche eine Wiese für freies Bewegungsspiel vorgesehen, die gegenüber der umgebenden Bebauung verträglich ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die be-

stehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt, die Sportfläche wird an andere Stelle verlegt. Die Grünfläche auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm wird im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung und naturnahem Ausbau des Hachinger Bachs langfristig aufgewertet und erweitert und steht der Bevölkerung zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Die Verkehrsbelastung der Straßen reduziert sich auf den, gemäß Prognose-Nullfall, zu erwartenden Verkehr und die daraus resultierenden Pegelwerte.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzung und Kindertagesstätten in Abhängigkeit der vorhandenen Verkehrspegelwerte
- Verortung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtung, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind
- Festsetzungen zu Anzahl, Lage und Ausführung von Zu-/Ausfahrten zu Tiefgaragen
- Mindestanforderung zum Schallschutz von Außenbauteilen gemäß jeweils aktueller und als technische Baubestimmung eingeführter Fassung der DIN 4109
- Ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A)
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Umsetzung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung von ursächlichem Verkehrsaufkommen und -lärm

Berücksichtigung

Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke (u.a. DIN 18005, RLS-90, 16. BImSchV, TA Lärm).

15.2.1.2. Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich zum Großteil um ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Im Westen befindet sich eine Sportfläche, die über eine Flutlichtanlage verfügt. Teilflächen des Planungsgebiets sind durch Baumbestand verschattet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Wohnbebauung werden überwiegend Wandhöhen zwischen 13,6 m und 19,6 m sowie punktuell Wandhöhen bis zu 25,6 m und 46,6 m festgesetzt. In Teilen ergeben sich Abstandsflächen mit deutlich geringeren Tiefen als in den hilfsweise herangezogenen Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Allgemeine Wohngebiete: 1,0 H).

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung, die aus der Prüfung einer ausreichenden Belichtung unter dem Lichteinfallswinkel 45° in Verbindung mit der ausreichenden Besonnung nach DIN 5034 abgeleitet wird, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt.

Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets werden die zur Beurteilung

der Auswirkungen hilfsweise herangezogenen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO teilweise unterschritten (Allgemeine Wohngebiete: 1,0 H). Zur Beurteilung der Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Nachbarschaft wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung erfährt durch die Neubauten keine Beeinträchtigung, die westlichen Gebäude am Josef-Ritz-Weg werden nicht maßgeblich verschattet, in den frühen Morgenstunden fällt ein schnell wandernder Schatten auf die bestehende Bebauung. Alle Wohnungen sind zu einer zweiten Seite hin ausgerichtet (Süd oder West). Die Abstandsflächen werden auf die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße bzw. der öffentlichen Grünfläche verkürzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter besteht und die Sportflächen verlegt werden. Die Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend gesichert. Hinsichtlich der natürlichen Belichtung bleibt der Umweltzustand unverändert. Das künstliche Licht der Flutlichtanlage entfällt.

Geplante Maßnahmen:

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante
- Festsetzung zur Grundrissorientierung von Wohnungen

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.1.3. Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht durch die Sportflächen ein Angebot an Erholungsnutzungen. Ansonsten wird ein Großteil als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Wegeverbindung von der Roßsteinstraße zum Josef-Ritz-Weg.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die sich entlang der gesamten südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs erstreckt und östlich der Baugebiete an die Truderinger Straße anschließt. Diese erweitert die bereits bestehende Grünfläche auf dem ehemaligen Bahndamm. Dadurch ist sie für alle Besucher sowie Anwohner gut erreichbar. Der Hachinger Bach wird langfristig freigelegt und in die Freiflächengestaltung integriert. Im Bereich der geplanten Baugebiete werden in Innenhöfen und auf den Dächern wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsangebote auf

gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen geschaffen. Die Gassen zwischen den Bau-
blöcken dienen dem informellen Spiel und der Begegnung sowie der guten und ver-
kehrssicheren Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen.

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche am ehemaligen Rosenheimer
Bahndamm sind Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen und werden im Zuge der Um-
setzung des Planungsvorhabens realisiert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nut-
zung erhalten, der Umweltzustand unverändert bleibt und die Sportfläche an andere
Stelle verlegt wird.

Die Grünfläche auf dem Rosenheimer Bahndamm soll im Zuge der Umsetzung des
Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung und naturnahem Ausbau des Hachinger
Bachs langfristig aufgewertet sowie erweitert und der Bevölkerung zur Erholungsnut-
zung zur Verfügung stehen. Die Aufwertung der Grünfläche ist jedoch nicht gesichert.

Geplante Maßnahmen:

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflä-
chen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum mit einem
vielfältigen Angebot an Kinder- und Jugendspiel
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten und
den bestehenden Grünflächen und Erholungsräumen
- Begrenzung der oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten
- Schaffung von lärmgeschützten privaten, vorrangig gemeinschaftlich nutzbaren
Freiflächen in den Innenhöfen
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Stellplatznachweis in Tiefgaragen zum Schutz von Frei- und Grünflächen

Berücksichtigung

Als Qualitätskriterium für die Planung wurden die städtischen Orientierungswerte für
öffentliche und private Grün- und Freiflächen zugrunde gelegt. Die Erholung als
Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

15.2.1.4. Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit

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

Bestandsaufnahme

Das Gebiet wird über die Truderinger Straße erschlossen. Der heutige Straßenaus-
bau der Truderinger Straße stellt mit lediglich einem nördlichen Gehweg mit Baum-
graben und einem südlichen abmarkierten Fahrradschutzstreifen keinen zeitgemäßen
Ausbaustandard dar. Im Bereich des Knotens Baumkirchner Straße/Truderinger
Straße liegt die Verkehrsbelastung auf der Truderinger Straße im IST-Zustand (Analy-
sefall) bei zirka 10.000 Kfz/24 h.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Entwicklung des Planungsgebiets wird der Straßenraum der Truderinger Straße neu geordnet und bedarfsgerecht ausgebaut. Die Straße erhält beidseits Radwege. Südlich der Fahrbahn einen Baumgraben mit integrierten Längsstellplätzen für Besucherinnen und Besucher sowie Radweg und einen Gehweg. Zudem wird eine neue Bushaltestelle entstehen. Eine Lichtzeichenanlage ermöglicht die verkehrssichere Querung der Truderinger Straße.

Dafür weicht die geplante Bebauung dabei nach Süden zurück um die notwendige Aufweitung der Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die großzügigen Gassen schaffen eine Durchlässigkeit im Quartier und ermöglichen eine einfache Orientierung. Die Wege entlang der öffentlichen Grünfläche ergänzen das bestehende Wegenetz abseits von Straßen.

Der Anschluss des Planungsgebiets an die Truderinger Straße erfolgt über vier Tiefgaragen Zu-/Ausfahrten. Das Gebiet selbst bleibt oberirdisch autofrei, Ausnahme bilden hierbei Lieferverkehr sowie Rettungs- und Pflegefahrzeuge.

Für den Prognose-Planfall wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum Prognose-Nullfall addiert, dabei handelt es sich um zirka 2.300 Kfz/24h. Der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verursachte geringe Verkehrszuwachs gegenüber dem Prognose-Nullfall bewirkt gemäß Verkehrsgutachten kaum Veränderungen der Leistungsbilanz des Knotenpunktes. Es kann somit festgestellt werden, dass die Überlastung des Knotenpunktes durch das Bauvorhaben weder verursacht noch wesentlich verändert wird, da der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall seine Kapazität überschreitet. Die Überlastung wird nicht durch das Bauvorhaben ausgelöst. Um die Verkehrssituation qualitativ zu entlasten wird durch die neue Bushaltestelle die ÖPNV-Anbindung ausgebaut. Der östlich gelegene Knotenpunkt Truderinger Straße / St.-Veit-Straße erreicht als unsignalisierte Einmündung in der Abendspitze im Prognose-Planfall seine Kapazitätsgrenze. Mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit verbessert werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Verkehrsbelastung wird sich entsprechend den Prognosen erhöhen. Zusätzliche Verkehre aus der Planung ergeben sich nicht. Aufgrund der ausbleibenden geplanten Ertüchtigung der Truderinger Straße führen derzeitige Mängel zu erhöhten Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Der Knotenpunkt Truderinger Straße/Baumkirchner Straße ist im Prognose Nullfall 2030 in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde überlastet. Das Wegenetz abseits von Straßen bleibt unverändert.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Truderinger Straße in ausreichender Breite um den zeitgemäßen Ausbau zu ermöglichen
- Führung von beidseitig neuen Radwegen mit Schutzstreifen (gemäß Radentscheid 2019)
- südlich Führung eines neuen Gehweges und Radweges abseits der Fahrbahn durch Baumgraben mit Parkbuchten getrennt

- Parkbuchten mit Schutzstreifen zum Radweg
- Verlegung der Lichtsignalanlage in die Nähe der Bushaltestellen
- Festsetzung zu oberirdischen Stellplätzen
- Berücksichtigung und Erarbeitung von Mobilitätskonzepten zum Bauvollzug
- Durchlässigkeit zur öffentlichen Grünfläche und Truderinger Straße durch Dienstbarkeitsflächen (Gassen)
- Übersichtliche Hofstrukturen

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

15.2.2.1. Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet besteht zu großen Teilen aus Ackerflächen und intensiv genutzten Grünflächen, in untergeordnetem Umfang und überwiegend an den Rändern finden sich Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün und Wege.

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen im Wesentlichen aus Siedlungsgehölzen mit überwiegend einheimischen Arten. Die Gehölze, insbesondere an der Truderinger Straße, sind Wander- bzw. Leitlinien. Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans befinden sich zirka 79 Bäume, größtenteils Eschen. Der Baumbestand südlich der Truderinger Straße (57 Bäume) wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Erhaltungswürdigkeit detaillierter untersucht. 22 von den 57 untersuchten Bäumen erfüllen hinsichtlich der Stammumfänge die Kriterien der Baumschutzverordnung der Stadt München. 13 Bäume sind als erhaltenswert, 17 als eingeschränkt erhaltenswert, 26 als wenig erhaltenswert und einer als nicht erhaltenswert eingestuft. Zwei Bäume südlich der Truderinger Straße und ein Baum nördlich der Fahrbahn weisen Höhlungen auf.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Der Rest wird in intensiv genutzte Grün- und Freiflächen umgewandelt. Der zum Teil stark geschädigte Baumbestand am südlichen Rand der Truderinger Straße wird zugunsten eines verkehrssicheren zukunftsorientierten Ausbaus der Truderinger Straße gefällt, der neue Straßenquerschnitt sieht jedoch an ähnlicher Stelle einen Baumgraben mit vitalen Neupflanzungen in unterschiedlichen Arten vor. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind dort mindestens 18 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken sind insgesamt zirka 120 Bäume neu zu pflanzen, davon mindestens 50 % große Bäume. Der Bodenaufbau für Bepflanzung von unterbauten Flächen beträgt mindestens 0,6 m, bei Pflanzungen von Großbäumen auf einer Fläche von 10 m² mindestens 1,2 m. Durch die Ausweisung von Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen werden nicht unterbaute Flächen freigehalten. Hinzu kommen

Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche. Durch die Eingliederung von Spielmöglichkeiten in die naturnahe Gestaltung des Bachlaufs mit Uferböschungen bieten sich weitere Vegetationsflächen für vielfältige Arten.

Der Baumbestand nördlich der Fahrbahn der Truderinger Straße bleibt von den Planungen unberührt, der Baum in dem mehrere Spechthöhlen aufgefunden wurden wird als zu erhalten festgesetzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig vorhandene Vegetation und der Baumbestand erhalten bleibt, sofern sie nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen. Jedoch ist ein Großteil der Bestandsbäume vom Eschentriebsterben betroffen, die Entwicklungsfähigkeit der Bäume am Standort ist daher eingeschränkt.

Geplante Maßnahmen:

- umfangreiche Baum- und Strauchneupflanzungen auf den Baugrundstücken, auf der öffentlichen Grünfläche und in der Truderinger Straße
- Erhalt eines einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Baumes soweit möglich
- ausreichender Bodenaufbau für Bepflanzungen unterbauter Flächen
- Freihalten von (nicht unterbauten) Freiflächen durch die Ausweisung von Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung
- Dachbegrünung

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards zugrunde gelegt.

15.2.2.2. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus konventionellen Ackerflächen, sowie einer als Sportplatz genutzten Grünfläche mit zwei Gebäuden. Am nordöstlichen Rand befindet sich eine Fläche mit abgeschobenem Oberboden, hier sind Rohböden und Erdmieten mit Ruderalvegetation vorherrschend.

Amtlich kartierte Biotope:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das kartierte Biotop M-0566 mit den Teilflächen M-0566-001 und M-0566-002, Eschen an der Truderinger Straße. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine als Biotop kartierte Gehölzgruppe (Biotopteilfläche M-0193-001).

Artenschutzkartierung:

Im Juni 2018, sowie im März und Mai 2019 wurden Untersuchungen durch Begehung des Planungsgebiets durchgeführt. Dabei wurden alle Gehölze im Geltungsbereich und den relevanten angrenzenden Bereichen auf ihre Habitateignung für Fledermäuse und Vögel hin kontrolliert (vorhandene Höhlen, Spalten, Nischen, Risse und ähnli-

ches). Im Zuge der Begehung wurden auch die Offenlandflächen, Säume, Raine, Gehölzränder, etc. hinsichtlich ihrer Habitatsignung für wärmeliebende Arten, vor allem Reptilien und Wildbienen geprüft.

Aufgrund der vorgefundenen Höhlen in drei Bäumen sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen anzunehmen. Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Säugetiere, Totholzkäfer und Reptilien sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da sich die vorhandenen Strukturen auf Grund der Störungen durch die Nutzung der Flächen nicht als Habitat eignen. In der abgeschobenen Fläche im Nordosten sind Vorkommen des Nachtkerzenschwärmer und Wildbienen möglich, jedoch nicht bestätigt. Eine Eignung der Bestandsgebäude für Vögel und Fledermäuse ist kaum gegeben, ohne nähere Untersuchung des Gebäudeinneren kann dies jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich baubedingte Störungen sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen. Durch die Flächenumwandlung kommt es zu dauerhafter Inanspruchnahme, Versiegelung und Überbauung sowie zum Fällen von Gehölzen. Die Auswirkung durch Struktur- und Nutzungsänderung ist zu vernachlässigen, da sich der Boden bereits jetzt kaum als Lebensraum eignet.

Weitere mögliche Auswirkungen sind Kollisionsrisiko für fliegende Tiere und Störungen durch eine intensive Freiraumnutzung auf den vorgesehenen Grün- und Freiflächen. Im Vergleich zu den bereits bestehenden Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche, die sportliche Nutzung sowie die intensive Nutzung von Spaziergängern (mit z.T. frei laufenden Hunden) wird sich die Störung auf die Arten nach Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöhen.

Daneben kann es zu Schadstoff-, Lärm- und Erschütterungsemissionen durch Bauverkehr und Andienung kommen. Während der Realisierung können Tiere durch Lärm, Vibration, künstliches Licht und ähnliches aus den Baumaßnahmen gestört werden, wobei auch davon nur die Randbereiche betroffen sind.

Am Süd- und Ostrand werden derzeit intensiv genutzte Flächen in naturnahe Flächen umgewandelt. Zudem ist die mittelfristig realisierbare Wiederherstellung eines unverrohrten Bauchlaufs positiv zu bewerten.

Das kartierte Biotop im Geltungsbereich mit seinen zwei Teilbereichen wird durch die Festsetzungen zum Baumerhalt gesichert. Die durchgeführte Artenschutzuntersuchung hat an den Bäumen des Biotops diverse Höhlen festgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass die Bäume nur entfernt werden dürfen (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit), wenn vorab die Belange des Artenschutzes geklärt sind.

Die Entfernung des Bodenlagers mit Habitatsignung für Nachtkerzenschwärmer und Wildbiene hat auf die Arten keine gravierenden Auswirkungen, der Verlust von Habitaten ist im allgemeinen Lebensrisiko der Nachtkerzenschwärmer, für Wildbienen vorkommen haben solche temporären Flächen ebenfalls nicht die Funktion eines dauerhaften Lebensraums.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die möglichen Habitate bleiben ohne Störung erhalten, sofern der vom Eschentriebsterben betroffene Baumbestand nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden muss.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes an der Nordseite der Truderinger Straße.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Sicht-Kontrolle unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung an Bäumen mit potenzieller Eignung als Fledermaustagesversteck oder Winterquartier vor Fällung
- Fällarbeiten von Bäumen mit potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse im Oktober (außerhalb der Wochenstuben- und Winterschlafzeit), Begleitung durch fledermauskundiges Personal
- Räumung der Baufelder bzw. Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit, um eine Tötung von Individuen (Fledermäuse, Höhlenbrüter) auszuschließen,
- Minimierung der Beleuchtungswirkung durch Auswahl geeigneter Leuchtmittel
- ökologische Baubegleitung in Form einer Fachkraft
- Einsatz von den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarmes Glas mit einem Reflexionsgrad unter 15%) oder Gestaltungen als konfliktvermeidende Maßnahme.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden.

15.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

15.2.3.1. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten:

Im Bereich der Flurstücke Nrn. 419 und 424 Gemarkung Berg am Laim sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Es liegen eine Historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel (HgRkm), ein Bodengutachten, die Ergebnisse eines Pumpversuchs sowie die Ergebnisse einer verdichtenden Untersuchung vor. Die Bodenuntersuchungen zeigten in der Fläche weder relevante Auffüllungsschichten noch eine Schadstoffbelastung der untersuchten Bereiche. Die Luftbildauswertung der HgRkm ergab zahlreiche Bombenkrater im untersuchten Gebiet. Im Zuge der Kampfmittlräumung wurden die Auffüllungsschichten der Bombenkrater untersucht, jedoch vor Ort wieder eingebaut. Die Analytik der Bodenproben ergab in drei Bereichen erhebliche Schadstoff-

belastungen. Zum Schutz des Grundwassers sind diese Bereiche durch Aushub zu sanieren. Zur Wiederverfüllung darf nur nachweislich unbelastetes Material aufgebracht werden. Die Arbeiten sind durch einen Gutachter zu überwachen und dokumentieren.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist laut Gutachten wenig wahrscheinlich. Bei einem Aushub der Bombentrichterfüllungen ist das abfallrechtlich relevante Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Flächen für die bisher keine Kampfmittelfreigabe vorliegt sind im weiteren Bauablauf fachtechnisch zu überwachen und begleiten.

Die Sanierung des gesamten Planungsgebietes wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand als technisch möglich und finanziell vertretbar angesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt und die Sportfläche verlagert wird. Die Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung des Hachinger Bachs ist nicht abschließend gesichert. Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden. Ein Aushub des Verfüllmaterials wird nicht vorgenommen.

Geplante Maßnahmen:

- Für ausgewiesene Bereiche besteht weiterer Erkundungsbedarf. Es wird empfohlen, weitere Planungsschritte durch einen Fachplaner kampfmitteltechnisch zu begleiten.
- Da es durch die Bodenarbeiten bei der Kampfmittelräumung potentiell zu einer Durchmischung bzw. Verschleppung von Schadstoffen gekommen ist, sind in Teilflächen, in denen keine Erdbewegungen geplant sind (z.B. evtl. Baumschutzbereiche, Biotope) horizontierte Oberbodenuntersuchungen zur Bewertung einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzunehmen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.3.2. Wirkungsbereich Bodenfunktion

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Ein Großteil der Flächen des Planungsgebiets ist vollständig anthropogen überformt. Der Großteil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich oder als Grün- und Sportfläche genutzt. Bis auf einen Kiosk, das Vereinsheim und die Flächen der Truderinger Straße und des Schwanhildenswegs ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung von zirka 9 % auf zirka 71 %. Der Anteil an verdichteten Flächen begründet sich neben den Baugebieten auch durch den Ausbau der Straßenverkehrsfläche. Damit werden die Ertüchtigung der öffentlichen Straße und ein leistungsfähiger Ausbau des Verkehrsnetzes verfolgt. Die öffentliche Grünfläche bildet die größte unversiegelte Fläche innerhalb des Gebiets mit einem Anteil von zirka 21 % am Planungsumgriff.

Bodenfunktionen im Bereich der nicht unterbauten Freiflächen können erhalten werden, aber auch unterbaute Bereiche müssen gewisse Mindestanforderungen, insbesondere für Pflanzungen, erfüllen.

Versiegelungsbilanz	
Planungsumgriff	68.415 m ²
Bestand	
Versiegelte Flächen	6.222 m ²
Versiegelungsanteil	9 %
Planung	
Versiegelte Flächen in Baugebieten	zirka 39.600 m ²
Straßenverkehrsfläche*	Zirka 11.225 m ²
Versiegelte Flächen	zirka 48.665 m ²
Versiegelungsanteil	zirka 71 %

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiterhin Bestand, sodass zirka 91 % des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen unverändert bleiben.

Geplante Maßnahmen:

- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit zirka 14.080 m², die Versiegelung (durch Wege, Spielflächen) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als marginal einzuschätzen und wird daher nicht berücksichtigt
- Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m
- Dachbegrünung

Berücksichtigung

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

15.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Hachinger Bach)

Bestandsaufnahme

Das Gelände liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch befinden sich Oberflächengewässer auf ihm. Der Hachinger Bach verläuft derzeit unterirdisch verrohrt außerhalb des Planungsgebiets. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerich-

tet. Der Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt bei 522 m ü. NN (entspricht 522 m NHN2016 = Normalhöhennull2016) im Nordwesten und 523 m ü. NN (entspricht 523 m NHN2016) im Südosten und somit zirka 2 - 3 m unter GOK. Die Quartär-/Tertiär-Grenze, die als Grundwasserstauer fungiert, liegt zirka 8,5 m u. GOK.

Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Niederschlagswasser:

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Die quartären Kiese im Tiefenbereich möglicher Versickerungsanlagen sind zur Versickerung von Oberflächengewässer geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen.

Wegen der Bebauungsdichte werden in den Baugebieten voraussichtlich überwiegend Rigolen zum Einsatz kommen, wo möglich soll die Versickerung über Mulden erfolgen. An den Rändern des Planungsgebiets und im Bereich der öffentlichen Grünfläche finden sich gute Möglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung. Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen begünstigt die Wasserrückhaltung auf den ebenerdigen Flächen. Um die Versickerung in den anstehenden Boden innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen sind Aussparungen mit Bodenanschluss in den Tiefgaragen notwendig, diese spiegeln sich in der maximal zulässigen GR wieder. Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient auch der Wasserrückhaltung von Dachflächenwasser.

Grundwasser:

Bei 1-geschossiger Unterkellerung ist während der Bauzeit keine freie Wasserhaltung möglich. Der konstruktive Baugrubenverbau muss wasserdicht bis in die tertiären Bodenschichten erfolgen.

Die Planung sieht eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vor. Die Tiefgaragen können durch Unterteilungen so ausgeführt werden, dass der Grundwasseraufstau minimiert wird. Alternativ ist die Reduzierung des Grundwasseraufstaus am Bauwerk mittels Dükerung möglich.

Hachinger Bach:

Die Freilegung und der naturnahe Ausbau des Hachinger Bachs zwischen Kampenwandstraße und Hüllgraben basiert auf dem Planfeststellungsbeschluss Nr. 641-318-22/13 vom 29.10.2012, verlängert mit Datum vom 12.10.2017. Im dazugehörigen Übersichtsplan wird dieser im Bereich der nun geplanten öffentlichen Grünfläche als mäandernder Bachlauf mit Uferböschungen dargestellt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 ermöglicht die langfristige Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses in der öffentlichen Grünfläche durch eine hinweisliche Darstellung des Bachverlaufs.

Die Sohle mit Böschungen des Baches sind abgedichtet, so dass keine Versickerung des Baches ins Grundwasser möglich ist. Eine Kommunikation zwischen Bach und Grundwasser findet nicht statt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin ober- und breitflächig über den unversiegelten Boden. Die Freilegung des Hachinger Bachs ist nicht abschließend gesichert.

Geplante Maßnahmen:

- Dachbegrünung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Versickerung entsprechend Entwässerungssatzung LHM
- System von Mulden und Rigolen zur Entwässerung der Baugebiete
- Aussparungen in den Tiefgaragen mit Bodenanschluss um Oberflächenwasser auch innerhalb der Baugebiete versickern zu können
- Planung der Tiefgarage mit möglichst geringem Grundwasseraufstau, bei Aufstaubeträgen an den Gebäuden von > 10 cm sind wasserumleitende Maßnahmen, wie Düker notwendig
- wenn die Kellergeschosse und Tiefgaragen in den Höchstgrundwasserstand HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden
- auch für die Bauphase muss ein Konzept zur Bauwasserhaltung sowie Aufstauberechnungen vorgelegt werden
- der Baugrubenverbau muss so gewählt werden, dass man diesen nach Beendigung wieder zurückbauen kann

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung eine Immissionsprognose auf Basis einer Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die Ergebnisse gemäß 39. BImSchV beurteilt. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen wurde für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Schwebstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft wurde in Form einer Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall zu Prognose-Nullfall) vorgenommen. Neben der prognostizierten Verkehrsschadstoffbelastung wurde dabei die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie mit Errichtung des Planvorhabens (Prognose-Planfall) abgebildet. Die Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall wurde der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Prognose bei Durchführung der Planung

An den Fassaden der neuen Gebäude werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen prognostiziert, mit Ausnahme der Fassaden im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahr-

ten. Dort kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO₂ (48,6 µg/m³ NO₂ Jahresmittelwert), während die Jahresmittelgrenzwerte für PM10 und PM 2,5 eingehalten werden.

Bei Durchführung der Planung ist zur westlichen und östlichen Nachbarschaft mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffwerte aufgrund zunehmenden Quell- und Zielverkehrs und einer veränderten Windsituation durch die veränderte Bebauung zu rechnen, nördlich nimmt die Schadstoffbelastung durch die Verlegung der Fahrbahn der Truderinger Straße nach Süden geringfügig ab. In der gesamten Nachbarschaft werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM10 und PM2,5 weiterhin eingehalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Luftqualität nur durch die allgemeine Verkehrszunahme ändert.

Geplante Maßnahmen:

- Ausschluss von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in Bereichen, in denen Grenzwertüberschreitungen prognostiziert werden (in einem Abstand von 5,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und /ausfahrten)
- Reduzierung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr (MIV) durch Verlagerung auf Alternativen des Umweltverbundes unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines diesbezüglich erstellten Mobilitätskonzeptes
- Durch Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Angeboten werden Maßnahmen zur Reduzierung des MIV und der Nahmobilität angeboten.
- Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Straße und durch das Planungsgebiet zur Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz und an den ÖPNV
- Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Radweg und Gehweg
- Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV (Neuplanung einer Bushaltestelle im Bereich des Planungsgebietes an der Truderinger Straße)

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Vorgaben der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sowie sonstige Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet ist derzeit mit zirka 9 % gering versiegelt. Südlich angrenzend liegt der ehemalige Rosenheimer Bahndamm, der als Grünfläche mit lediglich einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke ebenfalls eher gering versiegelt ist. Die umliegenden Wohngebiete sind höher versiegelt, weisen zwischen der Bebauung aber auch begrünte Freiflächen (Privatgärten, öffentliche Grünflächen) und Baumbestand auf, was die kleinklimatischen Bedingungen beeinflusst. Gemäß Stadtklimaanalyse ist die bioklimatische Situation als weniger günstig bis günstig einzustufen. Das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen wirken aufgrund ihrer Frei-

flächenstruktur und Nutzungen klimatisch ausgleichend und haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Diese positiven stadtklimatischen Funktionen werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben weitgehend erhalten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung arrondiert die bestehende Bebauung und nutzt ein gut erschlossenes Flächenpotential aus. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets, vielfältiger Begrünung und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen auf das positive Stadtklima jedoch als gering erachtet werden. Ergänzend werden im Straßenraum, in der öffentlichen Grünflächen und auch auf den privaten Freiflächen Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdreich bzw. 1,20 m Erdreich im Bereich von Baumpflanzungen und die Begrünung großer Teile der Flachdächer fördern das Mikroklima. In Nord-Süd-Richtung werden die Luftaustauschbedingungen durch die neuen Baukörper zwar eingeschränkt, jedoch durch die Gassen weiterhin erhalten. Die öffentliche Grünfläche sichert die Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung und nach Norden. Die Luftaustauschbedingungen bleiben insgesamt weitgehend erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

Geplante Maßnahmen:

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete, der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsflächen
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen
- Dachbegrünung
- Sicherung der Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung durch Freihalten des südlichen und östlichen Planungsgebiets als öffentliche Grünfläche
- Sicherung von Pflanzungen großer Bäume

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

15.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Die offenen Freiflächen und der Baumbestand an der Truderinger Straße prägen das Bild des Planungsgebiets.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Neubebauung wird eine Lücke im Stadtkörper geschlossen. Durch den verkehrssicheren Ausbau der Truderinger Straße kann ein Großteil der Bestandsbäume nicht erhalten bleiben, sie werden jedoch durch Neupflanzungen ersetzt, so bleibt das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baumreihe erhalten, die z.T. vom Eschentriebsterben befallenen Bäume können dabei zudem durch vitale, resistente Arten ersetzt werden.

Durch die naturnahe langfristige Freilegung des Hachinger Bachs erfährt die öffentliche Grünfläche eine Aufwertung. Der mäandrierende Bachlauf bildet ein neues charakteristisches Merkmal für das Gebiet.

Für den Hochpunkt im Südwesten des Planungsgebiets wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Hochhaus im Südwesten zwar zum Teil eine sichtbare Wirkung entfaltet, jedoch keinen maßgeblichen Akzent in der Stadtsilhouette des Münchner Ostens setzen kann. Eine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung wird durch die Bebauung nicht erzielt. Negative Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke oder Ensembles, sowie auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das Erscheinungsbild des Planungsgebiets erhalten. Der Stadtkörper wird in diesem Bereich nicht weiter entwickelt. Die Bäume an der Truderinger Straße bleiben erhalten, soweit sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen. Der Hachinger Bach verläuft voraussichtlich weiterhin unterirdisch, da die dann für die Freilegung notwendigen Vereinbarungen nicht abgeschlossen werden.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzung von Wandhöhen
- Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen und privaten Freibereichen und entlang der Truderinger Straße
- Wo möglich, Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen
- Naturnaher Bachlauf als charakteristisches Gestaltungselement
- Neuordnung des Straßenraums mit vitalen Neupflanzungen
- Erhalt prägender Bestandsbäume

Berücksichtigung

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neuplanung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Durch das Hochhaus wird der gewünschte städtebauliche Akzent erzielt, der sich jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

15.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Nahezu das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind großflächig Unterbauungen geplant, die in das Bodendenkmal eingreifen. Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen geplant. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiter Bestand, das Bodendenkmal bleibt unberührt.

Geplante Maßnahmen

- Archäologische Untersuchung, Dokumentation und ggf. Ausgrabung
- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe

Berücksichtigung

Durch die vorgezogenen archäologischen Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen/Konservierung von Funden werden die festgelegten Ziele und Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung insbesondere durch den ÖPNV rechtfertigt die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal.

15.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme

Für die bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zu den aktuellen Energiebelangen vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Konzeption des neuen Quartiers berücksichtigt in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die städtebauliche Konzeption wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die Neugestaltung des Straßenquerschnitts der Truderinger Straße, tragen zur Förderung des Umweltverbunds bei und minimieren die ursächlichen Verkehre. Innerhalb des Gebiets ist kein motorisierter Individualverkehr vorgesehen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zumindest für einzelne Baugebiete vorgesehen. Für die Gebäude eines Eigentümers wird die Umsetzung im KfW-55 Standard angestrebt. Die Nutzung von Geothermie ist im Gebiet grundsätzlich möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bzgl. des Umweltbelangs Energie bleibt die Bedeutung des Planungsgebiets unwesentlich.

Geplante Maßnahmen:

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München
- aktive und passive Solarenergienutzung durch PV-Anlagen
- Förderung von Fuß-, Radverkehr und ÖPNV durch Ausbau der Truderinger Straße, zusätzlicher Fuß- und Radwegeverbindungen und einer neuen Bushaltestelle direkt am Quartier
- Für einzelne Baugebiete wird für die Gebäude ein KfW-55 Standard angestrebt

Berücksichtigung

Der Energiebedarf kann durch die kompakte Gebäudeausrichtung und die Nutzung des solaren Eintrags im Vergleich zu konventionellen Wohngebieten reduziert und ergänzend aus regenerativen Energien gedeckt werden, ein Energiekonzept zur Energieversorgung ist darzustellen. Dem Umweltschutzbelang Energie wird Rechnung getragen.

Die einschlägigen Rechtsgrundlagen, insbesondere die EnEV und das EEWärmeG, werden eingehalten. Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs ist zu klären.

15.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Abfälle der Allgemeinen Wohngebiete ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) geplant.

Die Allgemeine Abfallsatzung und die Hausmüllentsorgungssatzung werden eingehalten. Müllsammelräume werden im UG und EG vorgesehen, am Tag der Abholung werden die Behälter in einem Abstand von 15,0 m zur Fahrbahn der Truderinger Straße abgestellt, eine Einfahrt zur Abholung in die Gassen ist daher nicht notwendig.

Geplante Maßnahmen:

- Geschossflächenüberschreitungen werden für Müllsammelräume zugelassen, soweit diese in die Gebäude integriert werden

Berücksichtigung

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form bestehen bleibt. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann erhalten werden. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

15.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen

Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von Gehölzstrukturen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Gebiets in Kategorien mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser und Boden, sowie mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft und Landschaftsbild eingeteilt.

Da das Planungsgebiet zum Großteil durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt ist, wurde für das Schutzgut Lebensräume und Arten überwiegend eine niedrige Bedeutung festgestellt. Lediglich die Vegetationsstrukturen entlang der Truderinger Straße mit altem Baumbestand mit z.T. Höhlenbäumen werden mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung für die Landwirtschaft, bzw. als Sportfläche ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Aufgrund der zum Teil großflächig versiegelten Umgebung wirkt das Planungsgebiet mit den zusammenhängenden Grün- und Ackerflächen und Gehölzstrukturen klimatisch ausgleichend. Sie haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch offene Ackerstrukturen und Gehölzbestand geprägt. Wesentlichen für das Erscheinungsbild des Planungsgebiets ist der Baumbestand an der Truderinger Straße (nördlich und südlich der Fahrbahn). Während der nördliche Baumbestand an der Truderinger Straße erhalten bleibt, wird der südliche größtenteils zugunsten eines verkehrssicheren Ausbaus der Truderinger Straße entfernt und durch geordnete Neupflanzungen ersetzt.

Das Vorhaben entspricht mit seinen Gebäuden, öffentlichen Straßen und privaten Grünflächen einer GRZ von $> 0,35$ und wird damit dem Eingriffstyp A mit sehr hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Durch Maßnahmen wie Aussparung in Tiefgaragen und Baumpflanzungen in den Gassen wird die versiegelte Fläche in den Baugebieten soweit möglich reduziert, ergänzend ist Dachbegrünung und eine verhältnismäßig hohe Überdeckung von unterbauten Flächen vorgesehen. Aufgrund des dennoch sehr hohen Versiegelungsgrades wird für die Flächen der zukünftigen Baugebiete kein verminderter Faktor angesetzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird der bisherige Baumbestand durch einen neuen Baumgraben ersetzt. Durch die regelkonforme Ausführung der Straße wird der Baumgraben im Vergleich zum Bestand an manchen Stellen schmaler ausgeführt und von Parkbuchten unterbrochen, dennoch kann ein Anteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Fläche ohne Eingriff gewertet werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden bei der Eingriffsermittlung als eingriffsneutral betrachtet. Ebenso werden bereits versiegelte Flächen, die zukünftig als Bauflächen, Straßenverkehrsflächen oder private Grünflächen genutzt werden sollen, nicht als Eingriff bewertet.

Insgesamt errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von zirka 2,7 ha. Der Nachweis über die Ausgleichsflächen wird zum einen im Ökokonto des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. und zum anderen dem Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld erfolgen.

Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. in Fröttmaning bereitgestellt. Sie werden zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Entwicklungspflege der Flächen sowie deren Kosten wird für die Dauer von 25 Jahren vertraglich gesichert.

Der andere Anteil ist auf dem stadteigenen Flurstück Nr. 178, Gemarkung Ludwigsfeld vorgesehen. Dieses Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt in einem Bereich, der gemäß dem gesamtstädtischen Konzept zu Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung, als Suchraum für Ausgleichsflächen mit hoher ökologischer Priorität (Priorität 1) dargestellt ist.

Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den in Aussicht stehenden Flächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierzu wird ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept, das im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu entwickeln ist, festgelegt. Die Ausgleichsfläche wird zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Kostenübernahme für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege ist gesichert.

15.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	
Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschaftsbild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

15.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde in einem Planungswettbewerb überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. Der bei diesem Verfahren auf den ersten Rang gesetzte Entwurf des Architekturbüros 03 Architekten und dem Landschaftsbüro realgrün wurde nach einer Überarbeitung dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

15.6. Zusätzliche Angaben

15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Auflistung der Gutachten:

- Verdichtende, orientierende Untersuchung des Untergrundes vom 10.04.2018
- Bericht zu den Bodenuntersuchungen vom 10.07.2018
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen 25.02.2019
- Besonnungsnachweis vom 05.06.2019
- Durchführung und Auswertung von Pumpversuchen vom 11.05.2017
- Detaillierte Aufstauberechnung vom 23.07.2018
- Bericht - Kampfmittelsondierung mit 5-Kanal-GPS-Sonde vom 18.10.2017
- Teilabschluß-Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen vom 26.01.2018
- Luftschadstofftechnische Untersuchung Bericht Nr. 710-5308-2-LH vom 13.06.2019
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juni 2019, Ergänzung/Überarbeitung Januar 2020 (Höhlenbäume im Straßenraum)
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-5308-5-SU von 11.2019
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung vom März 2019
- Strukturtypenkartierung vom Juli 2017
- Verkehrsgutachten vom 29.11.2019
- Bericht zur Untersuchung der Versickerung von Niederschlagswasser vom 09.12.2019

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

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

15.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden landwirtschaftlich und sportlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch eine geschlossene Bebauung zur Truderinger Straße, Abstände zur Lärmquelle und durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Im Zuge des Straßenausbaus der Truderinger Straße können im Bereich des schützenswerten Baumbestandes bei Fällung von Höhlenbäumen Erhaltungsmaßnahmen für

Höhlenbrüter oder Fledermäusen notwendig werden.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Die festgestellten Schadstoffbelastungen sind unerheblich, belastetes Material wird bei Aushub fachgerecht entsorgt.

Schutzgut Wasser

Die quartären Kiese im Tiefenbereich möglicher Versickerungsanlagen sind zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München innerhalb der Baugebiete erfolgen. Aufgrund der hohen Dichte des Baugebiets erfolgt die Versickerung von Niederschlagswasser in Form von Rigolen.

Da die Untergeschosse permanent in das Grundwasser einbinden, ist für die Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus zu stellen.

Schutzgut Luft und Klima

Trotz der zukünftigen beidseitigen Bebauung der Truderinger Straße ist insgesamt eine geringe Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten. Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. BImSchV wurden an den Bebauungen der untersuchten Straßenabschnitte nicht prognostiziert. Durch die Planung ist mit einer Beeinträchtigung der stadtklimatischen Funktionen des Planungsgebiets zu rechnen. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, vielfältiger Begrünung und den Erhalt bzw. der Neupflanzung von Großbäumen können die negativen Auswirkungen jedoch als gering erachtet werden. Die öffentliche Grünfläche im Süden des Planungsgebiets sichert die Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung sowie auch nach Norden. Zusätzlich leisten die Gassen in Nord-Süd-Richtung hierzu einen Teilbeitrag.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch nicht negativ auswirkt. Es kommt zu keiner maßgeblichen Veränderung der Stadtsilhouette des Münchener Ostens durch die Realisierung des Hochpunktes.

Schutzgut Energie

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Die Anbindung durch den ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz wird im Rahmen des Ausbaus der Truderinger Straße verbessert. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung ist für den Energiebedarf und die dadurch prognostizierten CO₂-Emissionen des Planungskonzeptes noch darzustellen.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es kommt zu einer Neuversiegelung von Böden im Planungsgebiet sowie von Vegetationsflächen. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von zirka 2,7 ha für eine Eingriffsfläche mit einer Größe von zirka 5,0 ha.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) 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/32 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/32 V