

Telefon: 0 233-22096
22267
21074
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06490

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A.) Aufträge aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 05.02.2020 (Billigung).....	1
B.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	3
1. Allgemeines	4
2. Planerische Ausgangslage	6
3. Wohnraum	10
4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	17
5. Abwägung	22
6. Gutachten	23
7. Brandschutz	29
8. Versorgung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs	30
9. Infrastruktur	32
10. Soziale Infrastruktur	33
11. Keine bebauungsplanrelevanten Themen	37
12. Bestand	38
13. Abstandsflächen	44
14. Gesunde Wohnverhältnisse	52
15. Hochhäuser	54
16. Dichte, Nachverdichtung, Anzahl der Wohneinheiten	58
17. Sozialer Friede	63
18. Verschlechterung der Lebensqualität	65

19. Durchlüftung des Gebietes.....	69
20. Baumbestand und dessen vielfältige Aufgaben.....	72
21. Grünflächen.....	81
22. Versiegelung / Versickerung / Starkregen.....	85
23. Artenschutz.....	89
24. Umweltschutz / Umweltverträglichkeit.....	92
25. Luft.....	94
26. Lärm.....	94
27. Klimaschutz / Klimaneutralität.....	99
28. Kfz-Verkehr.....	104
29. Parkplätze.....	111
30. Garagenausfahrten.....	123
31. Radverkehr.....	125
32. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) allgemein.....	130
33. ÖPNV – Thema U-Bahn.....	131
34. ÖPNV – Thema Bus.....	136
35. Verkehrsgutachten / Verkehrszählung.....	138
36. Verkehrskonzept / Mobilitätskonzept.....	143
37. Bund Naturschutz.....	146
C.) Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	151
II. Antrag der Referentin.....	151
Entwurf Satzungstext.....	152
Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	170
III. Beschluss.....	257

Telefon: 0 233-22096
22267
21074
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06490

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.07.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2109 (Seite 152 ff.).

A.) Aufträge aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
am 05.02.2020 (Billigung)

Die Billigung des Bebauungsplans mit Grünordnung erfolgte „mit der Maßgabe, dass das ÖPNV Angebot zukunftsfähig erweitert wird und Fassadenbegrünungen berücksichtigt werden“ (Antrag der Referentin Ziffer 6).

- ÖPNV

Die Richtlinien des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt München empfehlen über einen gleitenden Mittelwert eine Auslastung der Züge von maximal 65% im Berufsverkehr und 50% in der Nebenverkehrszeit. Die Auslastungszahlen auf dem Südast der U3 lagen vor der Corona-Pandemie noch innerhalb der Empfehlungen des Nahverkehrsplans. So wurde eine durchschnittliche Auslastung von 65% der Kapazität in der Spitzenstunde nicht überschritten. Dennoch kann es, gerade im Schülerverkehr, zu einzelnen Aufkommensspitzen kommen, so dass die Auslastung einzelner Züge an Einzeltagen höher liegen kann.

Die Erkenntnisse über die Auslastungsqualität des U-Bahnangebots ergeben sich aus mehrfach im Jahr stattfindenden Zählungen an so genannten bemessungsrelevanten Querschnitten. Der für die U3 mit dem Linienast Fürstenried- West relevante Querschnitt befindet sich zwischen den Stationen Brudermühlstraße und Implerstraße.

Um der wachsenden Einwohnerzahl aufgrund weiterer Nachverdichtung entlang des Südastes der U3 in den kommenden Jahren Rechnung zu tragen, setzt die MVG kurzfristig auf der U3 vornehmlich Fahrzeuge der neuesten Fahrzeuggenerationen ein, die deutlich mehr Platz bieten als die Altfahrzeuge aus den 70er und 80er Jahren. Von der aktuellen Fahrzeuggeneration „C2“ werden in den kommenden Jahren weitere Fahrzeuge als Ersatz für die kleineren Altfahrzeuge beschafft.

Mit dieser Platzreserve und unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Bevölkerungs- respektive Fahrgastzunahme sind frühestens ab Mitte der 2020er Jahre die Fahrgastzahlen auf einem Niveau, das Taktverdichtungen auf der U3 im Berufsverkehr auf Grundlage der Richtlinien des Nahverkehrsplans erforderlich machen wird. Im Laufe der 2020er Jahre ist eine Verdichtung des Taktes der U3 in den Hauptverkehrszeiten auf drei Fahrten pro 10 Minuten geplant. Hierfür werden die Strecken mit einem modernen Zugleitsystem ausgestattet, das die Umsetzung dieser verdichteten Takte unterstützt.

Zur Erhaltung des Streckennetzes wurden in den letzten Jahren bereits große Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, so etwa die Erneuerungen der Weichen im Bereich Münchner Freiheit. Im Jahr 2022 werden im Bereich Implerstraße die Weichen erneuert. Im nächsten Jahrzehnt sind weitere umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf der U3 und U6 vorgesehen.

Im Laufe der 2020er Jahre wird die Tram-Westtangente als weitere leistungsstarke Anbindung im Münchner Südwesten der steigenden Einwohnerzahl Rechnung tragen.

Die MVG wird mittelfristig ein Busnetz betreiben, das tagsüber stadtweit mindestens einen 10-Minuten-Takt anbietet. Dies entspricht den Zielen der LHM sowie der MVG, die Nutzung des ÖPNV in München zu verstärken. Insbesondere mit der Nachverdichtung in Fürstenried-West wird auch das dortige Angebot angepasst und eine Buslinie eingerichtet, welche in beide Richtungen die Appenzeller Straße befährt. Die dafür notwendigen Bushaltestellen werden mit der MVG abgestimmt. Die Anbindung an den U-Bahnhof Fürstenried-West (U3) bleibt selbstverständlich erhalten.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird das Angebot des ÖPNV in Zukunft erweitert.

- Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich gewünscht und in der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München § 4 „Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden“ geregelt.

Darüber hinaus wurde das Thema „Fassadenbegrünung“ sowohl in Ziffer 5.6 des Gestaltungsleitfadens für den Hochbau, als auch in Ziffer 9.6 des Freiflächenrahmenplanes zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 aufgenommen.

Darin wird geregelt, welche Fassadenabschnitte zur Begrünung herangezogen werden sollen (z.B. Fassaden ohne Fenstergliederung) und solche, die von der Begrünung aufgrund der technischen Ausführung (z.B. Holz) ausgenommen sind. Auch die Errichtung von PV-Anlagen an den Fassaden kann alternativ zur Begrünung vorgesehen werden.

Der Gestaltungsleitfaden mit Freiflächenrahmenplan ist Anlage und damit Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Appenzeller Straße.

Das Ziel der Fassadenbegrünungen wird daher über den Gestaltleitfaden transportiert und im Rahmen der Befassung des Beratergremiums anhand der konkreten Bauvorhaben diskutiert und wurde somit berücksichtigt.

B.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 wurde am 05.02.2020 (RatsInformationssystem – (RIS)-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16309) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Die länger als üblich andauernde Zeitspanne zwischen der Vorlage der Billigung und der Vorlage dieses Satzungsbeschlussentwurfs geht darauf zurück, dass die Bayerische Versorgungskammer im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zunächst beabsichtigte die jeweiligen Versorgungswerke als einzelne Planungsbegünstigte vertraglich zu verpflichten und zu begünstigen, dann jedoch letztlich kurz vor Vertragsschluss entschied eine eigene Projektgesellschaft gründen zu wollen. Die Gründung dieser Gesellschaft sowie die Übertragung der Grundstücke der einzelnen Versorgungswerke an diese Gesellschaft hat insgesamt mehr als ein Jahr in Anspruch genommen. Folglich sind auch erst im Juni 2021 die, im städtebaulichen Vertrag vereinbarten, Auslegungsvoraussetzungen vorgelegt worden und somit konnte die Auslegung veranlasst werden.

Nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 19 vom 09.07.2021 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 in der Zeit vom 20.07. mit 31.08.2021 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Äußerungen aus der Öffentlichkeit zu verschiedenen Themen ein und es wurden fristgerecht Stellungnahmen abgegeben, die sich wie folgt zusammenfassen lassen und nachfolgend gewürdigt werden.

1. Allgemeines

Keine städtebauliche Entwicklung

Die zukünftige Bebauung sei nicht vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Stellungnahme:

Die Planung folgt den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten sowie entwickelt werden. Mit dem gewählten Nachverdichtungskonzept wird der bauliche Bestand weiterentwickelt und gleichzeitig werden die hochwertigen Flächen im Westen erhalten. Darüber hinaus entsteht im Quartier dringend benötigte soziale Infrastruktur und die Möglichkeit für eine Quartiersversorgung wird gesichert.

Zustimmung der Stadt zu Bauvorhaben

Man könne nicht verstehen, dass die Stadt einem solchen Bauvorhaben zustimme. Man bitte darum etwas zu tun, dass dieser Bebauungsplan nicht verwirklicht werde.

Stellungnahme:

Die Planung basiert auf dem gemeinsam mit der Landeshauptstadt München (LHM) und der Eigentümerin ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sowie dem vom Stadtrat beschlossenen Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541). Im Preisgericht vertreten waren neben der Eigentümerin die LHM mit Vertreter*innen des Stadtrates der Landeshauptstadt und des Bezirksausschusses 19. Ziel der Landeshauptstadt München ist zudem, mit dieser Planung dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen.

Auf dieser Basis wurde der Entwurf weiter angepasst und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Dabei wurden alle fachlichen Belange berücksichtigt sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Sitzung vom 05.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16309) gebilligt.

Bautätigkeit in München gesamt

Für ausgewogene klimatische Bedingungen unter Beachtung des gesamten Stadtklimas seien in der Landeshauptstadt München insgesamt weniger Neubautätigkeit, maßvollere Dimensionen und eine geringere Flächenversiegelung sinnvoll.

Stellungnahme:

Aufgrund der anhaltenden Weiterentwicklung und Nachverdichtung lastet derzeit insgesamt ein großer Baudruck auf der Landeshauptstadt München, daraus resultierende Konflikte stellen alle am Planen und Bauen Beteiligten vor hohe Herausforderungen.

Die klimatischen Auswirkungen im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung

der Stadt werden auf den unterschiedlichen Planungsebenen der Stadtverwaltung berücksichtigt. Hierfür stehen vielfältige Planungsinstrumente zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien von Bund und Land sowie entsprechende Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates, wie z.B.

- STEP 2040, Perspektive München „München – Stadt im Gleichgewicht“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03346, vom 28.07.2021
- Freiraumsicherung in der Stadtentwicklung – Flächeninanspruchnahme steuern, Versiegelung minimieren“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04466 vom 23.02.2022;
- „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021
- „Anpassung an den Klimawandel – Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt“ München, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01810, vom 17.12.2014,

zur Verfügung.

Gerade mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ hat der Stadtrat ein Planungsinstrument auf der Ebene der Bauleitplanung installiert, das für zukünftige Vorhaben wirksam wird. Die darin beinhaltenen Ziele und Absichten, wie z.B. Mobilitätskonzepte, Nutzung der Solarenergie, Stadt der kurzen Wege, funktionale Mischung, flächensparendes Bauen sind im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. Um die klimatischen Bedingungen gesamtstädtisch nicht weiter negativ zu beeinflussen, sind bereits versiegelte und erschlossene Gebiete im Sinne der Innenentwicklung, wie im vorliegenden Fall, prädestiniert, um neuen und dringend erforderlichen Wohnungsbau zu generieren.

Keine nutzbaren Balkone

Man frage sich, wer in ein 16- oder 18-stöckiges Hochhaus mit Balkonen wohnen möge, auf denen keiner sitzen könne.

Es ziehe bereits im 6. Stock und der Balkon diene vielen Mietern nur als Abstellkammer.

Der persönliche Freiraum von dem eigenen Leben werde drastisch verringert, es liege im Auge des Betrachters mit Verstand, dass ein Wohnen mit dicht an dicht gebauten Wohnblöcken kein angenehmes Wohnen sei.

Stellungnahme:

Es gibt gute Beispiele für Balkone in größerer Höhe. Die Balkone werden im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, aber ermöglicht. Es obliegt der Eigentümerin im Rahmen der Realisierung der Gebäude für gute Wohnqualitäten auch auf den Balkonen zu sorgen.

Viele sehr beliebte Viertel von München wie Lehel, Maxvorstadt, Schwabing, Gärtnerplatz oder die Innenstadt sind deutlich dichter bebaut. In der vorliegenden Planung wurden die Abstandsflächen sowie die Belichtung und Besonnung geprüft, mit dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Es wird auf die Stellungnahmen zu den Punkten 13. Abstandsflächen und 16. Dichte sowie unter Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Überbauung von Gehwegen

Die vier "Hochpunkte" mit bis zu 56,6 Meter Höhe seien z. T. doppelt so hoch wie die bestehenden Punkthäuser an der Forst-Kasten-Allee und z. T. nur 9 Meter von einem Bestandsgebäude entfernt. Sie stünden gebietsuntypisch direkt am öffentlichen Gehweg und dürften diesen bis zu 3 Meter überbauen und damit verschmälern. Dies sei eine unzulässige Einschränkung des öffentlichen Straßenraums und nicht durch ein öffentliches Interesse zu rechtfertigen. Private Bauwerke seien auf privatem Baugrundstück unterzubringen. Ansonsten liege eine grobe Fehlplanung und Übernutzung des Baugrundstücks vor.

Stellungnahme:

Die Gehwege werden durch die Auskragung einzelner Gebäude nicht eingeengt. Die Auskragung erfolgt entlang der Forst-Kasten-Allee erst ab dem 2. Obergeschoss, ab einer Höhe von 5,5 m in einer Tiefe von 2 m. Entlang der Appenzeller Straße erfolgt die Auskragung an einem Gebäude erst ab dem 1. Obergeschoss, ab einer Höhe von 4 m in einer Tiefe von 3 m. Die Festsetzung der Höhe, ab wann eine Auskragung zulässig ist, erfolgt auch, um die uneingeschränkte Nutzung des Gehweges zu gewährleisten. Diese Festsetzung ist mit den betroffenen Fachstellen abgestimmt.

Die teilweise Bebauung direkt am und über dem Gehweg ermöglicht eine optimale Nutzung der Freiflächen neben und hinter den Gebäuden und eine Minimierung der versiegelten Flächen.

Zur Entfernung zu Bestandsgebäuden wird auf die Stellungnahme zu Punkt 13. Abstandsflächen und auf die Begründung unter Ziffer 4.5. Abstandsflächen verwiesen.

2. Planerische Ausgangslage

Entwicklung aus FNP und LEP fehlerhaft / Gesetze und Normen nicht beachtet

Als Mieter eines Hauses der Appenzeller Straße sei man persönlich betroffen. Durch diesen Bebauungsplan seien Gesetze oder Verordnungen nicht beachtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf sei fehlerhaft aus Stadtentwicklungsplanung (LEP) und Flächennutzungsplanung (FNP) entwickelt worden. Deren Datengrundlagen seien vollkommen veraltet und zum Entwurf auch nicht aktualisiert worden.

Der vorgelegte Entwurf widerspräche den Zielen einer überörtlichen Raumplanung und damit den Zielen des aktuellen (kürzlich aktualisierten) Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayerns.

Stellungnahme:

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind ein untergeordneter Teilbereich eines großflächigen Reinen Wohngebietes (WR) im geltenden Flächennutzungsplan (FNP). Mit der beabsichtigten Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im aufzustellenden Bebauungsplan ist keine grundsätzliche Änderung der überwiegend dem Wohnen dienenden Nutzung verbunden, die Grundzüge des FNP sind nicht berührt. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus

den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass es sich zudem lediglich um eine Teilfläche einer großflächigen WR-Darstellung im Flächennutzungsplan handelt, grundsätzlich möglich. Das Entwicklungsgebot bedeutet nicht, dass es keinerlei Abweichungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geben darf. Der Flächennutzungsplan ist seinem Wesen nach ein vorbereitender Plan. Er stellt die beabsichtigte Art der Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan ist insofern grobmaschiger als der Bebauungsplan. Dementsprechend bedeutet der Begriff „Entwickeln“ nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Vielmehr bedeutet Entwickeln, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplans halten muss. Deshalb kann ein Bebauungsplan auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind.

Der vorliegende Entwurf steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Insbesondere entspricht er dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens (LEP G 3.1) sowie dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP Z 3.2), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind daher nicht erkennbar.

Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet solle von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, wogegen man sich nachdrücklich wende. Dies sei jedoch mit hohen Wohnqualitätseinbußen verbunden, die letztendlich nicht den Bürger*innen des Viertels dienen. Die bisherigen Reinen Wohngebiete haben in der Vergangenheit unproblematisch funktioniert. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen seien für die Befriedigung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs der Bewohner*innen des Gebiets ausreichend und seit der Novelle der BauNVO 2017 seien Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner*innen des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet WA hingegen habe ein höheres Störpotential als ein WR, weil beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch als größere Hotels ausnahmsweise zugelassen werden können. Selbiges gelte für Anlagen für Verwaltungen. Ausgeschlossen seien diese Nutzungen in der Satzung nicht.

Man würde sich freuen, wenn die Gegend aufgewertet werde, aber die Planung hier Sorge für eine Abwertung.

Es stehe zu vermuten, dass diese Herabzonung gewählt werde, um die Immissionsproblematik für das Planungsgebiet besser bewältigen zu können.

Vertretbar scheine die Änderung von WR zu WA allenfalls bei den WA 4 und WA 5 aufgrund der dort vorgesehenen erdgeschossigen Nutzungen zu sein.

Stellungnahme:

Im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet werden damit im Allgemeinen Wohngebiet, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig und unterliegen im weiteren Planungsprozess keiner Ausnahme. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also Hotels, sind nach der BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und Bedürfen einer Prüfung. Im vorliegendem Fall würden sie jedoch der Schaffung von neuem Wohnraum in einer bestehenden Siedlung widersprechen. Mit der Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet und ergänzenden Festsetzungen zum Ausschluss von Wohnnutzungen in ebenerdigen Flächen am Quartiersplatz wird die Grundlage für Nahversorgungseinrichtungen im Quartier geschaffen. Die Planungsbegünstigte hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Ziels der Schaffung eines Nahversorgers und ergänzende Nutzungen verpflichtet.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die gesunden Wohnverhältnisse sowohl in Reinen Wohngebieten (WR) als auch in Allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die festgelegten Immissionswerte aller zu berücksichtigenden Regelwerke gegeben sind. Allein die Einstufung von einem WR zu einem WA führt zunächst zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel vor den Fassaden der Bebauung. Sowohl im WR als auch WA sind in gewissen Grenzen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zulässig, sofern diese – wie im vorliegenden Fall – nicht zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Die Bewertung der Zulässigkeit von Außenlärmpegeln orientieren sich im Wesentlichen an der Höhe der Beurteilungspegel vor den Fassaden und nicht an der Einstufung der Schutzwürdigkeit als WR oder WA.

Insofern führt eine Änderung des Gebietstypus nicht zu verringerten gesunden Wohnverhältnissen. Zu den genauen Ausführungen der Lärmsituation und den erforderlichen Maßnahmen wird auf die Ziffer 4.16. Lärmschutz der Begründung verwiesen.

Die Grundstückseigentümerin will sowohl die zusätzlichen Wohnungen ebenso wie die Bestandswohnungen im Eigentum behalten. Damit besteht ein besonderes Interesse an einer qualitätvollen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung. Mit der Planung und den Festsetzungen wird die Qualität der Wohnsiedlung verbessert.

Fürstenried-West kein LaSie-Untersuchungsgebiet

Die Landeshauptstadt München halte die Planung für vereinbar mit dem Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) bzw. diese sei dort im Kern bereits angelegt.

In Ziffer 2.4.4. der Begründung werde dazu ausgeführt:

„Auch im Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München (LaSie) wird der Bereich der Großwohnanlage Fürstenried-West als geeigneter Standort für Maßnahmen zur „Qualifizierten Verdichtung“ ausgewiesen. Die Wohnanlage wird dabei dem Gebietstyp der „einheitlich strukturierten Wohnsiedlung“ zugeordnet, in der durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten ein vielversprechendes und prioritäres Instrument zur weiteren Siedlungsentwicklung in München gese-

hen wird.“

Das sei erkennbar unrichtig. Beispielhaft werde für ein Gebiet mit Entwicklungspotential der „Gebietstyp 2: Die Wohnbausiedlung Fürstenried-Ost stellt sich als eine Reihe von Geschosswohnungsbauten dar, welche im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft sind.“ (LaSie, S. 82; vgl. auch LaSie S. 16 „Gebietstyp 2: Einheitlich strukturierte Wohnsiedlung Fürstenried Ost“) in den Blick genommen, nicht jedoch Fürstenried-West.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde den Anwohnenden mitgeteilt, dass dieses Gebiet im Rahmen der LaSie-Studie (Studie der Landeshauptstadt München zur langfristigen Siedlungsentwicklung 2013) ausdrücklich als Gebiet für Nachverdichtung herausgehoben werde. Das stimme nicht, da in der LaSie-Studie nur Fürstenried-Ost als Testgebiet erwähnt werde.

Diese Fehlinterpretation seitens des Planungsreferats sei von Beginn des Verfahrens an öffentlich bekannt und wurde von Pro-Fürstenried e.V. im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung des Stadtrats im Jahre 2016 (<https://www.pro-fuerstenried.de/2016/04/beschlussvorlage-analysiert/>) bereits moniert.

Auch im Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12019) finden sich zur Wohnsiedlung Fürstenried-West keine Hinweise, inwieweit diese zum Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung beitragen solle.

Stellungnahme:

Das vom Münchner Stadtrat 2009 beschlossene Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) setzt auf mehreren Ebenen an: mit den drei Strategien Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau generiert werden. Es geht zum einen um die qualifizierte Verdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete, zweitens um einen neuen lebendigen Mix aus Wohnen und Gewerbe durch Umstrukturierung von Gewerbeflächen sowie drittens um die Möglichkeiten neuer Siedlungsentwicklung am Stadtrand.

Im Zusammenhang mit der Strategie des qualifizieren Verdichtens wurde u.a. zunächst ein Baublock in Fürstenried-Ost (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12019, Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013) untersucht. Es handelt sich dabei um ein einheitlich strukturiertes Siedlungsgebiet, für das mögliche Vorgehensweisen (Aufstockung / Ergänzung) zur Nachverdichtung vergleichbarer Siedlungstypen entwickelt wurden. Einer dieser vergleichbaren Siedlungstypen ist das Gebiet an der Appenzeller Straße. Die Nachverdichtung an der Appenzeller Straße fand unter „1.2.1. Gebietstyp 2 – Wohnsiedlungen einheitlicher Prägung“ im ersten Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06054, Beschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016) Erwähnung. Ausführlicher wurde über den Stand der Planung und die Zusammenhänge mit der Langfristigen Siedlungsentwicklung auf dem Zweiten Zukunftskongress zur Langfristigen Siedlungsentwicklung berichtet, der am 08.11.2017 stattfand (siehe auch Anlage 1 zum zweiten Statusbericht der Langfristigen Siedlungsentwicklung Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12595, Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018).

3. Wohnraum

Mietminderung

Als Mieter*innen müsse man eine Mietminderung selbst beantragen, da diese nicht von Anfang an festgesetzt werde. Man fordere, dass die Mietminderung von Anfang an geklärt werde, ohne dass sich die Mieter*innen darum kümmern müssen.

Stellungnahme:

Ansprüche auf Mietminderung z.B. wegen Störung durch eine Baustelle sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung oder von Baugenehmigungen, die von der Landeshauptstadt München zu erteilen sind. Dies betrifft das privatrechtlich geregelte vertragliche Innenverhältnis des Mietvertrages zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen.

Bezahlbarer Wohnraum

Die Grundstückseigentümerin solle bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum entstehen lassen. Doch für wen solle dies bezahlbar sein, wenn man sich die aktuellen Preise der Hausverwaltung ansehe.

Der Wohnraum sei überteuert trotz der geplanten günstigen Wohnungen.

Der Anteil preiswerter Wohnungen bleibe unter 50% und es werde viele teure Wohnungen geben.

Ein nur geringer Anteil seien allgemein bezahlbare Wohnungen. Der größere Anteil gehe an Bestverdienende und als Normalverdienende könne man sich hier keine Wohnung leisten. Luxuswohnung habe man schon genug. So werde man das Wohnungsproblem nicht lösen. Es werde kein billiger Wohnraum mit 10€/m² entstehen.

Man beantrage bezahlbaren Wohnraum in allen Wohnungen dieses Bauvorhabens und ein Mietvorrecht für die Münchner Einwohner*innen.

Stellungnahme:

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bei der Baurechtsschaffung in Bebauungsplanverfahren erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung entsprechend der zugrunde zu legenden Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Regel über anteilig geförderten Wohnungsbau. Die Eigentümerin des Planungsgebiets wird den gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vorgesehenen geförderten Wohnraum sowie drei Kindertageseinrichtungen schaffen. Das ist in dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt München und der Grundstückseigentümerin verbindlich vereinbart. Dabei entstehen ca. 165 geförderte Mietwohnungen. Die Höhe der Mieten und die Kriterien, bis zu welchem Einkommen man als Mieter*in in solchen Wohnungen zugelassen werden kann, richtet sich nach den Regularien zum München-Modell bzw. zur Einkommensorientierten Förderung (EOF).

Die künftige Miethöhe der freifinanzierten Wohnungen betrifft nicht unmittelbar das Bebauungsplanverfahren und ist daher nicht Gegenstand der Abwägung und der städtebaulichen Vereinbarungen mit der Grundstückseigentümerin. Das Anliegen

wurde daher an die Eigentümerin weitergegeben.

Zahl der Wohnungssuchenden sinkt trotz B-Plan nicht / Schaffung für Wohnraum für Menschen von außerhalb und Ungeborene

Ein Nachweis, dass in München durch die vorliegende Bebauungsplanung die Zahl der Suchenden nach bezahlbarem Wohnraum gesenkt werde, sei nicht erbracht und fehlerhaft. Vielmehr seien diese Baumaßnahmen angeblich notwendig für Personen, die noch gar nicht in München wohnen, sowie für Menschen, die noch gar nicht geboren seien.

Im interkommunalen Wettbewerb um Gewerbesteuer erzeuge die Landeshauptstadt München gegen Vorgaben des LEP Bayerns und des Raumordnungsgesetzes (ROG) eine Sogwirkung zu Lasten strukturschwächerer Regionen, die einerseits zur „Ausblutung“ ganzer Regionen, andererseits zu einem Zuzug von qualifizierten Fachkräften (mit entsprechenden Bedürfnissen) mit den „bekannten Verdichtungsproblemen“ (z.B. seit neuestem „Overtourism“) führen. Weiterhin widerspreche die der im GG vorgesehene Vorgabe „gleichwertiger Lebensbedingungen im Bundesgebiet“ und dem von Staats- und Stadtregierung vorgegebenen Staatsziel „Klimaneutralität“ und beeinflusse natürlich den Wohnraumbedarf.

Die neuen Mieter*innen werden von Außerhalb kommen, angelockt von sehr gut bezahlten Arbeitsplätzen, auserlesen von den hier sich immer mehr ansiedelnden Konzernen (die ihre Mitarbeitenden bereits mitnehmen).

Die im Entwurf geplanten freifinanzierten Wohnungen (München Modell) werden wohl gerade diese Klientel (Ingenieure, Ärzte, usw.) ansprechen. Der ärmere Rest (Dienstleistende dieser Gutsituierten vor allem aus Ost-, SO-Europa), deren Wohnbedarf im Planungsgebiet nicht abgedeckt werden könne, vergrößere die Schlange vor dem Wohnungsamt. Bei einem zeitlichen Bebauungshorizont von acht bis zehn Jahren seien die ersten Wohnungen erst in den 2030 Jahren bezugsfertig, d.h. die derzeitige Schlange von Wohnungssuchenden vor dem Wohnungsamt werde dadurch nicht verkürzt werden können.

Vielmehr sei zu befürchten, dass durch die Baumaßnahmen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München für »einfache Dienstleistende« steige.

Für das beabsichtigte Bauvorhaben zum Zuzug von Nicht-Münchnern scheinen bisherige Vorschriften nicht mehr zu gelten. Dafür werden die Interessen der Stadtbewohnenden von der Stadtverwaltung gröblich missachtet. Bei dem beabsichtigten Verdichtungswahn werde mit zweierlei Maß gemessen:

Beantrage der Besitzer eines Einfamilienhauses nur eine Dachgaube, so suche die Lokalbaukommission die ganze Umgebung ab, ob irgendwo schon einmal eine Dachgaube eingebaut worden sei. Nur dann sei es erlaubt.

Eine Unterschreitung der „Abstandsflächen“ (Bayerische Bauordnung) sei unbegründet und werde u.a. an den Bedarf vor allem bezahlbaren Wohnraumes geknüpft.

Man fordere die Stadtverwaltung auf, diese bürgerfeindlichen Maßnahmen zu untersagen.

Stellungnahme:

Die wirtschaftliche Attraktivität Münchens sorgt seit vielen Jahren für einen anhaltenden Zuzug. In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform, übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in München deutlich das Angebot.

Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum haben oberste Priorität. Die spürbaren Zunahmen der Wohngeldanträge und der Registrierungen für geförderte Wohnungen sind bereits heute bedenklich. Eine der zentralen Herausforderungen der Stadtpolitik ist deshalb neben dem Schutz von bezahlbarem Wohnraum auch der Ausbau des Wohnungsbestandes. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ wurden die Zielzahlen für den Neubau im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau von jährlich 1.800 Wohneinheiten auf 2.000 erhöht. Der Schwerpunkt entfällt auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen für die Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen und städtischen Förderprogramme liegen. Durch die verstärkte Neubautätigkeit konnte die Zahl der Vergaben von geförderten Wohnungen in den letzten fünf Jahren zwar gesteigert werden. Dennoch erhielt in den letzten Jahren nur noch knapp ein Drittel aller besonders auf die Vergabe angewiesenen Haushalte eine geförderte Wohnung.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (So-BoN) ist ein angemessener Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau, zugunsten Wohnungssuchender mit unterem und mittlerem Einkommen, einzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen (Neubau-) Quartieren angeboten und ein Beitrag zur sogenannten „Münchner Mischung“ geleistet wird.

Mit dem Bezug der ersten Wohnungen kann bei sofortigem Baubeginn in der Regel bereits in wenigen Jahren nach Baurechtsschaffung gerechnet werden. Die Gesamtmaßnahme wird aber voraussichtlich erst einige Jahre später beendet werden. Die im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Verkürzung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist unter Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung im Detail beschreiben. Dabei sind die gesunden Wohnverhältnisse als Maßstab herangezogen worden.

Befristung der Sozialwohnungen

Die Sozialwohnung und damit die Sozialbindung werden wohl wieder befristet sein. Dies sei schon bei den jetzigen Wohnungen der Fall gewesen.

Stellungnahme:

Die Bindungsfristen sind in den jeweils anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN geregelt und kommen entsprechend zur Anwendung. Vorliegend ist die So-BoN in der Fassung 2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / 08351) anzuwenden, weswegen eine Frist von 25 Jahren für EOF-Mietwohnungen und 30 Jahre für München-Modell-Mietwohnungen maßgeblich sind. Der Eigentümerin steht es frei, die Mietkonditionen auch nach der Frist unverändert zu lassen.

Hochhäuser entlasten Wohnungsmarkt nicht

Zum Thema Wohnungsbau führen die Verfasser im Entwurf der Hochhausstudie München vom 21.01.2020 aus, dass das Hochhaus in der Regel mit höheren technischen Baukosten verbunden sei. Daher werden Potenziale für den preisgünstigen Wohnungsbau nur mit moderater Höhenentwicklung gesehen. Der große Bedarf an kostengünstigem Wohnraum werde nicht zu einem entscheidenden Anteil durch Wohnhochhäuser gelöst werden.

Bürgermeister Reiter Artikel TZ vom 12.06.2021

In München herrsche dermaßen viel Zuzugsdruck, dass die Preise unkontrollierbar nach oben schnellen, sagt Reiter. Es zeige sich, dass es schwieriger werde, günstige Wohnungen zu schaffen. Die Stadt versuche es. Aber der Platz sei begrenzt. Grünflächen jedenfalls werde er nicht zubauen. „Ich glaube, alle Metropolen wären froh, wenn sich mehr Menschen und Unternehmen in der Peripherie ansiedeln würden. In München in die Höhe zu bauen, sei jedenfalls nicht der Weisheit letzter Schluss: „Je höher gebaut wird, desto teurer werden Wohnungen und die Miete.“

Diese Hochhäuser führen also nicht zu der gewünschten Entlastung des Münchner Wohnungsmarktes für Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen.

Stellungnahme:

Die Gesamtkosten pro m² Wohnfläche sind bei höheren Gebäuden nicht zwangsläufig höher als bei niedrigeren Gebäuden. Allgemein sind hohe Wohngebäude normalerweise kompakter als kleinere. Sie haben pro m² Wohnfläche meist weniger Hüllfläche, d.h. Fassade und Dach. Wenn, wie konkret hier, dazu Grundstück, Straße, Erschließung und Infrastruktur schon vorhanden sind oder deren Kosten auf mehr Wohnfläche verteilt werden können, wiegt dieser Kostenvorteil pro m² Wohnfläche auch einen evtl. verbleibenden Nachteil in den Errichtungskosten mehr als auf, sodass die Wohnungen im Endeffekt hier nicht teurer angeboten werden müssen, als wenn sie in kleineren Gebäuden wären. Unabhängig von der Kubatur der Gebäude ist entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in Abhängigkeit von der Baurechtsschaffung anteilig geförderter Wohnraum zu schaffen.

Büro in Wohnungen umwandeln

Die zum Teil auch künstlich hoch gehaltene Wohnungsnot könne man auf anderen Wegen entgegenwirken. Zum Beispiel indem man in der Innenstadt leerstehende Bürorhäuser in Wohnungen umwandle. Wahrscheinlich lassen sich nicht alle, jedoch viele – ehemalige – Büroräume in Wohnräume verwandeln, was zu einer Wiederbelebung dieser „Todräume“ führe.

Auch den Leerstand von Wohnungen könne man vermeiden.

Stellungnahme:

Der Immobilien-Marktbericht der Landeshauptstadt München vom Mai 2021 weist einen Leerstand von 3,5 Prozent aus. Insofern kann nicht von einem derart hohem Leerstand ausgegangen werden, der eine Umwandlung von Büroflächen in Wohnen

im großen Maßstab, rechtfertigen würde.

Die Hochrechnungsergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 weisen für die Landeshauptstadt rund 47.000 unbewohnte Wohnungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 755.000 Wohnungen aus. Dies entspricht einem Anteil von 6,2 Prozent. Die Leerstandsquote des Mikrozensus umfasst alle unbewohnten Wohnungen, also auch jene, die nur kurz und legal, etwa wegen Mieterwechsels, leer sind. Dieser Anteil ist jedoch nicht zu verwechseln mit einer echten Leerstandsquote und fällt daher vergleichsweise hoch aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Leerstandsquote im Münchner Wohnungsbestand unterhalb einer ausreichend flexiblen Fluktuationsreserve von 3 Prozent liegt.

Leerstand künstlich herbeigeführt

Es sei wohl kein Geheimnis, wenn man darauf verweise, dass sich viele Wohnungen in Deutschland in der Hand von Spekulanten befänden, die durch künstlich herbeigeführten Leerstand die Preise für Neubauwohnungen in die Höhe treiben. Man gehe davon aus, dass von diesen Machenschaften auch die Stadt München betroffen sei. Es sei wohl einsehbar, dass – bevor ganze Stadtviertel verdichtet werden – der Frage nachgegangen werden solle, ob nicht vorrangig leerstehender Wohnraum zur Aufnahme von Zuzüglern genutzt werden solle. Dies habe auch den Vorteil, dass dieser nutzbare Wohnraum sich über das ganz Stadtgebiet verteile und nicht in einzelnen Vierteln kulminiere.

Stellungnahme:

Die Vergabe und Vermietung von Wohnungen kann im Rahmen von Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden und ist daher auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Zum Thema Leerstand wird auf die vorangegangene Stellungnahme zum Punkt „Büro in Wohnungen umwandeln“ verwiesen.

Neuer, dringend benötigter Wohnraum entsteht in der gesamten Stadt verteilt. Dabei geht die Landeshauptstadt nach verschiedenen Gesichtspunkten vor, die für die jeweilige Situation die Optimale ist. Teilweise werden neue Gebiete erschlossen, teilweise werden nicht genutzte Bereiche umstrukturiert oder eben auch vorhandene Bereiche nachverdichtet. Dies betrifft insofern nicht nur das Wohngebiet in Fürstenried-West.

Vermietung von Wohnungen in Fürstenried-Ost

Man stelle sich die Frage, ob in dem großem fertigem Wohngebiet Fürstenried-Ost alle Wohnungen vermietet seien.

Stellungnahme:

Mit dem Gebiet ist sehr wahrscheinlich das Sparkassengrundstück gemeint, da es das zuletzt bebaute Gebiet in Fürstenried-Ost ist. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen alle vermietet sind. Anderslautende Aussagen liegen nicht vor.

Menschen ziehen wieder aufs Land / Zweifel an prognostiziertem Bevölkerungswachstum

Digitales Arbeiten verlagere sich in ländliche Gebiete. Das Leben auf dem Land mit großzügigem Wohnbereich, weniger Belastung durch Straßenverkehr und somit einem Mehr an Lebensqualität ziehen viele Münchner Bürger der Enge, dem Beton, der Hitze in den zunehmenden Tropennächten und dem lauten Verkehr vor. Dies werde auch belegt durch die Münchner Bevölkerungsstatistik für 2020, der zu entnehmen sei, dass im vergangenen Jahr mehr Menschen die Stadt verlassen haben als zugezogen seien. Ein geringer Zuwachs resultiere allein aus den Geburten in den Münchner Kliniken.

Viele Prognosen haben auch den Zweck der Selbsterfüllung. Hierzu sei eine aktuelle Studie des ifo Institutes zu nennen (<https://www.ifo.de/node/6426>). Aus dieser gehe hervor, dass 16 bis 18 Prozent (vor allem junge Familien) die neue Option „Homeoffice“ nutzen und raus aus der Stadt (München) wollen.

Die Erwägung eines Rückzugs der Menschen wieder auf ländliche Gebiete in Zeiten von Homeoffice werde nicht berücksichtigt.

Die aktuellen Ereignisse zeigen auch die Unsicherheit und Ungenauigkeit von Prognosen zum Wohnungsbedarf in München. München habe im letzten Jahr kein Einwohnerwachstum mehr (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchner-umland-einwohner-zuzug-wohnen-mietpreise-1.5230417>) und auch aktuelle Prognosen müssten ständig angepasst werden (<https://sueddeutsche.de/muenchen/demografie-muenchen-bevoelkerungswachstum-zuzug-l.4429973>).

Angesichts der neuesten (auch pandemiebedingten) Entwicklungen und dem Trend zum Homeoffice bestünden begründete Zweifel, ob das – vor der Pandemie prognostizierte Bevölkerungswachstum – so eintreten werde, da München schon jetzt durch Wachstum und Bauaktivität viel Attraktivität verloren habe.

Stellungnahme:

Die Coronavirus-Pandemie prägte das Jahr 2020 und zeigte bedeutende Auswirkungen auch auf die Einwohnerentwicklung in München. Im Jahr 2020 wurden eine reduzierte Wanderungsdynamik sowie erhöhte Sterbefallzahlen beobachtet und das bisher bekannte Einwohnerwachstum in München wurde zunächst unterbrochen. 2020 war dennoch ein geringes Einwohnerwachstum zu verzeichnen, da in München mehr Geburten als Sterbefälle gemeldet wurden. Dabei zählen die Geburten mit Hauptwohnsitz der Mutter in München und nicht die Geburten in den Münchener Kliniken.

Nach Einwohnerzuwachsen Anfang 2020 wurden von März bis August 2020 leichte Einwohnerverluste registriert. Grund waren reduzierte Wanderungsbewegungen infolge der Pandemie, die zunächst verstärkt die Zuzüge aus dem Ausland betrafen. Wanderungsgewinne und damit verbundene Einwohnerzuwächse wurden erst wieder in den Monaten September bis November 2020 gemeldet.

Dabei veränderten die Pandemie-Maßnahmen grundsätzlich die Rahmenbedingungen für einen möglichen Wanderaustausch. Lockdown und länderspezifische Einreise- und Ausreisebeschränkungen betrafen verstärkt die Auslandswanderung

und bestimmte Branchen der berufsmotivierten Zuwanderung. Zuzüge und Wegzüge wurden nachgemeldet, verschoben oder aufgegeben. Hingegen war der Wanderaustausch mit der Region leicht erhöht. Während etwas mehr Wegzüge in die Region als in den Jahren zuvor verzeichnet wurden, war zugleich auch ein erhöhter Zuzug jüngerer Menschen nach München zu verzeichnen.

Es ist zu erwarten, dass mit Aufhebung der Einreise- und Ausreisebeschränkungen die Wanderungsdynamik vom bzw. in das Ausland wieder steigen wird. Für die berufsmotivierten Wanderungen hingegen werden die folgenden wirtschaftlichen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt entscheidend werden. Demgegenüber wird die Zuwanderung für Ausbildung und Studium als beständiger Wanderungsstrom bewertet.

Die neue Bevölkerungsprognose basiert auf Daten zum 31.12.2019 und reicht bis 2040. Ergänzend wurde die monatliche Entwicklung des Jahres 2020 herangezogen, um die Auswirkungen der Pandemie einzuschätzen. Die Ergebnisse zeigen eine positive Einwohnerentwicklung, die sich von den stärkeren Zuwächsen der letzten Jahre und der temporären Schwächung durch die Coronavirus-Pandemie zu moderaten Einwohnergewinnen hin entwickeln wird.

fehlende Kalkulation des Projektes

Eine Kalkulation für die nächsten 10-15 Jahren, (erst ab dann rechnet man mit einer Fertigstellung des Projektes) sei nicht durchgeführt worden.

Stellungnahme:

Die „Kalkulation für 10-15 Jahre“ fällt, wie die gesamte Wirtschaftlichkeit des Projekts, in die Verantwortungssphäre der Eigentümerin. Die Bauleitplanung trifft dazu bis auf die Anwendung der SoBoN-Regularien keine Regelungen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Landeshauptstadt München ist eine Bauverpflichtung geregelt. Nach den vorliegenden Prognosen ist auch langfristig mit einem erheblichen Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

Gewinnmaximierung der Eigentümerin

Man werde den Verdacht nicht los, dass die Eigentümerin ihre jahrelang hier wohnenden Mietenden vertreiben wolle, um die so freiwerdenden Wohnungen nach ihren Vorstellungen zu sanieren, zu Höchstpreisen teuer weiterzuvermieten und dadurch einzig und allein der Eigentümerin zur Gewinnmaximierung zu dienen.

Man sei der Meinung und Ansicht, dass die für die Öffentlichkeit als "Wohnraum-Schaffung" vermarktete Bebauung nur aus offensichtlicher Geldgier der Eigentümerin durchgeführt werde. Die grundlose Erhöhung der Geschosßflächenzahl seitens der Planungsbegünstigten könne nur mit Profitmaximierung erklärbar sein.

Stellungnahme:

Mit dem gewählten Nachverdichtungskonzept werden der bauliche Bestand weiterentwickelt und gleichzeitig die hochwertigen Flächen im Westen erhalten. Darüber

hinaus entsteht im Quartier dringend benötigte soziale Infrastruktur, die Möglichkeit für eine Quartiersversorgung wird gesichert und die Freiflächen werden durch Neupflanzungen sowie neuen Spiel- und Aufenthaltsbereichen verbessert. Selbstverständlich geht es auch um die Investitionen der Eigentümerin, die sich auch langfristig und nachhaltig auszahlen sollen. Dies geschieht hier insbesondere mit der Schaffung der genannten neuen Qualitäten. Außerdem beteiligt sich die Eigentümerin bei einer Wertsteigerung, die hier auch entsteht, an den ursächlichen Kosten

Die Grundstückseigentümerin will sowohl die zusätzlichen Wohnungen ebenso wie die Bestandswohnungen im Eigentum behalten. Damit besteht ein besonderes Interesse an einer qualitätvollen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung. Mit der Planung und den Festsetzungen wird die Qualität der Wohnsiedlung verbessert.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Fehlende Bürgerbeteiligung

Die am 05.02.2020 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erfolgte Billigung des Bebauungsplanentwurfs sei fehlerhaft.

Die am 11.07.2017 gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte unter einer anderen Planvorlage („Siegerentwurf Entwurf A, 2. Überarbeitung“) als die dem Ausschuss am 05.02.2020 vorgelegt worden sei (Wohnungen, Gebäude). Damit sei die Beteiligung der Öffentlichkeit im Billigungsbeschluss vom 05.02.2020 unzureichend berücksichtigt.

Bei einer, von der Eigentümerin durchgeführten Bürgerbeteiligung sei der Plan A eines Architekturbüros als Sieger gewählt worden, da sich dieser Bebauungsplan durch die maßvollste und mit dem Umfeld verträglichste Verdichtung auszeichnete. Später sei alles umgeschmissen, neu geplant und geändert worden, bis von Plan A nichts mehr übriggeblieben sei. Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes mit 540 Wohnungen sei sogar noch einmal massiv mit nun 662 Wohnungen erweitert worden.

Eine echte Beteiligung der Anwohnenden z.B. hinsichtlich der Quantität geplanter neuer Wohnungen und nach deren Akzeptanz fand nicht statt. Man sei nicht mehr befragt worden, es sei bisher bei reinen Informationsveranstaltungen geblieben, bei der über den Fortschritt informiert worden sei. Diese damalige, wohl als Bürgerinformation angedachte Beteiligungsmaßnahme sei gänzlich nicht als ehrlicher und transparenter Dialogprozess mit der betroffenen Bevölkerung angelegt gewesen. Der sogenannten Infoabend am 18.07.2019 sei eine Katastrophe gewesen. Bis heute habe man keine Informationen und Antworten für die Bewohnenden und es fehle an Transparenz.

Der Entwurf missachte völlig die Interessen von ca. 2.000 - 3.000 Bewohnenden. Diese seien mehrheitlich gegen die massiven Baupläne. Die Bedenken und Gegenargumente der Anwohnenden blieben bisher weitgehend unberücksichtigt, wurden nicht gewürdigt bzw. ignoriert noch ausreichend kommuniziert / entkräftet und teilwei-

se ins Gegenteil verkehrt.

Von einer wirksamen aktiv beabsichtigten Bürgerbeteiligung sei das ganze Prozedere weit entfernt. Aus diesem Grund möchte man schnellen voreiligen Baugenehmigung nochmals widersprechen.

Stellungnahme:

Vor dem Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Wettbewerb fanden zwei Workshops mit Bürger*innen vor Ort statt. So bestand die Gelegenheit sich über die Entwürfe und vorgesehenen Planungen zu informieren. Das Ergebnis des Wettbewerbes war Grundlage für die weiteren Planungen und das Bebauungsplanverfahren. Dabei wurden weitere Details geprüft und optimiert. Das anschließende Bebauungsplanverfahren dient insbesondere dazu, alle Belange zu prüfen. Man ist zum Ergebnis gekommen, dass die Anzahl der neuen Wohneinheiten verträglich erhöht wird.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den formellen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf, einen Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Belange zu optimieren. Somit wird der städtebauliche Entwurf im Zuge des Planungsfortschritts kontinuierlich fortentwickelt. Dies ist auch im vorliegenden Fall passiert. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die frühzeitigen Erkenntnisse vorgestellt und den Bürger*innen die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Dieser Verfahrensschritt wurde vom 26.06. bis 26.07.2017 durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung, in der die Planung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wurde, fand am 11.07.2017 statt. Die eingegangenen Äußerungen wurden im weiteren Planungsverfahren geprüft und gewürdigt.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung auch im Hinblick auf die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB weiter entwickelt und das Ergebnis dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt. Die Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Mit der Beschlussfassung hat der Stadtrat der Behandlung der Einwände zugestimmt (Billigungsbeschluss vom 05.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16309)). Das grundsätzliche städtebauliche Konzept blieb dabei unverändert, die Ausformung und die Regelungen im Detail veränderten sich naturgemäß. Nachdem die Auslegungsvoraussetzungen gegeben waren, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.07.2021 bis 31.08.2021 durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen wurden im weiteren Planungsverfahren geprüft, gewürdigt und werden dem Stadtrat mit vorliegendem Beschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung sind damit eingehalten. Eine weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit auch im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes über zwei Bürgerworkshops beteiligt.

Die Grundstückseigentümerin hat jedoch freiwillig, gesetzlich nicht vorgeschriebene, Informationsveranstaltungen für die Anwohnenden durchgeführt. Hierbei wurden die Planungen ausführlich erläutert und es bestand die Gelegenheit Fragen zu stellen. Die informellen Veranstaltungen dienen der Zusatzinformation. Sie werden nicht von

der Landeshauptstadt München veranstaltet und sind folglich nicht Bestandteil der formellen Verfahren nach BauGB.

Bürger*innen keine Stimme im Preisgericht

Man habe an der seinerzeit durchgeführten Präsentation des städtebaulichen Wettbewerbs mit der Vorstellung der Planungsentwürfe 2016 teilgenommen und konnte deutlich wahrnehmen, dass die vor Ort unmittelbar betroffenen Bürger*innen des Wettbewerbsgebietes den dargestellten massiven Verdichtungsmaßnahmen und Neubauten mehrheitlich ablehnend gegenübergestanden haben. Dem Preisgericht habe kein von der beabsichtigten Baumaßnahme betroffenes Mitglied angehört. Im Preisgericht des Wettbewerbs habe kein/e betroffene/r Bürger/in eine Stimme gehabt.

Stellungnahme:

Das Wettbewerbsverfahren und somit auch die Zusammensetzung des Preisgerichtes erfolgt nach den Regularien der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW). Dabei sind im Preisgericht sowohl Fachpreisrichter*innen, also Architekt*innen, Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen, als auch Sachpreisrichter*innen vertreten. Das Sachpreisgericht besteht dabei aus Vertreter*innen der Stadtratsfraktionen, des Bezirksausschusses 19 und der Eigentümerin.

Die Belange der Mieter*innen konnten dabei von Vertreter*innen des Stadtrates und Bezirksausschusses sowie der Eigentümerin eingebracht werden.

Unabhängig davon hatten die in diesem Fall betroffenen Mieter*innen, wie auch andere Bürger*innen, die Gelegenheit, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bebauungsplan zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.

Kompromiss aus der Bürgerversammlung nicht eingehalten

Nach etlichen „Bürgerversammlungen“ sei ein Kompromiss gefunden worden, dass anstatt 600 Wohnungen ca. 450 Wohnungen gebaut werden. Das Ergebnis sei, dass jetzt 662 Wohneinheiten gebaut werden, genauso viele, wie ursprünglich vom Bauherrn geplant waren. Man komme sich ziemlich veralbert vor und frage sich, warum ein solcher Aufwand betrieben wurde.

Stellungnahme:

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den als „Bürgerversammlung“ bezeichneten Veranstaltungen nicht um die einmal jährlich von der Landeshauptstadt München durchgeführte Bürgerversammlung auf Stadtteilebene, sondern um Versammlungen handelt, die von Seiten der Bauherrin organisiert wurden.

Alle in Bürgerversammlungen beschlossenen Empfehlungen sind grundsätzlich beschlussmäßig zu behandeln. Ein Kompromiss in den Bürgerversammlungen, der eine reduzierte Anzahl von Wohnungen vorsieht, ist nicht bekannt. Zumal könnte ein Kompromiss im Rahmen einer Bürgerversammlung nicht die Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ersetzen. Dabei ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Abwägung aller Stellungnahmen vorzunehmen.

Anfrage zum Anbau

Man stellte mehrere Anfragen um genauere Auskünfte über die Gestaltung des Anbaues zu erhalten. Man habe das Gefühl, dass es einem unmöglich gemacht werde, einen zielgerechten Einspruch innerhalb der Einspruchsfrist einzulegen. Man frage sich, ob es rechtlich in Ordnung sei, Informationen über die genauen Planungen zu verweigern und somit einen gezielten Einspruch zu erschweren.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan trifft Regelungen auf städtebaulicher Ebene. Die detaillierte bauliche Umsetzung und damit auch die Grundrissgestaltung wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplanentwurf dazu auch keine Angaben und es können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dazu keine verbindlichen Auskünfte erteilt werden.

Die bauliche Umsetzung bleibt im Rahmen der maßgeblichen Regelungen der Eigentümerin vorbehalten und ist Gegenstand von Baugenehmigungsverfahren und ggf. der Vertragsverhältnisse zwischen den Mietvertragsparteien.

Politischen Entscheidungsträgern werden Informationen vorenthalten

Ferner seien wesentliche Entscheidungen (Abriss der Forst-Kasten-Allee 125) erst nach bestimmten Stadtratssitzungen veröffentlicht worden. Es stehe zu befürchten, dass dem Gremium der Volksvertretung wesentliche Informationen bewusst vorenthalten wurden seien.

Stellungnahme:

Dass das Gebäude an der Forst-Kasten-Allee 125 durch einen Neubau ersetzt werden soll, ergab sich im Rahmen der Fortschreibung der Planungen nach dem Wettbewerb und wurde dem Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss explizit dargestellt. Der Stadtrat hat den Billigungsbeschluss mit der entsprechenden Planung, also insbesondere auch den Abriss, mehrheitlich beschlossen.

Ablehnung der Planung durch Politik

Es sei eine Verdichtung und Versiegelung des Gebietes, sogar mit Eingriffen in das Landschaftsschutzgebiet ausgearbeitet und zur Genehmigung eingereicht worden. Obwohl diese neuen Pläne, sowohl vom Bezirksausschuss (BA) 19 als auch von der CSU-Stadtratsfraktion und anderen, in großen Teilen abgelehnt worden sei, halte man daran fest. Einige Stadträt*innen haben sich das Gebiet persönlich – also nicht nur auf dem Reißbrett – angeschaut und eine solche Verdichtung als nicht machbar bezeichnet.

Stellungnahme:

Die Dichte und die Versiegelung wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Dabei wird sowohl die Bestandsbebauung berücksichtigt, aber auch die Tatsache, dass eine vorhandene Erschließung und bereits versiegelte Flächen mitgenutzt werden

können. Es wird auf die Stellungnahmen in der Behandlung der Einwände unter Ziffer 16. Dichte, Unterpunkt Überschreitung GFZ und 22. Versiegelung sowie auf die Begründung unter Ziffer 4.3 Maß der baulichen Nutzung verwiesen. Die zulässige Versiegelung hält die Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein.

Die Forst-Kasten-Allee erfasst in ihrem heutigen Ausbaustand nicht die gesamte Straßenverkehrsfläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 374 festgesetzt ist. Die bereits bestehende Straßenbegrenzungslinie eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit zum Ausbau des vorhandenen Straßenprofils für die nun geplanten Stellplätze (Schrägparker). Schon die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche greift in das Landschaftsschutzgebiet ein. Die Errichtung von Besucherstellplätzen und eines straßenbegleitenden Fußweges an der nordöstlichen Straßenkante der Forst-Kasten-Allee sind zur Realisierung des Vorhabens erforderlich, um weiterhin eine gute Versorgung mit Besucherstellplätzen zu gewährleisten.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Erlaubnis hierzu in Aussicht gestellt, da der Eingriff zum Einen auf ein Minimum beschränkt bleibt und die Straßenbegrenzungslinie insgesamt zugunsten des Landschaftsschutzgebietes zurückgesetzt wird. Auch der Eingriff in ein Baum- und Strauchgehölz wurde als vertretbar beurteilt, zumal dieser durch eine doppelt so große Ausgleichsfläche kompensiert wird. Im westlichen Abschnitt der Forst-Kasten-Allee wird die Straßenbegrenzungslinie außerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebiets verortet. Damit wird das Landschaftsschutzgebiet in diesem Teilbereich auch planungsrechtlich dauerhaft gesichert, da es einem möglichen Zugriff für einen bisher planungsrechtlich zulässigen Straßenausbau entzogen wird.

Bei dem gebilligten Bebauungsplanentwurf, der der jetzt durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde lag, handelt es sich nicht um eine (Bau-) Genehmigung. Es ist eine erste beschlussmäßige Befassung des Stadtrates. Auch mit dem nun vorliegenden Satzungsbeschluss wird die neue Bebauung nicht genehmigt, sondern mit Inkrafttreten des Bebauungsplans das Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage Anträge auf Genehmigung oder Freistellung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gestellt werden können, die vor Baubeginn genehmigt beziehungsweise denen stattgegeben werden muss.

Der Billigungsbeschluss vom 05.02.2020 wurde gegen die Stimmen der BAYERN-PARTEI, ÖDP und DIE LINKE beschlossen. Die Abstimmung erfolgt nach dem demokratischen Prinzip der einfachen Mehrheit. Demnach hat die Mehrheit des Stadtrates die Planung mitgetragen.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Für eine partnerschaftliche Entwicklung sollen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsplanung mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden.

Eine echte Abstimmung der Stadt mit den Planungsvorhaben der Nachbargemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft sei nie praktiziert worden. (Bereits 2018 klagte der

Bürgermeister Zipfel aus Neuried über ' die mangelnde ' Kooperationsbereitschaft der Stadt (<https://www.merkur.de/lokales/wuermtal/neuried-ort29132/600-neuewohnungen-im-eiltempo-8453709.html>).

Stellungnahme:

Die Nachbargemeinde wurde entsprechend der Vorgaben des BauGB in den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Vorgebrachte Belange der Nachbargemeinde Neuried wurden geprüft und soweit als möglich entsprechend berücksichtigt.

5. Abwägung

Abwägungsgebot nicht eingehalten

Die im Bebauungsplanentwurf zugesicherte "Beibehaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse" sei nicht gewährleistet. Stattdessen werde eine übermäßige Baurechtsmehrung für einen Privaten zu Lasten öffentlicher Interessen vorgenommen und damit das Abwägungsgebot im Bauleitplanverfahren missachtet. Auch die Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen werde missachtet.

Stellungnahme:

Zum Nachweis der gesunder Wohnverhältnisse wurde geprüft, dass der für notwendige Aufenthaltsräume anzusetzende Lichteinfallswinkel von 45° oder mehr zur Waagerechten in der Höhe der Fensterbrüstung eingehalten wird oder jedenfalls die Anforderungen der DIN 5034-I (Tageslicht in Innenräumen) erfüllt sind. Die nachbarlichen Interessen werden damit ebenfalls gewahrt. Für die im Gebiet zulässigen Nicht-Wohnnutzungen kann davon ausgegangen werden, dass bei gesunden Wohnverhältnissen auch gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Einwände sollen durch Stadtrat abgewogen werden

Als Anwohner des betroffenen Viertels erhoffe man sich, dass die aufgeführten Argumente beim Entscheidungsprozess Berücksichtigung finden. Die getätigten Aussagen sollen bei der Abwägung im Stadtrat zur Sprache kommen sowie sachlich diskutiert und bewertet werden.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplanverfahren werden die betroffenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das bedeutet, dass alle eingegangenen Einwände geprüft werden. Die eingegangenen Einwände werden thematisch zusammengefasst und Stellungnahmen seitens der Stadtverwaltung formuliert. Die Entscheidung über den Bebauungsplan und damit die Abwägung trifft schlussendlich der Stadtrat als demokratisch legitimiertes städtisches Gremium.

Abwägung nicht verträglich – Missachtung des Bürgerwillens

Der Bebauungsplanentwurf müsse in der Abwägung als nicht verträglich und nicht mit den Leitlinien der Landeshauptstadt München übereinstimmend bezeichnet werden.

Begründung:

Eine Fachjury mit politischen Mandatsträgern habe in einem Wettbewerbsverfahren einen Entwurf als für die Erweiterung der bestehenden Siedlung verträglich ausgewählt, der 540 Wohnungen vorsah. Nach Durchführung einer Bürgerbeteiligung mit zwei sogenannten Workshops und einer rein intern fortgeführten Planung sei das Ergebnis ein Bebauungsplanentwurf mit über 660 Wohnungen gewesen. Dieser Vorgang könne nur als Farce und grobe Missachtung des Bürger*innenwillens bezeichnet werden.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Planung geprüft und weiter angepasst. Die Änderungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten erfolgte auf Grund fachlicher Prüfung und im Einklang mit dem Stadtrat, der der Planung vor der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Billigungsbeschluss zugestimmt hat.

6. Gutachten

Gutachten Allgemein

Man habe eine Bemerkung über die gemachten Gutachten und Pläne dieser Nachverdichtung sowie die dringende Bitte dies zu überprüfen.

In einigen Gutachten seien verschiedene Baupläne dargestellt, weil die Eigentümerin insgesamt 4 verschiedene Baupläne dargestellt habe und diese Gutachten seien nicht mit der tatsächlich geplanten Nachverdichtung erstellt worden.

Nehme man als Beispiel das Gutachten über die Beschattung, weil es hier sehr eindeutig ersichtlich sei.

Im Punkt 1.1 sehe man auf dem Plan die ursprüngliche Planung der Nachverdichtung, weil in der Bellinzonastraße zwischen den Gebäuden Nummer 2 und 6-10 ein längliches Gebäude eingezeichnet sei mit einer umfriedenden Fläche, die als Kindergarten geplant sei.

Im Punkt 1.2 sei aber auf dem Plan an Stelle des geplanten Kindergartens ein großes Wohngebäude und der Kindergarten sei zwischen den Häusern Bellinzonastraße 1 und 5 eingezeichnet.

Anhand dieser verschiedenen dargestellten Pläne der Nachverdichtung in den einzelnen Gutachten müsse man feststellen, dass die Mieter*innen betrogen und verarscht und auch der Stadtrat sowie der Bezirksausschuss belogen worden seien.

Stellungnahme:

Die Gutachten wurden grundsätzlich laufend gemäß dem aktuellen Planungsstand fortentwickelt. Sofern die grundsätzliche Überarbeitung eines Gutachtens aufgrund

der begrenzten Änderungen nicht erforderlich und mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden war, wurden ergänzende Stellungnahme der Fachgutachter eingeholt. In einigen Gutachten wurde wie z.B. in der angeführten Besonnungs- und Verschattungsstudie neben dem Bebauungsplanentwurf (Abbildung unter Punkt 1.2 der Studie) auch das Wettbewerbsergebnis (Abbildung unter Punkt 1.1 der Studie) dargestellt, um die Weiterentwicklung des baulichen Konzeptes zu dokumentieren.

Altlasten

Ein Gutachten über Altlasten sei nur über die Wallaufschüttung entlang des Rudolf-Kammerbauer-Weg gemacht worden, aber nicht entlang der Forst-Kasten-Allee. Durch verschiedene Gebäudeschäden in der Vergangenheit (Wasserschäden) seien Ausgrabungen notwendig gewesen, um diese Schäden beheben zu können, dabei seien viele Altlasten festgestellt (Metalle, Baustoffe, Holz, Farben, Dämmmaterial usw.) worden. Diese Altlasten seien nicht beseitigt, sondern totgeschwiegen worden.

Stellungnahme:

Diese Stoffe sind im Sinne und nach Sprachgebrauch des Bodenschutzgesetzes keine Altlasten und aus diesem Grund im Gutachten korrekterweise nicht erwähnt. Sie sind keine flächendeckenden Bodenverunreinigungen, sondern lokal vergrabene Baureste. Diese sind, wenn sie einmal eingetrocknet sind, für Bodenqualität und Grundwasser ungefährlich. Wenn im Zuge der Bauarbeiten solche Reste ausgegraben werden, sind sie fachgerecht zu entsorgen.

Windkomfort

Der geplante Neubau vor der Bellinzonastraße 2 (Tiefgarageneinfahrt) sei in dem Windkomfort-Gutachten nicht berücksichtigt. Das Gebäude komme im Gutachten nicht vor, da es nachträglich eingeplant wurde. Auch viele andere nachträglich vorgenommene Gebäudeveränderungen seien in keinem der vorgenommenen Gutachten berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die hier konkret genannte Änderung des städtebaulichen Entwurfes gegenüber dem im Gutachten dargestellten Planungsstand wurden seitens der Gutachter in einer ergänzenden Stellungnahme vom April 2022 bewertet. Dabei wurde die Wahrscheinlichkeit einer Auswirkung durch die geänderte Planung auf die Windverhältnisse beurteilt. Aufgrund der nicht zu erwartenden Veränderung des Untersuchungsergebnisses durch den ergänzenden Baukörper wurde auf eine erneute Versuchsanordnung verzichtet.

Gutachten zu Windkomfort und Luftaustausch entspricht nicht wissenschaftlichen Standards

Auch die Empirie (Art, Menge, Zeit, Verifikation der Datenerfassung) zu Luftaustausch und Windeinfluss entsprechen nicht wissenschaftlichem Standard und seien daher subjektiv einzuschätzen (im Sinne des Auftraggebers).

Wenn jetzt dazu die Meinung vorgetragen werden würde: Lüftung sei trotzdem gegeben, was u.U. durch Gutachten bestätigt werde so sage man: Nur durch ein Sachverständigenverfahren, aber bitte mit kompetenten Wissenschaftlern, sei das nachzuweisen und heute könne man schon sagen, dass eben eine Durchlüftung wie derzeit eben niemals möglich sein werde. Es werden also ggf. bewusst Hitzekrankheiten und auch Hitzetote in Kauf genommen.

Stellungnahme:

Das Windkomfortgutachten wurde durch ein Fachbüro in Abstimmung mit der Fachbehörde erstellt. Die Landeshauptstadt München sieht keinen Anlass, an der Richtigkeit der Gutachten zu zweifeln, die der Planung zugrunde liegen. Sämtliche Gutachten, Untersuchungen und weitere Materialien, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens durch entsprechend beauftragte Planungsbüros vorgelegt werden, unterzieht das Referat gemeinsam mit den Fachdienststellen selbstverständlich einer eingehenden Prüfung auf Stichhaltigkeit, angewandte Methodik und Plausibilität der jeweiligen Ergebnisse. Dies ist die Grundlage dafür, dass sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diese Materialien zu eigen und sie zum Gegenstand insbesondere der umfassenden Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens macht.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätsgutachten sei vor mehreren Jahren erstellt worden und entspreche nicht dem aktuellen Stand.

Stellungnahme:

Das Mobilitätskonzept wurde erarbeitet und liegt mit Stand vom 06.12.2019 vor. Es ist in den Bebauungsplan sowie in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Planungsbegünstigten und der LHM eingeflossen. Das Thema Mobilität befindet sich im stetigen Wandel. Deshalb ist hierzu mit der LHM ein Monitoring vereinbart. Denn schon in der Zeit der Bauabwicklung werden Entwicklungen erwartet, auf die man eingehen kann und auch muss. Beispielsweise ist selbst in der kurzen Zeit seit der Erstellung der Konzeption schon ein darin vorgesehenes Element, nämlich die E-Scooter, obsolet bzw. Allgemeingut geworden. Diese müssen jetzt nicht mehr vom Bauherrn bereitgestellt werden, sondern werden bereits jetzt in einem öffentlichen Verleihsystem auch im Quartier angeboten.

Weitere Veränderungen in der Auswahl der Verkehrsmittel (sogenannter Modal-Split) deuten sich inzwischen in den Statistiken an. Beispielsweise sinkt im Stadtgebiet die Anzahl der eigenen Pkw pro 1.000 Einwohner*innen. So liegt zwischen den Zahlen der veröffentlichten Verkehrszählungen der das Plangebiet umgebenden Straßen von 2013-2015 und von 2020 eben nicht die in Verkehrsgutachten normalerweise pauschal angenommene Vermehrung des Verkehrs um 3 % pro Jahr. Vielmehr haben sich die Zahlen über die fünf bis sieben Jahre zwischen den Zählungen nicht erhöht. Insofern ist das Mobilitätskonzept mehr als aktuell, haben sich doch einige Annahmen, die zu diesem Konzept geführt haben, sogar schon vorzeitig erfüllt.

Gutachten Baumgruppen Versickerungsflächen

Ein neues Gutachten müsse durchgeführt werden, welche Baumgruppen in der Forst-Kasten-Allee zur Klimaresilienz und für die Gesundheit der Bewohner*innen unbedingt zu erhalten seien. Neupflanzungen seien nicht ausreichend, da sie alte Bäume nicht schnell ersetzen können.

Ein Gutachten sei durchzuführen, welche Flächen und Baumgruppen als Versickerungsflächen zur Klimaresilienz unversiegelt bleiben müssen.

Stellungnahme:

Das zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) hat entsprechend der fachlichen Voraussetzungen und fehlender entsprechender klimatischer Auswirkungen keine Bedenken hinsichtlich der Gesamtplanung des Vorhabens im Verfahren angemeldet. Es wurden jedoch Hinweise zum Erhalt des Klimakomforts für die Anwohnenden trotz Erhöhung des Versiegelungsgrades gegeben. Die Erhöhung der Grünausstattung, wie z. B. durch Bäume, Strauchpflanzungen und ausgedehnte Rasenflächen konnten insofern umgesetzt werden, da sämtliche nicht für die Erschließung benötigten Flächen begrünt und bepflanzt werden müssen. Dies wird mit den Festsetzungen zur Begrünung gesichert. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Bäumen wurde der Schlüssel zur Baumdichte im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen deutlich erhöht, um einerseits eine fachlich angemessene und möglichst intensive Durchgrünung zu generieren und andererseits einen großen Anreiz zum Erhalt möglichst vieler Bäume aus dem Bestand zu schaffen, da dieser Bestand auf die erforderlichen Neupflanzung angerechnet wird. Die Entscheidung zur Beseitigung und der daher notwendige Ersatz von gewachsenem Baumbestand unterliegt immer einer Abwägung vieler Aspekte. Auch die Schaffung von erforderlichem Wohnraum aufgrund des vorherrschenden Baudrucks in München gehört, wie im vorliegenden Fall, zu den Belangen, die die Abwägung betreffen. Eine Versagung der Baumbeseitigung aufgrund klimatischer Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Gesundheit der Bewohner*innen war nicht gegeben, zumal ein wesentlicher Anteil des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt. Die von neu gepflanzten Bäumen ausgehenden positiven Auswirkungen können ihre Leistung im Zusammenhang mit dem verbleibenden Baumbestand langfristig wieder erfüllen.

Die Bereitstellung von erforderlichen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundlage der städtischen Entwässerungssatzung geregelt. Hierzu liegt keine beschränkende Stellungnahme der zuständigen Fachdienststelle der Münchener Stadtentwässerung vor.

Verschattungsstudie - Verschattungsgutachten - Mindestbesonnungszeiten nach DIN 5034-1

Die Stadt begnüge sich hier mit den absoluten Mindestbesonnungszeiten der DIN 5034-1.

Es mag ja sein, dass diese Planung mit der Mindestbesonnungsdauer der DIN 5034-1 vereinbar sei. Dennoch sei hier die Frage aufgeworfen, ob dies mit einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander vereinbar

sei.

Es müsse jedoch attestieren (Begründung, S. 94), dass es Wohnungen gebe, bei denen noch nicht einmal diese Mindestbesonnungszeit erreicht werde. „Abgewogen“ werde dies dann mit dem Argument, dass es in den betroffenen Wohnungen Aufenthaltsräume zu einer anderen Gebäudeseite gebe, an denen ein 45-Grad Lichteinfallswinkel eingehalten sei. Das sage aber nichts darüber aus, welche konkrete Funktion die Aufenthaltsräume haben. Es sei sicherlich keine ausreichende Kompensation, wenn beispielsweise ein Wohnzimmer nach Westen ausgerichtet sei, dort noch nicht einmal die Mindestbesonnungszeit erreicht werde und die Wohnungsbewohner*innen darauf verwiesen werden „Denn geht's halt ins gegenüberliegende Schlafzimmer an der Ostseite, wenn's Sonne haben wollt“.

Immerhin zeigen die sog. Detailanalysen wie z.B. das exemplarisch untersuchte Hochhaus im WA 2 (Bauraum 3) mit WH 43,9 m die beiden unmittelbar benachbarten Bestandsgebäude Forst-Kasten-Allee 121 und 123 verschattet. Die Verschattung der Westseite des Gebäudes Forst-Kasten-Allee 121 werde beispielsweise am 21. März um 17.45 Uhr vollständig sein.

Dasselbe gelte für die teilräumliche Untersuchung z.B. der Appenzeller Str. 108 (WA 5, Bauraum 5); auch hier werde die Westfassade am 21. März um 17.45 Uhr vollständig verschattet.

Zudem werde in Frage gestellt, ob bei der geplanten Nachverbauung noch genügend Sonneneinstrahlung / Tageslicht gegeben sei.

Die Angaben zur „Beschattung“ seien falsch und widersprechen den geltenden Normen.

Auch die Empirie (Art, Menge, Zeit, Verifikation der Datenerfassung) zur Beschattung entsprechen nicht wissenschaftlichem Standard und seien daher subjektiv einzuschätzen (im Sinne des Auftraggebers). Die Studie diesbezüglich erscheine wohl nicht nur den Einwendenden als zu wenig aussagekräftig und nicht den Tatsachen entsprechend.

Die vorgelegte Besonnungs- und Verschattungsstudie sei für die Öffentlichkeit nicht lesbar und damit unverständlich sowie völlig unzureichend. Sie trage nicht dazu bei, die Verschattung in einzelnen Geschossen – insbesondere der unteren Geschosse – in einer Weise zu erläutern, dass betroffene Bewohner*innen die Auswirkungen der Planung auf ihre Wohnungen beurteilen können. Der einzelnen Verschattungsstudie könne man keine Daten entnehmen, die zeigen, wo z.B. die Vormittagssonne nicht mehr durchs Fenster komme.

Es sei höchst wahrscheinlich, dass die gesetzlichen Bestimmungen für Sonnenlicht in Wohnungen nur durch eine Verringerung vieler Gebäudehöhen zu erreichen sei. Man fordere, umfangreichere Verschattungsstudien für alle neuen Gebäude, die mehr als 4 Stockwerke haben, durchzuführen. Dies solle klären ob die gesetzlichen Mindestanforderungen laut Baugesetzbuch erfüllt werden können.

In der einzelnen Verschattungsstudie wurden im Wesentlichen nur die Schatten bei Sonne aus Süden dargestellt.

Stellungnahme:

Die DIN 5034 bildet eine geeignete Grundlage für die Bewertung der Besonnungs- und Verschattungssituation, die angesetzten Kriterien ergeben fachgerechte Ergebnisse.

Hinsichtlich der Frage nach einer ausreichenden Besonnung von Wohnungen enthält die DIN-Vorschrift 5034 (Tageslicht in Innenräumen), Teil 1 in Kapitel 4.4 folgende Konkretisierung:

Demnach sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (um den 20./21.03. bzw. um den 22./23.09.) 4 Stunden betragen sowie am 17. Januar mindesten 1 Stunde betragen, wenn auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein soll. Zweifellos sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ein in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellender Belang bei Erfüllung der Voraussetzungen der DIN-Vorschrift 5034 eingehalten.

Die DIN-Vorschrift 5034 wird als Orientierungshilfe herangezogen. Aus diesem Grunde sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zwar hinsichtlich der Belichtung/Besonnung von Wohnungen in der Regel gewahrt, wenn die Voraussetzungen der DIN 5034 erfüllt sind. Es bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass bei teilweiser Nichteinhaltung der Anforderungen in einem konkreten Planfall keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Zur Frage, wann eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Einzelfall vorliegt, hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Beschluss vom 29.12.2005, Az. 1 NE 05.2818) ausgeführt, dass die Anforderungen grundsätzlich schon dann gewahrt sind, wenn die Festsetzungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 a.F. BayBO so getroffen wurden, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten eingehalten wird. Bei Einhaltung des relevanten Lichteinfallswinkels ist eine ausreichende Belichtung garantiert. In diesen Fällen erübrigt es sich, auf die Erfüllung der Anforderungen der DIN-Vorschrift 5034 abzustellen.

Die zukünftigen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wurden im Detail überprüft. In Einzelbereichen kommt es zu Verschlechterungen gegenüber der aktuellen Situation, die gesunden Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.

In Bezug auf die Forst-Kasten-Alle 121 und 123 kann festgehalten werden, dass der Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht über alle Geschosse eingehalten werden kann. Die weitere Untersuchung nach der DIN 5034-1 weist jedoch eine ausreichende Besonnung nach. Eine ausreichende Besonnung der Südfassade sowie der 45 Grad Lichteinfallswinkel über die Nord- und Südfassade sind gegeben.

Die Untersuchung zeigt auch auf, dass für die Appenzeller Straße 108 eine ausreichende Besonnung und der 45 Grad Lichteinfallswinkel über die Ostfassade gegeben ist.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden gerecht gegen- und untereinander abgewogen. Dabei ist die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ebenso zu gewährleisten, wie auch dem Bedarf an neuem Wohnraum Rechnung zu tragen, insbesondere im Hinblick auf die Synergien bereits erschlossener Gebiete.

7. Brandschutz

Fluchtwege in Gebäuden

Zudem sei man sehr besorgt über die Dichte der Bebauung, besonders auch im Hinblick auf die zunehmenden Katastrophen mit den Gefahren von Feuer.

Man stelle sich die Frage, ob es hinsichtlich des Brandschutzes erlaubt sei, dass bei nur einem Hauseingang so viele Wohnungen angebaut werden dürfen.

Weiterhin sei zu klären, ob bei nur einem Aufzug der Bau so vieler neuen Wohnungen möglich sei.

Der gesamte erhöhte Personenverkehr erfolge nach vorliegenden Unterlagen über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen (Treppenhaus und Aufzug). Man frage sich, ob hier die gesetzlichen Vorgaben wie Fluchtwege und Brandschutz eingehalten werden könnten, da alle Personen einen Aufzug mit max. 6 Personen bzw. 450 kg benutzen müssen.

Stellungnahme:

Der Brandschutz und damit auch die Fluchtwege sind im Rahmen der Baugenehmigung zwingend nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen den gesetzlichen Brandschutz.

Die Fluchtwege in den Häusern Bellinzonastraße 2 und Graubündener Straße 107 sind durch die ausreichende Breite des jeweils vorhandenen Treppenhauses gesichert. Im Brandfall dürfen Aufzüge ohnehin nicht benutzt werden.

Der Nachweis einer ausreichenden Erschließung mit Aufzügen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Ausbau der Aufzüge nicht entgegen.

Feuerwehruzufahrten

Feuerwehruzufahrten seien während der Bautätigkeiten nicht realisierbar.

Stellungnahme:

Während der Bauzeit werden die nötigen Feuerwehruzufahrten jederzeit vorhanden sein. Sie werden je nach Erfordernis ggf. auch mehrfach verlegt und laufend mit der Branddirektion abgestimmt.

Fehlender Wasserhydrant

Man frage sich, was mit den fehlenden Wasserhydranten in diesem Wohngebiet sei.

Stellungnahme:

Wasserhydranten zur Löschwasserversorgung für die Feuerwehr sind im Brandschutzkonzept und im Zuge der Feuerweherschließung zu regeln. Bei Bedarf sind neue Standorte zu errichten. Dies erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Zum Brandschutzkonzept trifft der Bebauungsplan keine Regelung, steht dem aber auch nicht entgegen.

8. Versorgung innerhalb des Bebauungsplanungsriffs

Müllentsorgung

Die vorhandenen Müllhäuschen seien voll ausgelastet. Man frage sich, wie der entstehende Müll so viel neuer Haushalte entsorgt werden solle.

Stellungnahme:

Die zukünftige Abfallentsorgung erfolgt größtenteils über ein Unterflurcontainersystem. Die in ausreichender Anzahl und Größe geplanten Unterflurcontainer sind jeweils auf dem Privatgrundstück am Straßenrand angeordnet und werden über Einwurfpoller beschickt. Bei jenen Gebäuden, die eine unzumutbare Entfernung vom Straßenrand haben, werden weiterhin konventionelle Mülltonnenstandorte eingeplant.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die erforderliche Müllentsorgung und ermöglicht die Unterbringung wie auch die Abholung. Sollten nicht ausreichend Mülltonnen zur Verfügung stehen, ist die Vermieterin darüber in Kenntnis zu setzen.

Zu weite Wege zu den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten

Die Versorgungsmöglichkeit für so viele Menschen sei nicht gegeben. Die fußläufig erreichbare Nahversorgung des täglichen Bedarfs und anderem mehr sei bereits jetzt schon begrenzt.

Es gebe nur wenige Supermärkte (zwei seien im Laufe der letzten Jahre geschlossen worden).

Man frage sich, wer den Einkauf nach Hause tragen solle.

Es bleiben weite Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten oder man muss mit dem Bus fahren mit sehr viel Zeitaufwand.

Ohne Auto sei es nicht möglich zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten zu gelangen. Das könne man auch nicht mit dem Fahrrad erledigen und nicht jeder sei auf Grund des Alters oder einer Erkrankung dazu in der Lage.

Ein Argument der Bauherren sei die Möglichkeit sich Lastenräder zu leihen.

Nicht jeder könne so ein schweres Rad händeln oder fahren. Das könne nur der, der fit genug sei und die Kraft dazu habe.

Für den gesamten Bereich Fürstenried-West gebe es, neben kleineren Obstgeschäften, nur eine einzige größere Einkaufsmöglichkeit mit Poststation, etc. am Schweizer Platz.

Hier handele es sich um den Rewe Markt an der U-Bahnhaltestelle Fürstenried-West. Dieser Rewe Markt sei heute schon zu klein sowie an die räumliche Leistungsgrenze und eigentlich die meiste Zeit überfüllt. Zu den normalen Einkäufen kommen zu den Pausenzeiten noch unzählige Schüler*innen aus dem angrenzenden Schulzentrum. Der tägliche Einkauf sei mit Stress verbunden.

Der kleine Einkaufsmarkt wird bis zum Wochenende derartig überrannt, sodass man tatsächlich bereits jetzt Platzangst habe.

Man könne nicht erkennen, wie die erheblich wachsende Anzahl an Einwohnenden in Fürstenried-West mit der bestehenden Anzahl an Geschäften versorgt werden solle.

Es sei in allen Planungen auf Bestreben der Eigentümerin hin ausschließlich „kleinteiliges“ Gewerbe vorgesehen. Ein Supermarkt (REWE City oder ähnlich) werde explizit ausgeschlossen.

In der Planung sei ein Laden für den täglichen Gebrauch, der in keiner Weise alle Menschen versorgen könne. Er solle in der Appenzeller Straße gebaut werden. Dieser reiche für so eine Menschenmenge nicht aus.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) zum voll funktionsfähigen Nahbereichszentrum Fürstenried-West. Dieses verfügt neben einem großflächigen Vollsortimenter, über einen Discounter, einen Biomarkt und kleinteiligen Besatz, wie Lebensmittelfachgeschäfte, Bäckereien und Metzgereien. In einem Radius von 600 m ist in etwa die Hälfte des Planungsgebiets, in einem Radius von 800 m das gesamte Planungsgebiet (auch Bereiche im Norden und Westen) mit Nahversorgungseinrichtungen abgedeckt.

Auch wenn eine Entfernung von 800 Metern für Personen mit Mobilitätseinschränkung schwer zu überwinden ist, ist die Versorgungssituation für das Planungsgebiet als Stadtrandlage durchaus gut, zumal Busverbindungen (Metro Bus 56, Stadt Bus 166) zum Nahbereichszentrum Fürstenried-West (Schweizer Platz) mit drei Haltestellen in der Appenzeller Straße und einer in der Bellinzonastraße bestehen.

Ziel des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München ist, vorhandene zentrale Standorte wie das Nahbereichszentrum Fürstenried-West zu stärken und schädliche Auswirkungen durch Konkurrenzstandorte nach Möglichkeit zu vermeiden. Dennoch wird im Rahmen von Umstrukturierungen oder Nachverdichtungen ein Augenmerk darauf gelegt, tragfähige Versorgungsstrukturen sicherzustellen und gegebenenfalls einzuplanen, um die Versorgungssituation der Anwohner*innen zu verbessern. Daher ist im Planungsgebiet ein kleinflächiger Ergänzungsstandort am neuen Quartiersplatz vorgesehen. Hier können ein sogenannter Vollsortimenter (Supermarkt) mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche oder mehrere kleinteilige Lebensmitteleinzelhändler zur Deckung des täglichen Bedarfs angesiedelt werden. Durch die neue Quartiersmitte verbessert sich die Versorgungssituation im Planungsgebiet, besonders auch für mobilitätseingeschränkte Bürger*innen, deutlich.

Die vorgesehenen Mobilitätsangebote sind als möglicher Ersatz für einen Pkw zu sehen. Jedoch bleibt auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, den Pkw zu nutzen, gerade auch dann, wenn Mobilitätseinschränkungen oder andere Gründe dies erfordern.

Überleben des Supermarktes fraglich

Der bis 2011 existierende REWE City sowie das Restaurant im Viertel in der Bellinzonastraße seien in privatem Eigentum gewesen, seien aber vor denselben sozialen Herausforderungen mit Klientel aus sozial schwächer gestellten Schichten gestanden. Dieselbe Situation werde am angedachten Quartiersplatz zu befürchtet.

Stellungnahme:

Die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandels kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans

festgelegt werden. Dennoch wurde seitens der Eigentümerin eruiert, ob und in welcher Form ein Einzelhandel an dieser Stelle wirtschaftlich ist und mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München abgestimmt. Die geplante Größe und Lage ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb. Hierzu wurden auch schon Gespräche der Eigentümerin mit Interessenten geführt. Es liegt auch im Interesse der Eigentümerin ein Planungsgebiet zu schaffen, das den Bewohner*innen die erforderliche Versorgung bietet.

Fehlende Parkplätze verhindere Ansiedlung des Supermarktes

Es stelle sich die Frage, ob sich überhaupt ein Supermarkt wegen der fehlenden Parkplätze dorthin wagen werde. Zur Erinnerung: die Firma Lidl sei seinerzeit u.a. deswegen weggezogen.

Stellungnahme:

Für den vorgesehene Laden sind nach der Stellplatzsatzung Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Dies wird erst durch die Schaffung des neuen Baurechts ermöglicht.

Ansiedlung von kleineren Geschäften werde begrüßt

Sollen sich, wie anscheinend vorgesehen, in der Appenzeller Straße kleinere Geschäfte ansiedeln, sei dies zu begrüßen, bedeute aber zusätzliche Anfahrten von Lieferfahrzeugen.

Stellungnahme:

Die Ansiedlung von Einzelhandel im Planungsgebiet soll insbesondere den Bewohner*innen des Gebietes dienen und sind auch fußläufig erreichbar. Dennoch wird nach der Stellplatzsatzung ein, entsprechend der Einrichtung, erforderlicher Stellplatzbedarf in der Tiefgarage nachgewiesen. Diese Verkehrsbewegungen sind in der Abwägung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Anlieferung des quartiersbezogenen Ladens wurde insbesondere im Hinblick auf die Schallsituation per Festsetzung geregelt, sodass negative Auswirkungen vermieden werden.

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt 26 Lärm verwiesen.

9. Infrastruktur

Arztpraxis sei überfüllt

Die Kapazität der bestehenden Arztpraxen stoße, auch bedingt durch die größtenteils immer älter werdende Bevölkerung, bereits jetzt an ihre Grenzen.

Stellungnahme:

Mit der Ausweisung neuen Baurechts, insbesondere von Allgemeinen Wohngebieten, die auch einen Nicht-Wohnanteil allgemein zulassen, besteht die Möglichkeit, dass

sich weitere Arztpraxen ansiedeln. Eine zwingende Regelung der Ansiedlung von Arztpraxen kann der Bebauungsplan nicht leisten.

Senioreneinrichtung fehlen

Reichlich bekannt sein dürfe, die damit verbundenen Problemlagen u.a. der fehlenden Seniorenbetreuungseinrichtungen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen und dem zusätzlichen Bau-recht auch die Möglichkeit soziale Einrichtungen jeder Art unterzubringen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet gibt es bereits das Arbeiter-Samariter-Bund(ASB)-Seniorenzentrum (Pflegeeinrichtung) am Luganoweg 8. Deshalb wurde im Planungsgebiet keine weitere Pflegeeinrichtung seitens des Sozialreferates beantragt. Insgesamt stehen im 19. Stadtbezirk auch ausreichend Pflegeplätze zur Verfügung.

Ebenfalls unter der Trägerschaft des ASB gibt es noch ein Alten- und Servicezentrum (Beratung, Kurs- und Freizeitangebote etc.) in der Züricher Straße 80.

Ein weiterer Bedarf wird für die Stadtteile Fürstenried und Forstenried derzeit nicht gesehen.

Fehlende Moschee

Wenn in diesem Viertel vorwiegend Muslime angesiedelt werden sollen, müsse eine Moschee eingeplant werden. Diese fehle.

Stellungnahme:

Die Wohnungsvergabe bzw. Erteilung der Berechtigung erfolgt für die geförderten Wohnungen anhand der Kriterien des Wohnungsamtes. Die religiöse Zugehörigkeit spielt dabei keine Rolle.

Die freifinanzierten Wohnungen werden seitens der Eigentümerin frei vermietet. Ob und welche Kriterien angesetzt werden, obliegt der Vermieterin.

Die Vermietung der Wohnungen ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Ein Bedarf an religiösen Einrichtungen wurde seitens keiner Religionsgemeinschaft angemeldet.

10. Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtung

Es sei eine Kindertageseinrichtung (Kita) geplant. Kitas seien durch den starken Zu-zug nach München bereits ausgelastet und die Mieter müssen ihre Kinder in anderen Stadtteilen unterbringen.

Es werde bezweifelt, dass in dem geplanten Neubau bzw. Ausbau der bestehenden

Einrichtungen genug Kinderbetreuungsplätze für die hinzukommenden Anwohner*innen vorhanden seien. Wenn alle Häuser, wie geplant, gebaut werden, reiche eine Kita bei weitem nicht aus, um das Mehr an Wohnungen und Neuzuziehenden auszugleichen. Ein weiterer Ausbau dieses Viertels stelle für Schulen und Kitas eine kaum mehr zu schulternde Herausforderung dar, die zu Lasten der Kinder und des erzieherischen Personals geht.

Stellungnahme:

Die Betreuungssituation für die Altersgruppen der unter-3-jährigen Kinder sowie der über-3-Jährigen bis zum Schuleintritt wird sich trotz der geplanten Nachverdichtung verbessern.

Die geplanten 662 Wohneinheiten lösen einen ursächlichen Bedarf an 4 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen aus. Es wird ein kurzzeitiger Spitzenbedarf von je 6 Krippen- und Kindergartengruppen zu versorgen sein.

In diesem Gebiet sind drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 12 Krippengruppen, 7 Kindergarten- und 2 Hortgruppen geplant. Somit werden durch die neuen Kindertageseinrichtungen nicht nur ausreichend Betreuungsplätze für die zu erwartenden Kinder in den neuen Wohnungen, sondern zusätzliche für die bestehende Bevölkerung zur Verfügung stehen. Es werden über den ursächlichen Bedarf hinaus Betreuungsplätze geschaffen. Es wird auf die Ziffer 4.2. Art der baulichen Nutzung der Begründung verwiesen.

Grundschulversorgung

Die notwendigen Nachweise der Grundschulplätze erfolge nach aktueller Planung durch Verlagerung der in der Nähe des Planungsgebiets ansässigen Mittelschule. Für die neue Mittelschule sei der Standort an der Königswieser Straße vorgesehen. Damit verlagere die Stadt die Herausforderungen eines Gebietes in ein anderes – nämlich das eigene. Eine solche Verlagerung bedürfe einer stärkeren Einbindung der Anwohner*innen sowie die Berücksichtigung deren Interessen sowie eine breite Prüfung und Abwägung von Alternativen. Dies sei bislang weder im städtischen Planungsprozess noch in der Stellungnahme des lokalen Bezirksausschusses zu erkennen.

Als ehemaliger Schüler der Grundschule an der Königswieser Straße lehne man die durch das Vorhaben hier verursachte massive Zusatzbebauung dort ab. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2132 für den Neubau der Schule in der Königswieser Straße sehe ein Konzept vor, welches in dieser Form (Größe, Höhenstufung, Nähe zu den Einfamilienhäusern) berechtigterweise an keiner anderen Stelle des Bundesgebietes zu finden sei und an anderen Stellen der Landeshauptstadt München bewusst so nicht vorgesehen werde (vgl. Projekt in der Bernaystraße mit den Aussagen zu Abständen zur umliegenden Wohnbebauung). In keinsten Weise sei der vorgestellte Gebäudekomplex mit dem Bedarf an Freiflächen und Spielraum von Grundschüler*innen vereinbar.

Es sei absehbar, dass wegen massiver Einsprüche dort das Vorhaben nicht wie geplant umgesetzt werden könne und deswegen wesentliche Nachteile für die Grundschulsituation im Viertel hier entstehen.

Auch seien die verkehrlichen Folgen mit potenzieller Takterhöhung der Buslinie in der

Königswieser Straße etc. bisher nicht deutlich. Ohne alle Punkte aufzählen zu wollen, sei in diesem Kontext auf die zu erwartenden Einsprüche sowie die Prüfung rechtlicher Schritte durch die Anwohnenden im Zusammenhang mit jenem Schulbau hingewiesen.

Da der Bebauungsplan für die Grundschule noch nicht rechtskräftig sei, lehne man diesen Bebauungsplan wegen der nicht geklärten Grundschulsituation ab.

Stellungnahme:

In den letzten Schuljahren hatten die beiden Grundschulen Walliser Straße und Königswieser Straße konstante Klassenzahlen.

Im Sprengel der Grundschule Walliser Straße wird jedoch insbesondere durch die Wohnbauentwicklung Appenzeller Straße ein ansteigender Grundschulbedarf prognostiziert. Die Verlagerung der Mittelschule Walliser Straße zum Standort Königswieser Straße schafft neue Raumpotentiale für die Grundschule Walliser Straße, die nach Auszug der Mittelschule zukünftig die dann ehemaligen Mittelschulräume (ggf. nach Umbauten) nutzen kann. Damit können die ansteigenden Grundschulbedarfe abgedeckt und der Standort für eine ganztagsgerechte Versorgung ausgebaut werden. Die Mittelschule Walliser Straße soll mit einer Kapazitätserweiterung an den Standort Königswieser Straße verlagert werden.

Die Prognosedaten auf Sprengelzebene enthalten alle derzeit bekannten, größeren Neubau- und Nachverdichtungsgebiete sowie die laufende Nachverdichtung, die über das Wanderungsverhalten erfasst wird. Nachverdichtungen finden im gesamten Stadtgebiet laufend statt. Knapp die Hälfte neuen Wohnraumes entsteht auf diese Weise. Deshalb finden sie auch in den Infrastrukturprognosen Berücksichtigung. Anders als bei Bauprojekten mit Bebauungsplan kann hier jedoch nicht der genaue Realisierungszeitpunkt festgelegt werden. Aus diesem Grund wird der Bevölkerungszuwachs durch Nachverdichtung indirekt über das Wanderungsgeschehen erfasst. Hinsichtlich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2132 wird auf das entsprechende Bebauungsplanverfahren verwiesen. Es ist auch anzumerken, dass sich der Bezirksausschuss für die Planung an der Königswieser Straße ausgesprochen hat.

Weiterführende Schulen

Drei Kindertagesstätten seien geplant. Das klinge gut, aber es werde nicht berücksichtigt, dass auch diese Kinder einmal in die Schule müssen.

Mit nur wenigen Sätzen werde die Situation der weiterführenden Schulen als „im erweiterten Umkreis“ abgetan.

Man stelle sich die Frage, wo die Kinder und Jugendlichen bis zu 13 Jahren in die Schule gehen sollen und ob ein Schulneubau geplant sei.

Die Schulen platzten derzeit schon aus allen Nähten und seien durch den starken Zuzug nach München bereits ausgelastet, sei es in Fürstenried-West oder in der Umgebung.

Das Schulzentrum an der Engadiner Straße sei schon jetzt völlig überlastet, da dieses auch von vielen Kinder aus Großhadern, Forstenried, Sendling und Neuried besucht werde.

Das Schulzentrum Fürstenried-West (Gymnasium, Realschule, Grund- und Hauptschule, Kindergarten) platze jetzt schon aus allen Nähten. Dass das Gymnasium

Fürstenried-West seit Jahren schon per Container erweitert sei und durch bauliche Maßnahmen nicht erweitert werden könne, sei vor Beginn der Planungen bekannt gewesen.

Zu erkennen sei dies an den schon seit vielen Jahren bestehenden mehrstöckigen Container-Klassenzimmern in dem die Schüler*innen des Gymnasiums bereits unterrichtet werden. Auf Dauer sei das für die Schüler*innen eine Stressbelastung und mache krank.

Das nächste neusprachliche Gymnasium (Thomas-Mann-Gymnasium) steht wegen der Verdichtungen im dortigen Umfeld vor ähnlichen nicht lösbaren Problemen. Am Ratzinger Platz soll zwar ein neues Schulzentrum entstehen, die Kapazität dürfte wegen der entsprechenden Neubaumaßnahmen im Wohnungsbereich ebenfalls bereits erschöpft sein.

Wie bereits in zahlreichen Sitzungen und Diskussionsrunden erwähnt worden sei, bedeute die Wohnraumverdichtung zudem eine komplette Änderung der Infrastruktur des Stadtviertels Fürstenried-West, die auch durch Nachbarstadtviertel oder Neuried nicht ausgeglichen werden könne. Bereits jetzt müssen Grundschul Kinder in andere Wohnviertel ausweichen.

Es werde bezweifelt, dass der geplante Neubau bzw. Ausbau der bestehenden Einrichtungen und deren zugesagten Aufstockung für die hinzukommenden Anwohner der 662 Wohnungen ausreichen werde. Ein weiterer Ausbau dieses Viertels stelle für Schulen eine kaum mehr zu schulternde Herausforderung dar, die zu Lasten der Kinder und des erzieherischen Personals gehe.

In keiner Weise ergehe sich die vorliegende Planung in der Lösung der Frage, wie und wo die neuen Familien im Viertel ihre Kinder auf weiterführende Schulen schicken sollen. Auch dies sei bei einer so großen Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Zur Versorgung mit Kindertageseinrichtungen wird auf die nachfolgende Stellungnahme zum Punkt Kindertageseinrichtung verwiesen.

Zur Grundschulversorgung wird auf die Stellungnahme zum Unterpunkt Grundschulversorgung verwiesen sowie auf die Ziffer 4.22. Soziale Infrastruktur der Begründung.

Im Gegensatz zu den Grund- und Mittelschulen existieren für die Realschulen und Gymnasien keine Schulsprengel. Die Schulwahl und damit die Anmeldung an einer weiterführenden Schule steht den Erziehungsberechtigten frei. Dennoch ist es das bedarfsplanerische Ziel, die Schulwege nach Möglichkeit so kurz wie möglich zu halten. Der räumlich bedarfsplanerische Bezugsrahmen für den Stadtbereich Süd mit den Stadtbezirken 6, 7, 18, 19 und 20 weist derzeit für Gymnasien eine weitestgehend ausgeglichene Schulraumversorgung mit Klassenräumen auf.

Im Realschulbereich fehlen derzeit 6 Klassenräume, die mit schulorganisatorischen Maßnahmen aber ausgeglichen werden. Um die steigenden Bedarfe an Gymnasien abzudecken, wird im Schuljahr 2023/24 ein neues 6-zügiges Gymnasium an der Gmunder Straße eröffnet. In den Schulneubau soll das städtische Thomas-Mann-Gymnasium einziehen. Parallel dazu soll für das gymnasiale Bestandsgebäude Dry-

galski-Allee ein neues staatliches Gymnasium aufgebaut werden. Die LHM hat deshalb hinsichtlich der Bildung von Vorläuferklassen mit dem Staatsministerium für Unterricht und Kultus sowie den Ministerialbeauftragten Kontakt aufgenommen. Geplant ist derzeit der Bezug ab dem Schuljahr 2024/25 mit den Jahrgängen fünf bis acht mit drei bzw. fünf Zügen. An allen weiteren Gymnasien im Stadtbereich Süd sind derzeit Maßnahmen beschlossen, in Entwicklung, in Planung oder bereits in der Umsetzung, wie z.B. am Dante- oder Klenze-Gymnasium sowie am Schulcampus Westpark. Im Realschulbereich ist ebenfalls ein zusätzlicher 5-zügiger Realschulstandort an der Forstenrieder-Allee beschlossen. Dadurch soll – nicht nur, aber auch – der Schulcampus Fürstenried-West entlastet werden, damit die Neustrukturierung des Standorts begonnen werden kann. Zudem erhält der Münchner Süden eine zusätzliche Realschule, was der Stadtrat als langfristiges Ziel im September 2016 beschlossen hat. Die „Änderung der Infrastruktur“ in Abhängigkeit der geplanten Wohnbebauung umfasst neben den Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zusätzlich u.a. den Verkehr, Einzelhandel, Grün- sowie Erholungsflächen. Themen, die im weiteren Sinne unter dem Begriff Infrastruktur gefasst werden können, wurden im Verfahren berücksichtigt und beschrieben sowie bei Bedarf erforderliche Regelungen getroffen. Es wird auf die jeweiligen Themen in der Begründung und der Satzung verwiesen.

11. Keine bebauungsplanrelevanten Themen

Nutzung Trockenraum

Die Leistungsfähigkeit z.B. von Waschmaschinen und Trockner bzw. des Trockenraums sei schon heute ausgelastet. Eine zusätzliche Leistungsaufnahme für weitere 36 WE je Haus sei nicht gegeben.

Stellungnahme:

Die Leistungsfähigkeit von Waschmaschinen und Trocknern beziehen sich auf Einrichtungen und Organisation des Gebäudeunterhalts, welche in alleiniger Verantwortung der Eigentümerin stehen und nicht Gegenstand des Bauleitplanung sind. Sie betreffen nicht unmittelbar das Bebauungsplanverfahren und sind daher nicht Gegenstand der Abwägung und der städtebaulichen Vereinbarungen mit der Grundstückseigentümerin. Das Anliegen wurde daher an die Eigentümerin weitergegeben.

Belastung der Hausmeister

Man war selbst als über 30 Jahre als Hausmeister in einer der Wohnanlagen tätig. Während der Urlaubszeit hatte man die Vertretung der Kollegen und im Bereitschaftsdienst die gesamten Wohnanlagen in Fürstenried zu betreuen.

Stellungnahme:

Die Belastung der Hausmeister beziehen sich auf Organisation des Gebäudeunterhalts, welche in alleiniger Verantwortung der Eigentümerin stehen und nicht Gegenstand des Bauleitplanung sind.

Unfälle bei Bauarbeiten

Unfälle bei der Erstellung von Wohntürmen zwischen Hochhäusern, Spielplätzen, Spielwiesen, und Aufstockungen bewohnter Wohnhäuser seien nicht auszuschließen,

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ist das planungsrechtliche Instrument, um die geordnete Entwicklung eines Gebietes sicherzustellen. Zur Verhinderung von Unfällen im Zuge des Bauablaufes greifen dort Regelungen zum Arbeitsschutz und der Baustellensicherheit im Rahmen der Realisierung.

12. Bestand

Abriss des Bestandsgebäudes Forst-Kasten-Allee 125

Ein bewohntes Bestandsgebäude werde abgerissen, trotz der Zusicherung der Eigentümerin in den Jahren 2015/2016, dass jede bestehende Wohnung erhalten bleibe, nicht umgebaut werde und die Mietenden in ihren Wohnungen verbleiben dürfen. Man könne nicht verstehen, warum ein wunderschönes Wohnhaus abgerissen werden, obwohl es erst vor einigen Jahren saniert worden sei.

Man erhebe Einspruch gegen den Abriss dieses Hauses, in dem viele sehr alte Menschen leben. Der Abriss sei vollkommen unzumutbar und inakzeptabel, stelle eine unmenschliche Härte dar und es stehe zu befürchten, dass die Bestandsbewohnenden einen Umzug nicht überleben werden.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan sieht anstelle des beschriebenen Hauses ein Gebäude mit integrierter Kindertageseinrichtung vor, die dringend im Quartier benötigt wird. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes wurden mehrere Standorte für Kindertageseinrichtungen geprüft und es zeigte sich, dass diese Stelle in Verbindung mit dem Neubau des Gebäudes am geeignetsten erscheint, auch in Bezug auf die Verteilung der Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes. Die vom Abbruch des Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125 betroffenen Mietparteien wurden nach Auskunft der Eigentümerin bereits frühzeitig vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB persönlich über das Vorhaben informiert. Allen betroffenen Mietparteien wurde der Ausgleich finanzieller Nachteile und Ersatzwohnungen sowie nach Ende der Baumaßnahme die Wahl zwischen Rückkehr zum früheren Wohnungsstandort oder einem Verbleib in der Ausgleichswohnung zugesichert.

Verlust der Garage

Es werde der Verlust der Garage angemerkt.

Stellungnahme:

Die Anzahl der Stellplätze wird in der Festsetzung zum Bebauungsplan geregelt. Basierend auf der Stellplatzsatzung wurde mit Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes eine Reduzierung der Stellplätze vorgenommen. Die Zuordnung von Stellplätzen oder Garagen auf die einzelnen Wohnungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese wird zwischen Vermieterin und Mietenden geregelt.

Baugenehmigung für Umbauten am Bestand ohne Zustimmung der Mieterschaft

Aus den vorliegenden Plänen sei keine Änderung erkennbar. In einem der Wohnhäuser stehen mehrere Wohnungen seit längerer Zeit leer. In zwei dieser Wohnungen, die von der Verdunkelung der Küche betroffen seien, wurde die Mauer zwischen Küche und Wohnzimmer herausgerissen, die Küchenfenster, die sich in Richtung Anbau befinden, sollen laut Angaben eines Bauarbeiters zugemauert werden. Es dränge sich also der Verdacht auf, dass hier, ohne das eine endgültige Baugenehmigung vorliege, vollendete Tatsachen zum Anbau geschaffen werden sollen.

Man frage sich, ob dies nach Bauordnung ohne Einverständnis der Mietenden überhaupt erlaubt sei.

Dieses Vorhaben stelle eine Minderung der sogenannten gesunden Wohnverhältnisse dar, welche durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Anbauten entstehe.

Stellungnahme:

Umbauten im Bestand können auf Grundlage des bestehenden Baurechtes erfolgen. Dies können auch vorbereitende Maßnahmen für spätere Anbauten sein. Die konkrete Gestaltung der Anbauten kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Er ermöglicht durch seine Festsetzungen lediglich eine Erweiterung im Bereich des Bau-raumes und damit eine Erhöhung des vorhandenen Baurechtes. Änderung der Grundrisse im Bestand können auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 374 genehmigt werden.

Die Baugenehmigung für die Anbauten selbst, können erst später und nur auf Grundlage des neuen Bebauungsplans erteilt werden. Umbauten im Grundriss sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese sind zwischen Vermieterin und Mietenden zu regeln.

Die gesunden Wohnverhältnisse wurden anhand von Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung geprüft. Die gesunden Wohnverhältnisse sind im gesamten Planungsgebiet gewährleistet.

Es wird auf die Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung.

Veränderung der Grundrisse in Bestandsgebäuden

Dass die veröffentlichte Studie im Übrigen empfehle, bei Bestandsgebäuden geeignete Grundrissgestaltung vorzunehmen, grenze an Unverschämtheit.

Stellungnahme:

Mit einer Grundrissgestaltung kann auf entsprechende Lichtverhältnisse reagiert wer-

den. Dort, wo die Eigentümerin eine Anpassung der Grundrissgestaltung für umsetzbar hält, kann diese auch angewendet werden.

Aushub für Tiefgarage – Auswirkungen auf Bestandshäuser

Man frage sich, welche Auswirkungen der Ausbau / Aushub für Tiefgaragen auf zwei Ebenen und den Hochhäusern mit mind. vier Kellergeschossen in die Tiefe auf die Bestandsgebäude bzw. auf die Hochhäuser haben, die dicht an der Tiefgarage und an den geplanten Neubauten stehen.

Stellungnahme:

Die Bauaufgabe ist nicht ungewöhnlich, dafür stehen bewährte Konstruktionsmethoden zur Verfügung. Die Eigentümerin wird sie auswählen und dafür den Standsicherheitsnachweis führen müssen. Dieser wird, insoweit die öffentliche Sicherheit betroffen sein könnte, im Zuge des Bauantragsverfahrens durch die Behörden oder Sachverständige gegengeprüft.

Untergrund / Boden / Erschütterung

Man bezweifle, dass der bestehende Untergrund ein sicheres Bauen riesiger Wohntürme ermögliche und die Sicherheit der Einwohnenden damit gegeben sei.

Man stelle sich die Frage, ob überhaupt entsprechende Bodenproben von unabhängigen, öffentlich bestellten Experten entnommen wurden, um ein sicheres Bauen riesiger Wohntürme gewährleisten zu können. Es könne sich jedoch bei dem Baugrund noch um alte, lockere und zugeschüttete Gruben mit Auffüllungen aus Kriegs- und Nachkriegszeiten handeln.

Es stelle sich die Frage, ob die Statik der Bestandsgebäude, die schon über 50 Jahre alt sowie eigentlich nur für acht Geschosse ausgelegt seien, dies aushalte. Es sei von Interesse, ob der Grund und Boden, auf dem die Gebäude gebaut seien, nur diese Gebäude tragen und zusätzlich den geplanten Anbau. Es stehe außerdem zu befürchten, dass die seit Jahren nicht sanierten Bestandsgebäude aus den 70er Jahren, die mit den Bauarbeiten verbundenen Erschütterungen nicht unbeschadet überstehen werden.

Man frage sich, wie stark die zu erwartenden Erschütterungen, Vibrationen auf und in diesen Hochhäusern seien und ob Beschädigungen – am Haus (z.B. Risse in den Wänden, Absenkungen etc.) oder an privatem Inventar – ausgeschlossen seien.

Es finden sich keinerlei Ausführungen dazu, ob der Baugrund entlang der Forst-Kasten-Allee in der Lage sei, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand die Last von 12 bis 18-geschossigen Hochhäusern zu tragen. Dies sei offenkundig nicht untersucht worden. Ein entsprechendes Baugrundgutachten müsse erstellt werden.

Man frage sich, wie es sich mit der Verdichtung des Bodens durch den Einsatz schwerer Baumaschinen mit Vibrationen und Erschütterungen bei 55 Meter hohen Häusern und 2-stöckigen Tiefgaragen im Untergrund verhalte. Es heiße, dass mit sol-

chen Maßnahmen eine bis zu 95 %ige Verdichtung des Untergrundes erfolge und das Wasser nicht mehr abfließen könne.

Es werde bezweifelt, dass sich die geplanten Aufstockungen überhaupt in wirtschaftlich vertretbarer Weise umsetzen lassen. Die aufzustockenden Gebäude stammten aus den 1960er/1970er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Es sei zweifelhaft, ob die Gebäude, die damals entsprechend den technischen Anforderungen hinsichtlich der Standsicherheit errichtet worden seien, in der Lage seien, die Aufstockungen statisch zu bewältigen. Die Lastreserven seien dafür mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht ausgelegt.

Die von der Eigentümerin großzügig von 15 auf 9 reduzierten Gebäudeaufstockungen seien dadurch entstanden, da die Gebäude in der Bellinzonastraße 6 - 10, 16 - 20, 26 - 28, Forst-Kasten-Allee 127 -129, Appenzeller Straße 127 - 129 und 131 - 133 für diese geplanten Aufstockungen nicht geeignet waren, da die Gebäudefundamente nur 40 cm betragen haben.

Dann lasse sich allerdings der Bebauungsplan in einer wesentlichen Beziehung nicht realisieren. Nicht realisierbare Bebauungspläne seien allerdings nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan sei jedenfalls insoweit unwirksam.

Stellungnahme:

Das Bodengutachten gehört zur Tragwerksplanung, die die Behörde oder ein Sachverständiger im Zuge des Genehmigungsverfahrens gegenprüft. Auf demselben Baugrund stehen bereits vergleichbare Gebäude. Zum Beispiel steht in der Appenzeller Straße 113 auf vergleichbarem Baugrund seit 50 Jahren ein 13-geschossiges Hochhaus, ohne dass daran Setzrisse oder dergleichen Probleme zu erkennen wären. Die geplanten Hochpunkte sind ein bis fünf Stock höher, die Lasten sind nur geringfügig höher. Für den höchsten Hochpunkt wurde ein Bodengutachten erstellt. Als Fundament reicht hier eine Bodenplatte aus, vereinzelt auch Streifen- oder Einzelfundamente. Tiefgründungen oder Bodenverbesserungen sind nicht erforderlich. Die Berechnungen der Fachplaner*innen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von unabhängigen Sachverständigen nachgeprüft. Insofern werden die Bedenken, dass der Baugrund bei geeigneter Fundamentkonstruktion die Hochpunkte nicht zuverlässig tragen könne, nicht geteilt.

Fragen der Konstruktion oder Fundamentierung sind Teil des von der Eigentümerin zu führenden Standsicherheitsnachweises, der, insoweit die öffentliche Sicherheit betroffen sein könnte, im Zuge des Bauantragsverfahrens durch die Behörden oder Sachverständigen gegengeprüft wird. Eine grundsätzliche Prüfung erfolgte jedoch bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die vorgesehenen Aufstockungen bautechnisch realisierbar sind.

Das Thema Wirtschaftlichkeit der Gebäude, deren Errichtung und Aufstockung der Bebauungsplan erlaubt, ist nicht der Behörde, sondern der Eigentümerin aufgegeben und kein Gegenstand, der in einem Bebauungsplan zu regeln wäre.

Belastung der Statik der Tiefgarage

Es werden bereits Zweifel bekundet, dass die Statik der Tiefgarage die Vertiefung und Verdoppelung oder Verdreifachung nicht verkraftet.

Vor Kurzen haben darin Vermessungsarbeiten stattgefunden.

Das vorhandene Fundament sei aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Schutt und Kies) nicht geeignet, so dass dieser Plan ggf. nur umsetzbar wäre, wenn die vorhandenen Tiefgaragen massiv abgestürzt werde. Restzweifel blieben, ob eine langfristige Sicherheit gewährleistet sei und die Hochhäuser vor einem Abrutschen beim Abschachten gesichert seien. Die Substanz dieser Häuser sei dann über 50 Jahre alt und stehe am Ende ihrer Wirtschaftlichkeit.

Ein Neubau solle direkt auf die Stelle kommen, wo nun die gegenwärtige Einfahrt zur Tiefgarage sei.

Stellungnahme:

Fragen der Konstruktion oder Fundamentierung sind Teil des von der Eigentümerin zu führenden Standsicherheitsnachweises, der, insoweit die öffentliche Sicherheit betroffen sein könnte, im Zuge des Bauantragsverfahrens durch die Behörden oder Sachverständigen gegengeprüft wird.

Bauausführung

Die wegen der Neubebauung geplante Verlegung der Garagenausfahrt zur Graubündener Straße sei wegen des Eingangsbereichs bzw. der Gebäudezufahrt (Bellinzonastraße 2 / Graubündener Straße 107) nicht möglich.

Stellungnahme:

Am aktuellen und am geplanten Ort der Einfahrt sind die Straßen ohne Kurven und von vergleichbarer Übersichtlichkeit, so dass Ein- und Ausfahrten hier möglich sind. Im Rahmen des Neubaus und der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt sind die vorhandenen Erschließungen auf dem Baugrundstück neu zu ordnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Einsturz eines Hauses mit Kita

In der Appenzeller Straße 97 - 101 solle in der vorhandenen Grünfläche (Spielwiese auch für sehr viele Kinder) ein Haus gebaut werden.

Man sehe durch das Gewicht des Hauses die Gefahr eines Einsturzes.

Bei einem Einsturz werde es nicht nur Sachschaden geben, sondern auch, weil hier ja eine Kindertageseinrichtung geplant sei, auch Kinder ihr Leben verlieren.

Man frage sich, wer in dieser Situation die Mitverantwortung übernimmt.

Aus diesem Grund lege man form- und fristgerecht für den Bebauungsplan mit Grünordnung 2109 Einspruch ein.

Stellungnahme:

Fragen der Konstruktion oder Fundamentierung sind Teil des von der Eigentümerin zu führenden Standsicherheitsnachweises, der, insoweit die öffentliche Sicherheit betroffen sein könnte, im Zuge des Bauantragsverfahrens durch die Behörden oder Sachverständigen unabhängig gegengeprüft wird. Dadurch ist jeder Einsturz bestmöglich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan regelt die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden. Die Standfestigkeit der Gebäude selbst wird in den nachrangigen Genehmigungsverfahren überprüft und geregelt.

Zustand bestehender Häuser

Viele der bestehenden Gebäude (z.B. Hochhaus an der Graubündner Straße) haben in den oberen Wohnungen Setzrisse, die oberhalb des Fenstersturzes und an den seitlichen Wänden und Decken entstanden seien. Diese Risse seien teilweise bis zu 2 cm breit. Diese werden immer mehr, größer und die Behebung müsse regelmäßig erfolgen.

Diese Risse stammen bekanntermaßen aus dem U-Bahn-Bau und betreffen die umliegenden Häuser. Man stelle sich die Frage, ob der Tiefbau soweit abgesichert sei, dass die Stabilisierungsmaßnahmen (Einschachtlungen) ohne große Vibrationen stattfinden können und ob vorab (wann) Gutachten der umliegenden Häuser erstellt werden, um im Streitfall die Beweislast nicht langwierig mittels Rechtsstreites belegen zu müssen.

Stellungnahme:

Die beispielhaft erwähnten Häuser sind mehrere Hundert Meter von der U-Bahn in der Neurieder Straße entfernt. Eine gegenseitige Beeinflussung über eine Baugrundbewegung ist hier nicht anzunehmen. Fragen der Beweisaufnahme in der Nachbarschaft einer Baustelle sind Gegenstand der Bauabwicklung, die der Eigentümerin aufgegeben und nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Anregung wird der Eigentümerin weitergeleitet.

Leerstand von Wohnungen

In vielen Häusern des Viertels stehen über längere Zeit viele Wohnungen (in einem Haus seien es drei) leer und werden aktuell nicht vermietet oder können nicht vermietet werden. Eine Wohnung werde seit mindestens 13 Jahren nicht genutzt. Seit über einem halben Jahr stehen zwei weitere Wohnungen leer.

Wohnraum werde den Bürgern vorenthalten. Man frage sich, warum diese Wohnungen nicht vermietet werden und wie sich dies in Zukunft darstelle, wenn bereits jetzt ein solcher Leerstand vorhanden sei.

Stellungnahme:

Nach Aussage der Eigentümerin sind im Planungsgebiet ca. 3 % der Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht der natürlichen Fluktuation, zumal derzeit bei Mieterwechsel die Gelegenheit genutzt wird, die Wohnungen nach vielen Jahren innen zu

sanieren.

Sanierung der Bestandshäuser

Es sei von Interesse, warum werde nicht zuerst saniert, bevor neu aufgebaut werde. Die bestehenden Bauten seien zum Teil heruntergekommen, ungepflegt und renovierungsbedürftig. Diese finde jedoch keine Beachtung. Es seien kaum Investitionen zum Bestandsschutz getätigt worden und immer wieder aufkehrende Mängel werden nicht behoben (Aufzüge, die immer wieder stecken blieben, Klingelanlagen, die ausfallen). Die Rohrleitungen im jetzigen Bestand seien veraltet und noch nicht mal renoviert. Der Grundstein sei marode und man könne sich nicht vorstellen, wie sich eine Aufstockung auf dieser Grundlage gestalten solle.

Anstatt diese zu beseitigen und zu investieren, baue man einfach neue Klötze hin.

Bereits in den vergangenen Jahren sei es bei Starkregen immer wieder zu Wasserschäden in den alten Gebäuden und in der Tiefgarage gekommen, was sicherlich durch die nicht mehr ausreichende Stabilität der alten (nicht sanierten) Baumasse zu erklären sei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen, nach Fertigstellung der Neubauten, die mindestens sechs bis acht Jahre in Anspruch nehmen werde, sämtliche Altbauten saniert werden. Die Mieter*innen seien somit viele weitere Jahre dem Baulärm ausgesetzt.

Stellungnahme:

Nach Aussage der Eigentümerin werden Wohnungen im Quartier regelmäßig saniert. Dies geschieht auch unabhängig davon, aus welchen Gründen der Mietvertrag beendet wurde.

Die hier beschriebenen Schäden, aber auch andere Schäden in Bestandswohnungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Diese Sachverhalte sind zwischen Mieter*innen und der Vermieterin zu klären. Der genannte Sachverhalt wurde an die Eigentümerin weitergeleitet.

13. Abstandsflächen

Abstandsflächen allgemein

Die 50 Jahre alte Siedlung sei mit Abstandsflächen geplant worden, die der Höhe der Häuser Rechnung tragen. Zahlreiche 8-stöckige Gebäude und andere Mehrstöcker lassen so aktuell trotz des Hochhaus-Charakters noch Luft zum Atmen und Grünflächen zur Erholung.

Eine Aufstockung der Gebäude sowie die geplanten Wohntürme bewirke eine monatelange zusätzliche und massive Verschattung verschiedener Wohnungen, Gärten und Straßen in der Umgebung vom Herbst bis ins Frühjahr bzw. Sommer und damit auch zu wenig Licht für die Bewohnenden. Durch die Verschattung verändere sich das Stadtviertel völlig.

Besonders erschreckend sei, dass eine grüne, gewachsene Stadtrandsiedlung durch doppelt so hohe Hochhäuser, die entgegen allen vernünftigen Abstandsvorgaben dort an die Stelle der alten Baumgruppen hineingebaut werden sollen. Die geringen Abstandsflächen zu den bereits vorhandenen Gebäuden sei absurd, mehrfach zu gering, führe zu starken Verschattungen und vermittele auf der Straße das Gefühl von Hochhaus-Schluchten. Schlagartig verändere sich die Siedlung so zu einem "modernen Hochhaus-Labyrinth" mit unzumutbarer Beton-Dichte von einem zum anderen Ende der Straße. Es mache sicher keine Freude, wenn Mietende aus dem Fenster sehen und ihnen Betonwände „zulachten“ und die Verschattungen ihnen keine Sonne mehr gönne.

Es sei unklar, ob hier überhaupt die Mindestabstände eingehalten werden. Man frage sich, ob Nachverdichtung so dicht sein müsse. Das verletze den zulässigen Mindestabstand deutlich und stehe nicht im Einklang mit bestehenden, gesetzlich festgelegten Abstandsflächen. Es sei von Interesse, ob es mit geltendem Recht vereinbar sei, dass derartig hohe Gebäude so nah an andere Gebäude heran gebaut werden.

Die neu entstehende Abstandsflächensituation durch die Aufstockungen, Neubauten in vorhandenen Baulücken und die Hochpunkte werde insbesondere im Hinblick auf die Wohnungen im Bestand als unvereinbar mit dem Planungsgrundsatz der Anforderungen an gesunde Wohn- (und Arbeits)verhältnisse beurteilt. Diese seien aufgrund der Enge der bestehenden und geplanten Gebäude mit den entsprechenden Verschattungswirkungen und Sichtbeziehungen von Wohnung zu Wohnung nicht zu erwarten.

Gerade im Bereich der Kreuzung Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße ergebe sich eine massive Häufung an Hochpunkten, kleineren Neubauten und Aufstockungen, die die Abstände zu den jeweiligen Straßenmitten wesentlich überschreiten.

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden überschneiden sich in Teilbereichen sehr stark. Nach der Bayerischen Bauordnung sei dies in dem Ausmaß nicht zulässig, die Abstände seien nicht eingehalten oder werden ausgehebelt. Man frage sich, ob die Mindestabstände gegeben seien.

Durch die zu geringen Abstandsflächen ergäben sich auch eingeschränkte Belichtungsverhältnisse für bestimmte Wohnungen. Viele Leute haben fast keine Sonne mehr. Das scheine alles keine Rolle zu spielen. Auch wenn dies gutachterlich bereits untersucht worden sei, so sei festzustellen, dass der Belichtungswinkel eben in Teilbereichen unter den 45 Grad liege, dies ließe sich auch mit optimierter Grundrissgestaltung nicht wegdiskutieren. Gerade, wenn man im Erdgeschoss wohne, sei es eh schon nicht besonders hell. Wenn jetzt aber auch noch weiter gebaut werde, werde es noch dunkler. Es könne doch niemand ernsthaft glauben, dass irgendeiner der Bewohnenden damit einverstanden sei.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ermöglicht ausdrücklich, in einem Bebauungsplan eigenständige Regelungen zu treffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verkürzt. Dort wo der Lichteinfallswinkel unter

45 Grad liegt, wurden die Anforderungen den DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen, Stand 07/2011) zugrunde gelegt. Dabei wurde auch die Möglichkeit der Grundrissorientierung geprüft. Die Abstandsflächen, die nach außen, also zu benachbarten Bebauungen außerhalb des Planungsumgriffen fallen, wurden nur gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet bzw. der Tennisanlage verkürzt. Im Bereich der Zuger Straße wurde eine bereits bestehende Abstandsflächenverkürzung zwischen Bestandsgebäuden beibehalten und durch die Planung nicht verändert.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde fachgutachterlich nachgewiesen, dass künftig sowohl für bestehende als auch für geplante Wohnungen eine ausreichende Belüftung und Belichtung gegeben sind und damit innerhalb des Planungsgebietes gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen. Es wird auf die Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung, Verschattung an bestimmten Gebäuden

Es folgen Einwände zu den Abstandsflächen bezogen auf bestimmte Gebäude / Adressen. Da mehrere Einwände thematisch zusammengehören, wurden sie zusammengefasst und zusammen beantwortet.

Appenzeller Straße (gesamt), Appenzeller Straße 95, 97, 104, 106, 108, 110, 111

Kritisch sehe man die Abstandsflächen entlang der Appenzeller Straße. Nach aktuellem Stand solle im Bereich der Appenzeller Straße 115 und 131/133 am dortigen oberirdischen Parkplatz ein 22,4 m hohes Wohngebäude errichtet werden. Dies sei für die Mietenden der Appenzeller Straße 115 und 131 aber auch für die Mietenden der zukünftigen Wohnungen eine besonders gravierende Einschränkung der Lebensqualität, da dieses Gebäude zukünftig direkt vor deren Wohnzimmern bzw. Schlafzimmern mit Balkonen stehen werden. Ein freier Blick sei so nicht mehr möglich, da der Blick ständig zu den Nachbarn in die Wohnung falle und zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre komme.

Vor die Häusergruppe Appenzeller Straße 104 bis 110 solle ein höheres Haus mit mehr als 5 Stockwerken in sehr geringem Abstand gebaut werden. Dadurch werden die Wohnungen in den bestehenden Häusern, besonders das etwas vorgebaute Haus Nr. 108, am Nachmittag total verschattet. Auf der Westseite der bestehenden Häusergruppe gebe es dann keinerlei freien Blick mehr. Ein Abstand von wenigen Metern zum gegenüberliegenden Haus sei unzumutbar und wirke sich negativ auf die Psyche der Bewohnenden aus.

Das Sonnenlicht sei ein kostbares Gut für jeden einzelnen Menschen, es mache keinen Sinn noch einen höheren Wohnkomplex vor einer Bestandswohnung zu setzen, sodass die Mietenden im Erdgeschoss und im ersten Stockwerk (Appenzeller Straße 95) bereits um 14.00 Uhr beschattet werden. Es solle ein weiterer Wohnkomplex vor den Fenstern positioniert werden. Man frage sich, ob es künftig noch Licht in den eigenen Wohnungen (Appenzeller Straße 97) gebe. Man hoffe, dass das geplante Gebäude gegenüber der Appenzeller Straße 111 nicht zu hoch werde, damit man noch etwas Sonne im Winter in seinem Wohnraum erhalte.

Bellinzonastraße 1, 2, 10, 20, und 30

Man wohne in der Bellinzonastraße im 1. Stock und das Wohnzimmerfenster zeige zur schönen Grünanlage. Bei Erstellung des Neubaus sehe man dann keine Grünfläche mehr, sondern nur das Pavillondach, außerdem finde eine Verschattung dieser Wohnung statt.

Durch den Neubau im Bereich der bestehenden Tiefgarage mit einem mehrstöckigen Hochhaus werde die westliche Hausfront Bellinzonastraße 2 so verschattet, dass nur in den Sommermonaten ein direkter Lichteinfall in die Wohnungen erfolgen könne. Das bedeute, dass den westlichen Wohnungen die Mittagssonne von Herbst bis Sommer geraubt werde und dies zu Verdunkelung bzw. nur noch ca. eine Stunde pro Tag Sonne für ca. acht Monate im Jahr führen werde. Zu geringe Abstandsflächen und Verschattung gelte u.a. für die Neubebauung Appenzeller Straße gegenüber Bellinzonastraße 30.

Man fordere auf, die Auswirkungen, des Neubaus mit WH 22,4 m im Bauraum 4 des WA 3 auf das (aufzustockende) Bestandsgebäude im WA 2, Bauraum 14 (Bellinzonastraße 30) zu prüfen. Weiterhin sei von Interesse wie sich die Aufstockung des Gebäudes im WA 4, Bauraum 4 auf das nördlich davon zu errichtende neue Gebäude im Bauraum 3 auswirke. Zum Schluss möchte man wissen, welchen Einfluss dieses Gebäude auf das gegenüberliegende Gebäude im WA 5, Bauraum 3 habe. Diese Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Forst-Kasten-Allee (gesamt), Forst-Kasten-Allee 121 und 123

Die vier an der Forst-Kasten-Allee vorgesehenen 12- bis 15-geschossigen Hochpunkte seien mit bis zu 56,6 m Höhe zum Teil doppelt so hoch wie die bestehenden Punkthäuser. Der Abstand zu den jetzigen Bestandsbauten mit teilweise nur wenigen Metern werde als extrem zu gering eingeschätzt. Der Abriss des Hauses Forst-Kasten-Allee Nr. 125 und der damit verbundene Neubau führen zu einer vollkommenen Verschattung der gegenüberliegenden Häuser. Auch der Bau drei weiterer 18-stöckigen Hochhäuser in der Forst-Kasten-Allee zwischen den bereits bestehende 8-stöckige Hochhäusern führe zu einer erheblichen Verschattung derselben.

Es sei nichtzutreffend, wie es von der Eigentümerin dargestellt werde, dass die Mietenden an der Straße nur eine Nordaussicht hätten. Die Aussicht von Wohnzimmer, Balkon und Schlafzimmer gehe nach Osten und man sehe sehr viel Grün (Grünfläche) und habe Sonnen-/Mondaufgänge und Morgensonne bis Mittag.

Die Mietenden auf der Ostseite bekommen somit vormittags weniger Sonne und andere Mietenden befürchten, dass von Herbst bis Sommer auch weniger oder keine Sonne an den Fenster/Loggia gelangen werde. Die geringere Sonnenzeit führe zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität und stelle eine extreme Belastung dar.

Man könne sich nicht vorstellen, dass hierbei das bestehende Abstandsflächenrecht eingehalten werde, wenn die Entfernung zwischen der Hausecke des 36 m hohen

Hochpunktes und dem eigenen Westbalkon (Bellinzonastraße 10) nur 8 m betrage. Der Abstand zwischen dem Gebäude Bellinzonastraße 20 und dem neu vorgesehenen Hochpunkt sei noch kleiner. Durch diese Neubebauung entstehen enge Häuserschluchten, in denen die Stadt gegen gültiges Abstandsrecht verstoße.

Mit geänderten Grundrissgestaltungen lasse sich bei den betroffenen Bestandswohnungen auf diese deutlich verschlechterte Belichtungssituation nicht reagieren. Es zeige sich in aller Deutlichkeit, dass die Planung unangemessen wenig Rücksicht auf den Bestand nehme und als nicht zumutbar empfunden werden. Das neue 43,9 m hohe Gebäude wirke das auf einen in der Nähe bedrohlich hoch und einengend. Durch die extreme Nähe der Neubau-Balkone zu den Bestandsbalkonen und der damit verbundenen Einblick-Möglichkeit gehe jegliche Privatsphäre verloren. Man fühle sich wie auf einem Präsentierteller, auch wenn das aus baurechtlicher Sicht vermutlich eher keine Relevanz habe. Man wolle nicht, dass in „Riechreichweite“ ein Hochhaus vor die Fenster gebaut werde. Das sei ein Wahnsinn.

Es müssen auch die Auswirkungen aller neuen Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee überprüft werden.

Stellungnahme:

Zu den Abstandsflächenregelungen, Belichtung, Besonnung und Verschattung wird auf die Stellungnahme unter Punkt 1. Abstandsflächen allgemein und Punkt 6. Gutachten, Unterpunkt Verschattung sowie auf Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Neue Infrastruktureinrichtungen erfordern eine zentrale Lage an der Appenzeller Straße.

Der Bauraum 4 im WA 5 (gegenüber Appenzeller Straße 104-110) ist so festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss ein größerer Abstand zur bestehenden Bebauung entsteht als im Erdgeschoss. Gleichwohl wird es in bestimmten Bereichen zu Einschränkungen der Besonnung und des Ausblicks kommen, gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.

Die Ergänzung der bestehenden Siedlung wurde so vorgenommen, dass gerade keine Schluchten entsteht, sondern der Charakter einzelstehender Gebäude auch weiterhin erhalten bleibt.

Die konkrete Gestaltung der neuen Wohnungen wird im Bebauungsplan nur dahingehend geregelt, dass die Grundrisse eine ausreichende Belichtung aufweisen müssen. Eine detailliertere Grundrissgestaltung und damit Lage der neuen Balkone sowie die Einsehbarkeit bezüglich des Schutzes der Privatheit regelt der Bebauungsplan nicht. Im Rahmen der Realisierung sind hier auch Lösungen möglich, die die Nähe zweier Balkone und die Einsehbarkeit berücksichtigen.

Auf den ehemaligen Stellplätzen vor der Appenzeller Straße 115/117 entsteht künftig der Quartiersplatz. Das neue Gebäude (Bauraum 3, WA 4) steht teilweise parallel zur Hausnummer 117. Eine ausreichende Belichtung ist hier gegeben.

Zwischen der Appenzeller Straße 131/133 und der Straße entsteht ein Neubau mit einer Wandhöhe von 18,2 m. Hier wird ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten.

Die Dichte wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Dabei wird sowohl die Bestandsbebauung berücksichtigt, aber auch die Tatsache, dass eine vorhandene Erschließung und bereits versiegelte Flächen mitgenutzt werden können und somit in Summe eine geringere Neuversiegelung stattfindet.

Die bestehenden oberirdischen Stellplätze, nicht nur gegenüber der Appenzeller Straße 108, werden künftig in Tiefgaragen untergebracht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verkürzt.

Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung, Verschattung bezogen auf Bereiche außerhalb des Planungsumgriffes, Bellinzonastraße 15, Zuger Straße

Es sei zu befürchten, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in der Bellinzonastraße 15 nicht mehr gewährleistet werden können und massive negative Auswirkungen auf die eigene Wohnung entstehe. Dem stehe auch nicht entgegen, dass die Aufstockung abgestuft erfolge, da sich die Gesamthöhe des Gebäudes trotzdem wesentlich erhöhe.

Die Neubauten und Aufstockungen entlang der Appenzeller Straße verursachen im Winter für bestimmte Wohnungen eine Verlängerung der Verschattung. Schon heute stehe die Sonne nur noch knapp über dem Horizont über dem Gebäude in der Zuger Straße 9. Werde dieses wie geplant aufgestockt sowie die Neubauten ausgeführt, so verringere sich die Besonnungsdauer in den bestimmten Aufenthaltsräumen wesentlich. Eine Aufstockung des Gebäudes bewirke eine monatelange zusätzliche Verschattung bestimmter Wohnungen und Gärten in der Zuger Straße 4 vom Herbst bis ins Frühjahr. Dies habe die angeführte Verschattungsstudie in keinsten Weise berücksichtigt. Insbesondere die monierten Bestandsgebäude seien unverändert zu belassen.

Dabei sei auch zu prüfen, wie sich die Aufstockung des Gebäudes WA 5, Bauraum 1 auf den Bestand im Baugebiet Zuger Straße auswirke.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächen, die nach außen, also zu benachbarten Bauungen außerhalb des Planungsumgriffes fallen, wurden entlang der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße nicht verkürzt. Die Abstandsfläche des aufzustockenden Bestandsgebäudes Zuger Straße 9 wird gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Zuger Straße (außerhalb des Planungsumgriffes) verkürzt. Diese Verkürzung ist durch die bestehende Situation bereits gegeben und gilt auch für die nördliche Bebauung. Die Aufstockung ist durch eine Abstufung so festgesetzt, dass eine Erhöhung der Abstandsfläche nicht erfolgt.

Die Verschattungsstudie betrachtet nur die Bereiche, in denen weder die Abstandsfläche von einer Höhe noch der Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten wird. In der unmittelbaren Umgebung der Zuger Straße 4 entstehen weder Neubauten noch Aufstockungen.

Es wird auf die Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Abstandsflächen/Abstand zu Anbauten, Bellinzonastraße 2 und Graubündener Straße 107

Der geplante Anbau an die Bestandsbauten Bellinzonastraße 2 (54 WE) und Graubündener Straße 107 (72 WE), der für den Einwendenden einen Vorbau darstelle, sei für die auf der Nord-, Nord-West Seite der Häuser wohnenden Mietenden unzumutbar. Er solle ohne jegliches Einfühlungsvermögen gegenüber den Bewohnenden durchgeführt werden und sei deshalb aus folgenden Gründen abzulehnen:

Wenn der Anbau komme, schauen man auf eine Wand in ca. 3-4 Meter Abstand zum Küchenfenster. Man frage sich, ob hier die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Wenn ein Badezimmer kein Fenster habe, sei dies okay, aber kein Küchenfenster. Damit werde das Küchenfenster „zugemauert“ und es entfalle das Tageslicht in den Küchen vollends. Der Anbau ermögliche nur einen „Stadelheimblick“ und verwandele die Küchen in Dunkelkammern. Neben dem Verlust von Licht und Luft (also Lebensqualität) kommt ein dauerhaft erhöhter Stromverbrauch in Küche und Flur hinzu, da kein direkter Lichteinfall mehr erfolgen könne und man ständig das Licht einschalten müsse.

Gleichzeitig werde die Mauer zwischen Küche und Wohnzimmer durchbrochen, um das dann fehlende Tageslicht vom Wohnzimmer in die Küche zu bekommen. Die Ostseite stelle die einzige kurze natürliche Lichtquelle dar. Es sei ein Rätsel, wie man seine Möbel in der Küche und im Wohnzimmer stellen solle.

Man werde regelrecht einbetoniert und die Wohnungen werden abgewertet. Da kein Luftaustausch mehr stattfinde, begünstige dies Schimmel an den Decken und den Wänden.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht eine Erweiterung der Bestandsbauten Graubündener Straße 107 und Bellinzona Straße 2 jeweils nach Norden. Wie diese Anbauten an den Bestand im Grundriss gestaltet werden, ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen in Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen, unter anderem die auch gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Luftaustausch). Es sind auch Lösungen möglich, die die Nähe zweier Balkone, auch im Hinblick auf die Privatsphäre berücksichtigen. Wenn mit dem Anbau eine bestehende Belichtungssituation geändert wird, so müssen die betroffenen Wohnungen in ihrem Grundriss den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Ein Anspruch auf Ausblick in die Berge oder auf spezielle Grünflächen und Ähnliches ist aus den gesetzlichen Bestimmungen nicht abzuleiten.

Zur Besonnung wird auf die Stellungnahme unter Punkt 6. Gutachten, Unterpunkt Verschattungsstudie verwiesen.

Auswirkungen der Verschattung auf Lebewesen und Ausblick

In Folge der fehlenden Sonne und der daraus resultierenden Verschattung werden die Wiesen und die verbleibenden Bäume verkümmern. Genauso wie die Menschen, die hier leben.

Durch die Neu- und Anbauten werde die Sicht und die Ausblicke auf die Berge, den Olympiapark und auf den Wald sowie die Grünflächen (inklusive des Friedhofes) eingeschränkt. Sogar den Hochhäusern werde der Blick auf Grün genommen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich lässt die zukünftig zulässige Bebauung eine Verschattung, die zu einer Verkümmern von Bäumen und Wiesen führen werde, nicht erkennen. Auf lokal veränderte Licht- und Schattensituationen kann im Rahmen der Objektplanung mit Auswahl geeigneter Pflanzen reagiert werden.

Im Zusammenhang der Auswirkungen möglicher Verschattungen des Landschaftsschutzgebietes und der dort vorhandenen Fauna nördlich der Forst-Kasten-Allee kam das natur- und artenschutzrechtliche Gutachten hinsichtlich dieser Frage zu dem Schluss, dass keine bedeutsamen Auswirkungen auf die relevanten, streng geschützten Arten durch veränderte Lichtverhältnisse im Landschaftsschutzgebiet zu befürchten sind.

Ein Anspruch auf Ausblick in die Berge oder auf spezielle Grünflächen und Ähnliches ist aus den gesetzlichen Bestimmungen nicht abzuleiten.

Abstand zum Straßenrand

Der Abstand der Grünfläche ab Bürgersteigrand zum Bestandshochhaus Appenzeller Straße 135 betrage nur ca. 10-12 m. Das Hochhaus mit 9 Stockwerken habe eine Schmalseite von ca. 20 m. Auf dem Plan erkenne man diese Entfernungen nicht. Die Hausecken seien jedoch auf der gleichen Linie.

Stellungnahme:

Es wird davon ausgegangen, dass der Einwand sich auf Hausnummer 137 bezieht (nicht auf Appenzeller Straße Nr. 135, da dieses Gebäude ca. 90 m vom Straßenrand entfernt ist) und es um den Bauraum 6 südlich davon geht.

Das geplante Gebäude im Bauraum 6 des WA 3 südlich der Appenzeller Straße 137 hat einen Abstand von mindestens 10 m zum Rand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der Abstand ist damit in etwa vergleichbar mit dem des Gebäudes Appenzeller Straße 137, das 13,5 Meter vom Rand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt steht.

Abstandsflächen konform mit Orientierungswerten zu Grün- und Freiflächen

Man frage sich, ob sich die Abstandsflächen konform mit den Orientierungswerten der Grün- und Freiflächenversorgung verhalten.

Stellungnahme:

Ein fachlicher oder rechtlicher Zusammenhang zwischen Abstandflächen und Orientierungswerten zur Freiflächenversorgung besteht nicht.

Auch wenn die Abstandflächen unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse teilweise verkürzt wurden, werden die derzeit verbindlichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung gemäß auf dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119) eingehalten.

14. Gesunde Wohnverhältnisse

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht nachgewiesen

Dass im Übrigen in weiten Teilen die unteren Geschosse bei Neubauten und im Bestand wegen zu geringer Belichtung, insbesondere im Winter, wesentliche Nachteile bezüglich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erfahren werden, sei bisher nicht erörtert geschweige denn widerlegt worden.

Stellungnahme:

Zur Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde als ein Kriterium der Erhalt ausreichender Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse herangezogen. Für die Bereiche, in denen die Abstandflächen gemäß Bayerischer Bauordnung nicht eingehalten werden und zugleich der Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht gegeben ist, wurden in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen fachgerecht geprüft. Es wird auf die Stellungnahme unter Ziffer 6. Gutachten, Unterpunkt Verschattungsstudie verwiesen.

Gesunde Wohnverhältnisses während der Bauzeit

Auch die Belästigung durch jahrelangen Baulärm (geplante Bauzeit zwischen 7-10 Jahre), Staub, Dreck usw. werde massiv zunehmen und auch gesundheitliche Schäden der hier lebenden Menschen und Tiere zur Folge haben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien nicht erfüllt.

Es genüge einem schon jetzt der Lärm und Dreck, der durch diese monatelangen Renovierungsarbeiten für 5 Wohnungen im Haus stattfindet.

Die Baumaßnahmen sollen 2023 beginnen und nach einer voraussichtlichen Dauer von 12 Jahren im Jahr 2035 enden.

Nach der heutigen Art und Weise könne das auch viel länger dauern.

Man sehe dies allen möglichen Objekten, die gebaut werden und bei keinem werde die Bauzeit eingehalten. Durch den Neubau an Stelle des vorherigen Supermarktes und Restaurant habe man gesehen, wie lange ein einziger Neubau dauere und was man für Dreck und Lärm aushalten müsse.

In dieser Zeit sinke die Lebensqualität.

Direkt vor dem eigenen Haus solle eine 2-stöckige Tiefgarage gebaut werden. Dieser laute Bohrer und der damit verbundene extreme Lärm und Dreck werden kaum zum

Aushalten sein. Nicht nur während der Bauarbeiten werde mit Lasterverkehr und Extremlärm gerechnet. Lärm und das Verkehrsaufkommen werden sich extrem zum Negativen verändern.

Man wolle keine Baustelle, dort wo man gerade mit seinen Kindern lebe. Die Kinder können durch den jahrelangen Baulärm nicht vernünftig lernen und werden in ihrem Wachstum gestört. Der Corona-Distanzunterricht reiche wohl noch nicht. Es werde sich wohl vor dem Lärm in der Wohnung verschanzt, damit man vor allem noch für Schule und Beruf einsatzfähig bleiben könne. Aus diesem Grund bitte man, das Vorhaben der Grundstückseigentümerin noch einmal zu überprüfen.

Stellungnahme:

Durch die Bauarbeiten wird es voraussichtlich zu Belastungen im üblichen Rahmen solcher Maßnahmen kommen. Der vom Baustellenverkehr und der während der Bautätigkeit entstehende Lärm sind grundsätzlich temporäre Erscheinungen des städtischen Lebens. Sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern unterliegen verbindlichen Regelungen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und im Bauvollzug einzuhalten sind. Der Bauablauf ist so einzurichten, dass keine vermeidbaren Belästigungen entstehen, die Sicherheit gewährleistet ist und Schäden vermieden werden.

Wenn die Größe, Reihenfolge und Zeitdauer der einzelnen Realisierungsabschnitte und Bautätigkeiten bekannt sind, werden von den Planungsbegünstigten bzw. deren Auftragnehmern gesonderte Konzepte zur Abwicklung des Baustellenverkehrs zu erstellen und mit der zuständigen Fachdienststelle abzustimmen sein.

Gesunde Wohnverhältnisse während Pandemie

Es bestehe eine Gefährdung der Gesundheit durch Seuchengefahr (siehe Corona) bei so einer hochverdichtete Bevölkerung.

Zu Neubewertung durch neue Entwicklungen bzw. Pandemie:
Aus den Erfahrungen dieser Pandemie seien größere Abstandsflächen nötig und das Nachverdichtungsvorhaben müsse diese neue Entwicklung berücksichtigen und deshalb insgesamt neu bewertet werden. Es wohnen noch mehr Menschen auf dem gleichen Raum, alles verdichte sich im wahrsten Sinne des Wortes.
In Zeiten von aktuellen und vielleicht zukünftigen Pandemien, in denen Menschen seit gut zwei Jahren mit Atemschutzmasken herumlaufen und Sicherheitsabstand einhalten müssen, werde das Bedürfnis und die Notwendigkeit nach Erholung zu Hause im Wohnviertel, besonders nach guter Luft, aber auch nach Grün, Bäumen, Weite und Offenheit immens wichtig.

Stellungnahme:

Die künftige Wohndichte im Planungsgebiet stellt im Vergleich zu vielen bestehenden Stadtgebieten keine unverhältnismäßige oder ungesunde Lebenssituation dar. Durch die weitgehend offene Bauweise im Gebiet ist die ausreichende Durchlüftung in besonderer Weise gewährleistet. Bei den Festsetzungen zu den Abstandsflächen wur-

de sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Es wird auf Ziffer 4.5. Abstandsflächen der Begründung verwiesen.

Nachverdichtung nur in abgespeckter Form

Falls eine Nachverdichtung unumgänglich sei, sei sie bitte nur in „abgespeckter Form“ in Einklang mit den Bürger-, und Sicherheitsinteressen sowie im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen nach aktuellem Wissensstand zu gewähren.

Im gesamten Ortsteil Fürstenried-West solle behutsam nachverdichtet werden. Eine weitere, zur Baurechtsmehrung für den Investor über das Maß einer behutsamen Nachverdichtung hinausgehende, Bebauung sei abzulehnen. Es werde deshalb beantragt, die Menge der im Bauplan angedachten neu zu errichtenden Wohnungen Wohneinheiten auf die Hälfte (also 300 WE) zu reduzieren, da München bereits jetzt die am dichtesten bebaute Stadt in Deutschland sei.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplanverfahren dient dazu alle privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander abzuwägen und damit die vorgeschlagene Planung zu prüfen. Dabei sind auch Umweltbelange und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Prüfung erfolgt immer auf Grundlage aktueller wissenschaftlicher Normen und Regularien.

15. Hochhäuser

Neubau der Hochpunkte

Die vorhandene Bebauung sei gerade noch verträglich, was insbesondere die Höhe der Gebäude anbelangt, Abstände und Freiflächen seien als eher positiv zu bewerten.

Durch die Neubebauung werde eine Übersiedelung eines bereits jetzt durch zahlreiche Hochhäuser sehr dicht besiedelten Areals vorgenommen. Die geplanten Neubauten sollen eine Höhe zwischen knapp 40 m (ein Haus) und bis zu 57 m (im Falle von drei Wohntürmen) aufweisen und werden zwischen die bestehenden Wohnblocks hineingequetscht. Das bislang höchste Gebäude im Viertel (Appenzeller Str. 113) weise mit 13 Stockwerken eine Höhe von 41 m auf und werde als beängstigender und störender Koloss empfunden. Die nun an der Forst-Kasten-Allee geplanten neuen Gebäude – und sogar an der Ecke Appenzeller / Zuger Straße mit 51 m Höhe (also inmitten erheblich niedrigerer Gebäude) – sollen sogar die bereits bestehenden 8-stöckigen Hochhäuser (ca. 26 m Höhe) um bis zu 30 m überragen. Die beabsichtigte Neubebauung sei völlig überdimensioniert, doppelt so hoch wie die Bestandsbebauung und damit unverträglich. Diese geplante Bebauung „erschlage“ die gesamte Umgebung sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der Abstände zu den Nachbarhäusern und werde als bedrohlich angesehen.

Der Bau von Hochhäusern in dieser Massivität und die damit entstehenden Hochhausschluchten, seien in der Stadtrandlage nicht gebietstypisch, zerstören gewachsene Sozialstrukturen, die Wohnanlage werde verschandelt und die grüne, gesunde Stadtrandsiedlungsqualität werde zerstört.

Für die Mietenden, die hier jahrzehntelang wohnen, sei dies eine unzumutbare Bebauung und schränke damit die Lebensqualität der Bestandsbewohnenden wesentlich ein. Der Entwurf missachte völlig die Interessen von mehr als 2.000 Bestandsbewohnenden. Eine Akzeptanzanalyse sei nie durchgeführt worden.

Der Sinn und Nutzen dieser Wohntürme werde in Frage gestellt.

Stellungnahme:

Die städtebauliche Anordnung und Gestaltung der entstehenden Stadträume stellt das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens dar und wurde anschließend optimiert. Hohe Punkthäuser sind eine allgemein anerkannte und eingeführte Bautypologie mit besonderen Wohnqualitäten.

In der Gesamtabwägung zwischen dem hohen Bedarf an neuen Wohnungen in München und den Eingriffen in die Bestandsstruktur erscheint die Nachverdichtung in der gewählten Art und Weise als geeignet und hinnehmbar. Die Ergänzung der Bestandsbauten fügt sich in das Gesamtensemble ein. Die gewählten Punkthäuser ermöglichen einen fließenden Grünraum, eine Schluchtenbildung ist nicht zu befürchten.

Die ausreichende Versorgung mit Grünflächen ist gewährleistet. Die Nutzbarkeit und Qualität der Grünflächen werden durch die Verlagerung oberirdischer Parkplätze in Tiefgaragen verbessert, ein attraktives Einkaufsangebot erhöht die Wohnqualität.

An der Ecke Appenzeller Straße / Zuger Straße entsteht kein Gebäude mit einer Wandhöhe von 51 m. Dort wird durch die Aufstockung eine Wandhöhe, gestaffelt von 12,8 m, 16,15 m und maximal 19,3 m, festgesetzt. Links der Appenzeller Straße (zirka auf Höhe der Zuger Straße) entsteht ein Neubau mit einer Wandhöhe von maximal 18,2 m.

Vorliegen einer gesetzlichen Vorschrift zum Bau von Hochhäusern

Man frage sich, ob es überhaupt möglich sei bzw. ob es gesetzliche Vorschriften gäbe und welche Gründe vorliegen, die geplanten Hochhäuser an diesen Standorten überhaupt zu bauen.

Für Fürstenried-West solle es keine entsprechenden Genehmigungen/Pläne geben.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ist das planungsrechtliche Instrument, um das zur späteren Genehmigung erforderliche Baurecht zu schaffen und die geordnete Entwicklung eines Planungsgebietes sicherzustellen; allgemeine gesetzliche Vorgaben dazu, wo Hochhäuser entstehen können, gibt es nicht. Daher wird wie in der vorliegenden Planung die Umsetzung von Hochhäusern jeweils im Einzelfall geprüft. Die geplanten Punktgebäude sind das adäquate Mittel zur Nachverdichtung des Quartiers, die besondere

Qualität der fließenden Freiräume wird damit nachhaltig gesichert.

Aufstockung der vorhandenen Hochpunkte

Zusätzlich sollen entlang der Bellinzonastraße sowie der Appenzeller Straße weitere neue Gebäude errichtet sowie bestehende Gebäude aufgestockt werden, die alle im Aufmaß die Höhe der jetzt bestehenden Hochhäuser erreichen sollen. Damit und mit den geplanten Wohnkolossen an der Forst-Kasten-Allee und sogar an der Ecke Zuger- /Appenzeller Straße werde das Bild des Wohncharakters dieses Viertels völlig zerstört.

Stellungnahme:

Die zukünftigen Gebäudetypologien entsprechen weitgehend den bestehenden oder sind mit ihnen eng verwandt. Der Charakter des Gebietes wird damit weiterentwickelt, ohne ihn zu zerstören. Der neue Quartiersplatz mit neuen Einkaufsmöglichkeiten, Café und Mobilitätsstation fördert und festigt Nachbarschaften. Die Freiflächen werden aufgewertet und bieten künftig mehr Aufenthaltsqualität.

Hochhäuser ab bestimmter Höhe nicht wirtschaftlich

Ab einer bestimmten Höhe seien Hochhäuser auch vom ökologischen Standpunkt nicht mehr sinnvoll, weil der Aufwand an zusätzlichen Ressourcen für Neubau, Betrieb, Sanierung und Rückbau viel größer sei als bei niedrigeren Wohngebäuden. „Die Freiflächengewinne nehmen exponentiell ab“ (Quelle s.u.: Horst Eisterer), ab einer Höhe von fünf Geschossen tendiere sie gegen null.

Stellungnahme:

Grundsätzliches Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist eine optimale Ausnutzung bestehender Infrastruktur. Durch eine Nachverdichtung des stadtstrukturell und verkehrsgünstig gelegenen Planungsgebiets werden ökologische Vorteile genutzt, die an anderer Stelle nicht erreichbar wären. Der Gesetzgeber verpflichtet deshalb die Kommunen in § 1 Abs. 5 BauGB zu einer Priorisierung der Innenentwicklung. Bei einer Ausweitung der Siedlungsgebiete in die Fläche würden dagegen zum Beispiel zusätzlichen hohe Umweltbelastungen durch die dadurch notwendigen Fahrten und den Bau von neuen Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastrukturen entstehen. Das Nachverdichtungskonzept orientiert er sich selbstverständlich auch am Bestand, in den sich die Neubebauung einfügen soll. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wurde durch die Grundstückseigentümerin überprüft und bestätigt.

Hochhausstudie

Man spreche sich deutlich gegen die Schaffung der vier geplanten sog. „profilüberragenden Gebäude“ entlang der Forst-Kasten-Allee aus. Sie sprengen die homogene Maßstäblichkeit des Gebiets und werden als Fremdkörper wahrgenommen werden. Es werde die Frage aufgeworfen, ob der Standort und die beabsichtigten Höhen von bis zu WH 55,6 m der aktualisierten Hochhausstudie vom Januar 2020 (Entwurf) ent-

spreche.

Man sei der Meinung, dass in der neuesten Hochhausstudie die Region hierfür nicht bzw. dieses Viertel sowieso nicht für eine derart massive Nachverdichtung vorgesehen sei.

Im Billigungsbeschluss sei in der Bearbeitung der Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 lediglich ausgeführt worden, dass „ihre visuelle Verträglichkeit in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung gutachterlich geprüft und grundsätzlich positiv bewertet wurde“ (S. 45 der Beschlussvorlage des Billigungsbeschlusses).

Man werfe indes die Frage auf, ob diese „hohen Hochhäuser“ in einem als Zone 3 bezeichneten Gebiet errichtet werden sollen. Diese Gebäude dürften der Kategorie 3 mit einer Überhöhung von bis zu 150% gegenüber der Traufe zuzurechnen seien (vgl. S. 66 des Entwurfs der Hochhausstudie).

Stellungnahme:

Im Entwurf der Hochhausstudie ist der Bereich des Bebauungsplans der Zone III „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet. Das heißt die Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils soll ermöglicht werden, wobei die Wirkung auf das Quartier und den Stadtteil den Bezugsmaßstab bildet. Eine einheitliche Höhenentwicklung gibt es im vorliegenden Fall im Bestand nicht. Nachdem sowohl die vier- als auch neugeschossige Baukörper die Siedlung prägen, gibt es auch für neue Quartierszeichen (Bestandshöhen + 150%) einen Korridor von ca. 35 m bis 65 m. Die geplanten Hochpunkte mit einer Höhe von 36,6 m bis 55,6 m liegen in dieser Bandbreite. Auch typologisch können Bereiche mit Siedlungen, Großformen bzw. Zeilenbebauung prinzipiell gut durch Hochhäuser ergänzt werden.

Eine Aussage zur Eignung eines konkreten Standorts kann jedoch immer nur in der individuellen Betrachtung des Ortes und seiner Standortfaktoren getroffen werden. Hierfür bildet das Bebauungsplanverfahren den Rahmen und Aspekte zur Verträglichkeit von Hochhäusern etwa werden in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung geprüft und fließen in die Abwägung ein.

Es lässt sich festhalten, dass die Dimension der vorgeschlagenen Hochhäuser mit der Einordnung gemäß der Hochhausstudie übereinstimmt, auch wenn der Entwurf der neuen Hochhausstudie nicht Grundlage der Planung war. Der Wettbewerb (2016) und wesentliche Beschlussfassungen fanden bereits deutlich vor dessen Erarbeitung (Bekanntgabe im Februar 2020) statt.

Beeinträchtigung des Ortsbildes

Das Ortsbild werde erheblich beeinträchtigt.

Stellungnahme:

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Baustrukturen wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die von repräsentativen Standorten das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung untersuchte. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt. Es wird auf die Ziffer 8.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft der Begründung verwiesen.

Hochhäuser im Vergleich mit anderen Stadtteilen und Städten

Die Anlage werde ja viel schlimmer als im Hasenberg.

Es seien so viele Leute der gleichen Meinung, die aber zu alt sind und nicht mehr schreiben können. Nachverdichtung wie Klein-Chicago – Wahnsinn – eine Zumutung für die, die hier wohnen.

Man fordere die Personen auf, die die Planung zu verantworten haben, in der zukünftigen Bebauung zu wohnen.

Im Stadtbezirk Perlach seien auch viele Häuser. Diese seien aber alle weiter auseinander gebaut.

Grünflächen gehören zum Leben, nicht nur Bauklötze.

Stellungnahme:

Zur Planung der Hochhäuser wird auf die vorhergehende Stellungnahme verwiesen. Grundsätzlich verfolgt die Neubebauung das vorhandene städtebauliche Konzept und entwickelt es weiter. Bereits heute versiegelte Flächen der oberirdischen Stellplatzanlagen werden z.B. mit neuen Gebäuden belegt, sodass an diesen Stellen die nutzbaren Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Auch mit den Neubauten bleiben große Freiflächen vorhanden, die im Rahmen der Nachverdichtung mit ausreichenden Neupflanzungen und Aufenthaltsmöglichkeiten neu gestaltet und aufgewertet werden.

16. Dichte, Nachverdichtung, Anzahl der Wohneinheiten

Nachverdichtung und Anzahl der neuen Wohnungen

Gemäß Stadtratshearing der Landeshauptstadt München von 2017 gelte die Weiterentwicklung der Stadt und dabei die Bewältigung des damit verbundenen Wachstums als Ziel. Es sei klar, dass in München Wohnraum benötigt werde, Nachverdichtungen notwendig und diese aber für alle Beteiligten verträglich sein müssen.

Nach Workshop und Bürgerversammlung sowie Bekanntgabe der Nachverdichtung durch die Grundstückseigentümerin reichte man (die Bewohnenden von Bellinzonastraße 2 und Graubündener Straße 107) am 05.09.2017 die eigenen Bedenken und Einwände zu den geplanten Anbauten bei den verantwortlichen Personen (Herrn Oberbürgermeister Reiter, Vorstandsvorsitzenden der Eigentümerin, Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. Merk, Bezirkssauschuss des 19 Stadtbezirks sowie den Parteien des Stadtrates) ein.

Ein Planungsziel des Bebauungsplans sei die „nachhaltige Verdichtung“ der vorhandenen Großwohnsiedlung, die in den 1960er und 1970er Jahren des 20. Jh. errichtet wurde.

Dies als „bauliche Ergänzung“ und maßvolle Nachverdichtung zu bezeichnen, sei sicherlich unzutreffend. Konkret überplant werden sollen die (Wohn-)Grundstücke mit einer Fläche von 13,5 ha und einem Wohnungsbestand von 1.486 Wohnungen sowie einer Geschossfläche vom 126.970 m².

Es sollen nun ca. 662 neue Wohnungen (für ca. 1200 neue Einwohnende) mit einer neu hinzukommenden Geschossfläche von 70.310 m² entstehen. Das bedeute, dass die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Bestand um rd. 45% steige und die Geschossflächenmehrung gar rd. 55,5% betrage. Ursprünglich sollten nur 440 bzw. 540 Wohnungen zusätzlich realisiert werden. Man frage sich, wie man da den Angaben der Grundstückseigentümerin noch vertrauen könne und wie die Zahl von 600 geplanten Wohneinheiten zustande komme. Das Wohnquartier sei bereits stark verdichtet und mit der Aufnahme weiterer Personen in dem beabsichtigten Maß bei weitem überfordert.

Es seien einfach viel zu viele Wohnungen, die gebaut werden sollen. Die Zahl der neu entstehenden Wohnungen sei in jeder Hinsicht zu groß und müsse deutlich reduziert werden.

Man sei entsetzt über dieses überdimensionierte Bauvorhaben und die damit verbundene übermäßige sowie unverträgliche Nachverdichtung. Um einen herum nur noch Beton und Häuser. Es werde einem suggeriert, das Wohnviertel würde dadurch "aufgewertet". Aufwerten könne man das Quartier Fürstenried-West gerne durch andere Maßnahmen.

Man sei der Meinung, dass alle bestehenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollen, bevor mit dem oben genannten Bauvorhaben begonnen werde. Gerade die Grundstückseigentümerin habe mit Sicherheit die Möglichkeit Wohngebäude dort zu planen und bauen, wo es Platz gebe und dies nach allen Regeln der Baukunst sowie für Mensch und Tier verträglich erfolgen könne.

Nicht gelten lasse man dabei die Aussage, es gäbe keinen Bauplatz. Dies stimme einfach nicht. Man solle über das Land fahren, dort werde dies bewiesen. Das ganze Konzept im Sinne einer Nachverdichtung und Beschaffung von neuem Wohnraum sei absolut nicht durchdacht und eine Zumutung für die jetzigen Mietenden. Bei den derzeitigen Plänen würde hier kein nachhaltiger, umwelt- und menschengerechter Wohnraum entstehen, insbesondere auch im Hinblick auf die Klimaveränderungen. Als im Stadtbezirk wohnender Bürger*innen wisse man aus eigener Kenntnis, dass es sich bei dem Planungsgebiet um ein bereits stark verdichtetes Wohnquartier handle mit einem gewachsenen, sozial funktionierenden Siedlungsbestand. Die sozialen Nachteile des entstehenden Dichtestress überwiegen die Vorteile des hinzugekommenen Wohnraums.

Deshalb möchte man für das Wohlbefinden und die Gesundheit der jetzigen und der zukünftigen Anwohnenden bitten, die oben genannten Einwände zu berücksichtigen und sowohl das Ausmaß der Bebauung als auch die Zahl der Wohnungen, die Höhe der geplanten Gebäude sowie die zugehörige Infrastruktur (u.a. Parkplätze) noch einmal zu überdenken.

Stellungnahme:

Der städtebauliche Entwurf und damit die Anordnung und Gestaltung der entstehenden Stadträume stellt das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens und die Basis für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes dar. Er wurde im nachfolgenden Verfahren optimiert. Dieses zeichnet sich durch die Weiterentwicklung des Bestandes

hinsichtlich der Körnung und Kubaturen der geplanten Baukörper aus. Das Bebauungsplanverfahren kommt zum Ergebnis, dass das festgesetzte Baurecht für zusätzliche 662 Wohneinheiten verträglich und umsetzbar ist. Dabei kommt es weniger auf das Verhältnis zwischen Bestand und Neubau an, sondern vielmehr auf das Gesamtergebnis, das in seiner Ganzheit zu betrachten ist.

Das Entwurfskonzept wurde unter anderem hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse, der Bewältigung des Verkehrsaufkommens und der ausreichenden Versorgung an Freiflächen geprüft, um sicherzustellen, dass eine verträgliche bauliche Entwicklung erfolgt.

Dabei wurden die Höhenentwicklung und Anzahl der neuen Wohneinheiten auch im Hinblick auf die Bestandsbebauung im und außerhalb des Planungsumgriffes geprüft.

Bei der Nachverdichtung wurde unter anderem auch die Infrastruktur berücksichtigt und eingeplant. Diese basiert nicht nur auf den Bedarfen der zusätzlichen Wohnbebauung, sondern berücksichtigt auch die Bedarfe der bestehenden Nachbarschaft. So entstehen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Form von drei Kindertageseinrichtungen, die im Gebiet verteilt werden.

Einzelhandel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden mit dem neuen Bebauungsplan ermöglicht. Es entstehen zum Beispiel am Quartiersplatz ein neuer quartiersversorgender Laden, ein Café und eine Mobilitätsstation.

Umwelt- und Klimagesichtspunkte wurden schon bei der städtebaulichen Konfiguration berücksichtigt. So werden bereits durch oberirdische Stellplatzanlagen versiegelte Flächen für die Bebauung genutzt und bestehende Gebäude ohne zusätzliche Versiegelung aufgestockt. Die neu versiegelten Flächen orientieren sich dabei insbesondere an der durchlässigen städtebaulichen Anordnung. Großzügige Freiflächen bleiben weiterhin vorhanden und werden im Rahmen der Realisierung für den Aufenthalt und die Erholung aufgewertet.

Die Stellplatzsituation wird sich mit der Planung verändern. Dabei werden alle pflichtigen Stellplätze nach der städtischen Stellplatzsatzung in Tiefgaragen untergebracht. Die Berechnung der pflichtigen Stellplätze basiert dabei unter anderem auf dem Mobilitätskonzept. Durch Mobilitätsmaßnahmen soll eine Pkw-reduzierte Mobilität gefördert werden. Es wird auf die Ziffer 4.10. Mobilitätskonzept der Begründung verwiesen. Besucherstellplätze im Straßenraum werden entsprechend der neu zu gestaltenden Straßenräume angepasst. Eine große Anzahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum wird auch künftig zur Verfügung stehen.

Es ist die Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen und damit die Verträglichkeit von Planungen mit der Umgebung und dem Bestand zu prüfen sowie alle Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die Belange der Eigentümerin der Grundstücke, die entwickelt werden sollen, genauso zu berücksichtigen, wie auch die der Nachbarschaft und selbstverständlich der Öffentlichkeit. Die Landeshauptstadt München kann nur innerhalb der Stadtgrenzen für ausreichend erforderlichen Wohnraum sorgen. Viel freie, potenzielle Bauflächen sind jedoch nicht vorhanden. Zudem sollen vorrangig bereits erschlossene Gebiete nach Möglichkeit weiterentwickelt und nachverdichtet werden.

Zur Frage der Klimaverträglichkeit des Planungsvorhabens wird auf die Stellungnahmen unter Punkt 1. Allgemeines, Bautätigkeit in München gesamt, sowie Punkt 27

Klimaschutz / Klimaneutralität verwiesen.

Verzicht auf Neubau bzw. Neubau derzeit nicht durchführbar

Es sei nicht verständlich, warum ein Viertel, das bereits so dicht bebaut und von so vielen Menschen bewohnt werde weiter ausgebaut werden solle. Man bitte auf den Neubau an der Appenzeller Straße zu verzichten.

Die Anschauung und Aufzeichnung des Bauvorhabens habe man sich sehr genau angeschaut.

Wünschenswert wäre: keine oder nur geringe Aufstockung der Hochhäuser, weniger Neubau, mehr Abstand zu Bestandsgebäuden, ressourcensparendes Bauen, Erhalt von mehr Grünflächen und Großbäumen, möglichst viel unversiegelte Fläche, um die Versickerungsleistung zu gewährleisten.

In der heutigen Zeit, wo alles zur Aufklärung, Naturschutz etc. bestrebt sei und die Wissenschaft dringend und nachhaltig vor Überhitzung der Städte warne, sei das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchführbar. Auch schwer verständlich sei der Gedanke hier eine Nachverdichtung überhaupt durchzuführen.

Man solle doch erst einmal die Basis dazu schaffen, und dann ein Projekt planen. Man bitte, dass man sich damit befasst, wie der jetzige Zustand im Gebiet sei.

Aus diesem Grund trage man hiermit gegen den vorgenannten Bebauungsplan-Entwurfs eine Reihe von Einwendungen vor. Man müsse deshalb wie viele andere Betroffene Einspruch gegen den Bebauungsplan einlegen. Man erbete von der Planungsbehörde nunmehr eine entsprechende Würdigung und fordere aufgrund der Einwendungen eine Überarbeitung des Bebauplanentwurfs. Im Übrigen bleiben die bisherigen Einwendungen (im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) aufrecht erhalten.

Aus all diesen Gründen werde gebeten, die Planungen nochmals zu überdenken bzw. die Pläne auf den Prüfstand zu stellen, ob es nicht vielleicht doch eine andere Lösung gebe.

Man beantrage somit den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109, Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße, Bellinzonastraße, Neurieder Straße etc. abzulehnen und in der vorliegenden Form nicht umzusetzen.

Stellungnahme:

Das städtebauliche Ziel ist es eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und auch nutzt. Mit Aufstockungen werden keine neuen Flächen versiegelt und vorhandene Erschließungen genutzt. Das führt unter anderem auch zu ressourcensparendem Bauen. Da Aufstockungen aus statischen und baukonstruktiven Gründen nur beschränkt möglich sind, kann auf Neubauten nicht verzichtet werden. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf ergänzt daher die Siedlungsstruktur. Die Lage der Neubauten zu vorhandenen Gebäuden wurde so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Es wird auf die Ziffer 4.5. der Begründung verwiesen.

Mit Aufstockungen und einzelnen neuen Hochpunkten können auch die Freiflächen weitestgehend erhalten bleiben, da so auf derselben Fläche mehr Wohnraum entstehen kann.

Zur Frage der Gewährleistung der Versickerungsleistung durch Erhalt von mehr Grünflächen und Großbäumen und möglichst viel unversiegelte Fläche wird auf die Stellungnahme unter Punkt 22, Versiegelung / Versickerung / Starkregen verwiesen.

Zur Frage der Überhitzung des Planungsvorhabens wird auf die Stellungnahme unter Punkt 19, Durchlüftung des Gebietes, Hitzestau und Hitzeinseln sowie unter Punkt 27 Klimaschutz / Klimaneutralität verwiesen.

Vor Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, wurde die vorhandene Siedlung auf mögliche Aufstockungen, Standorte für Neubauten, aber auch die Potenziale der Freiflächen sowie die verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Dies war die Basis für die Auslobung des Wettbewerbes. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens wurden diese Belange konkret geprüft mit dem Ergebnis, dass die Planung weiterhin umsetzbar ist.

Überschreitung GFZ

Die für Allgemeine Wohngebiete zulässige GFZ werde überschritten sowie die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten, auch bezogen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Geschossflächenmehrung um 70.310 m² führe dazu, dass die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ 1,2 nach § 17 BauNVO in fünf von sieben Baugebieten überschritten werde. Mag dies auch insbesondere durch den städtebaulichen Grund der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung begründet sein, werde seitens der Einwendenden dieser städtebaulichen Dichte entgegengetreten.

Die GFZ lasse sich bereits dadurch verringern, indem statt der durchgängig 2-geschossig geplanten Aufstockungen, lediglich 1-geschossige Aufstockungen geplant würden, sich die Wandhöhen der neu zu errichtenden Baukörper an den Bestandswandhöhen (unter Berücksichtigung der jeweiligen 1-geschossigen Aufstockungen) orientiere und die überhohen Punkthäuser an der Forst-Kasten-Allee in ihrer Geschossigkeit deutlich reduziert werden.

Stellungnahme:

Die in den bisher geltenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 festgesetzten GFZ zwischen 0,8 und 1,2 halten die Orientierungswerte (seit der Gesetzesnovelle der BauNVO von 2021 keine Obergrenzen sondern Orientierungswerte) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein. Mit der neuen Planung erhöht sich die Dichte und beträgt je nach Baugebiet zwischen 1,2 und 1,9 GFZ (auf die Gesamtplanung bezogen 1,5). Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Ein zentraler Grund hierfür ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in einem verkehrlich gut erschlossenen Gebiet. Maßnahmen, die die Bebauung begrenzen und Festsetzungen zum Beispiel zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neupflanzungen und Dachbegrünung wurden getroffen. Es wird auf Ziffer 4.3. Maß der baulichen Nutzung der Begründung

verwiesen.

Die BayBO ermöglicht ausdrücklich, in einem Bebauungsplan eigenständige Regelungen zu treffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts, nämlich ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung im Detail betrachtet. Diese Kriterien und damit gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Darüber hinaus wird eine ausreichende Freiflächenversorgung gewährleistet. Der Anregung einer Reduzierung der Geschossflächen kann im Hinblick auf den im BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts des dringend benötigten Wohnraums nicht entsprochen werden.

Nachverdichtung außerhalb des Bebauungsplans

Es finde überall Nachverdichtung statt. Ein ehemaliges Einfamilienhaus werde abgerissen und Mehrfamilienhaus gebaut, so z.B. im Maxhof.

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnung kann nur Regelungen zu Bereichen innerhalb des eigenen Planungsumgriffes treffen. Konkrete Bauvorhaben außerhalb der Planungsumgriffes sind nicht Gegenstand dieser Planung.

Dennoch werden Bauvorhaben im näheren und weiteren Umfeld berücksichtigt, sofern Auswirkungen z.B. auf den Verkehr oder soziale Infrastruktur zu erwarten sind.

17. Sozialer Friede

Sozialer Friede / sozialer Brennpunkt

Es sei diskutiert und viel geredet worden. So wie es ausschaue, sei es schon beschlossenen Sache, dass hier in Fürstenried-West gebaut werde und die Nachverdichtung statffinde. Hierbei stelle sich die Frage der Sozialverträglichkeit der Nachverdichtung.

Es seien nach aktuellem Stand 662 Wohnungen mit einer geschätzten Mieterzahl von 2,3 pro Wohnung geplant, dies ergebe 1522 Zuzügler.

Andere Einwendende sprechen von einem Zuzug von 15.226 Menschen.

Nur zum Vergleich: Ab 10.000 Einwohnern spreche man von einer großen Kleinstadt. Hier werde eine Stadt in eine schon bestehende Stadt hineingepfropft, was weder im Sinne einer Nachverdichtung, noch der Begriff für ein menschenwürdiges Umfeld sei. Eine Wachstumsideologie diesen Ausmaßes sei nicht mehr zeitgemäß und verantwortungslos.

In dem Quartier seien viele Familien aus vielen Ländern in den letzten Jahren zugezogen.

Man frage sich, ob dies weiterhin so bleibe, wenn die Menschen noch enger aneinander leben. Die Ghettoisierung von Fürstenried-West werde so massiv vorangetrieben. Damit seien Konflikte der Anwohnenden untereinander bereits quasi schon vorprogrammiert.

Der soziale Frieden in einer 50 Jahre gewachsenen Siedlung sei noch vorhanden, aber so massiv gefährdet, wenn nicht zerstört. Es fühle sich nicht allzu sehr nach einem Ghetto an, trotz der vielen Wohnhäuser. Bisher sei das Wohnen in der Umgebung in Ordnung aber jede weitere Vergrößerung der Häuser oder Zuzug werde dies zum Kippen bringen und eine Entsozialisierung der Bewohnenden vorgenommen werde (Förderung der Anonymität, Förderung von Kriminalität).

Leider seien es zu wenige Menschen, die sich überhaupt die Frage stellen, wer wirklich der Nutznießer dieser Bebauung in diesem Wohngebiet sei. Die Mietenden seien es auf keinen Fall.

Man befürchte einen „Hasenberg-Effekt“ oder ein zweites Neuperlach, wo Menschen mit einem gewissen ethnischen, kulturellen oder finanziellen Hintergrund unter sich bleiben.

Das Nachverdichten von den bereits bestehenden Bestandshäusern solle vom Bauherrn mit Verstand umgesetzt werden und nicht mit sturer Arroganz und offenem Geldhahn.

Stellungnahme:

Die Wohnungsvergabe der freifinanzierten Wohnungen obliegt der Eigentümerin. Die Landeshauptstadt München hat hierauf keinen Einfluss. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ist ein Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Wohnungsvergabe bzw. Erteilung der Berechtigung erfolgt für die geförderten Wohnungen anhand der Kriterien des Wohnungsamtes. Mit der Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungen wird sichergestellt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen (Neubau-)Quartieren angeboten und ein Beitrag zur sogenannten „Münchner Mischung“ geleistet wird. Es liegt insbesondere auch in der Verantwortung der Vermieter*innen dafür Sorge zu tragen, dass ein soziales Miteinander funktioniert.

Der Einwand, der eine Zahl der neuen Bewohnenden mit 15.226 angegeben hat, beruht auf einer falschen Berechnung. Bei 662 Wohnungen mit einer Belegung von 2,3 Einwohner*innen kommt man mit üblichen Rechenansätzen auf eine Anzahl von 1.526 neuen Bewohnenden. Insofern ist die Schlussfolgerung des Einwandes, dass es sich dabei um eine große Kleinstadt handelt, nicht nachvollziehbar und unbegründet.

Gefährliche Wohngegend

Der geplante Umfang von etwa 660 Wohnungen sei in keinsten Weise mit den gewachsenen Strukturen in Fürstenried und speziell im nördlichen Teil des Schweizer Viertels verträglich.

Es stehe insbesondere wegen der SoBoN Auflagen zu befürchten, dass sich soziale Brennpunkte ausbilden und seitens der Stadt die Sicherheit der Bürgerschaft auch wegen weiter Entfernung zur nächsten Polizeidienststelle nicht garantiert werden könne.

Die Stadt habe klar gezeigt, dass sie der sozialen Situation am Schweizer Platz nicht

Herr werden könne. Sämtliche Entwicklungsmaßnahmen seien gescheitert, an Sommerabenden dürfe die Situation als gefährlich bezeichnet werden.

Bisher habe man eine Wohnsituation nahezu ohne soziale Probleme und kriminellen Ereignissen. Der wunderschöne Stadtteil verwandele sich in einen Betondschungel mit erhöhtem Kriminalitätsrisiko. Man befürchte stark, dass dies bei den jetzigen Planungen nicht mehr so bleiben werde.

Stellungnahme:

Der Stadtratsbeschluss zu den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung sieht insbesondere eine „Münchner Mischung“ vor, die gerade durch die Mischung über das Stadtgebiet und in den Quartieren eine Ghettoisierung verhindern soll. Außerdem bezieht sich der Anteil des zu realisierenden geförderten Wohnungsbaus nur auf das neue Baurecht, nicht auf den Bestand. Grundsätzlich kann geförderter Wohnungsbau über die Regelungen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung hinaus überall dort entstehen, wo Wohnbaurecht vorhanden ist.

Soziale Probleme bzw. Kriminalität am Schweizer Platz können nicht durch den Bebauungsplan geregelt oder gelöst werden. Die Zuständigkeit liegt hier bei den Sicherheitsbehörden. Im Rahmen der jährlichen Bürgerversammlungen des Stadtbezirkes wird in der Regel ein Sicherheitsbericht vorgestellt. Hier besteht die Möglichkeit, neben der Benachrichtigung der Polizei im akuten Gefahrenfall, zusammen mit den zuständigen Stellen und der anwesenden Politik, ggf. vorhandene Sicherheitsthemen zu diskutieren.

18. Verschlechterung der Lebensqualität

Situation der Bestandsmietenden / Lebensqualität

Man bitte darum, sich unbedingt diese Pläne nochmal mit Sinn und Verstand anzusehen und sich das Gebiet auch selbst und persönlich anzuschauen. Jeder, der hier wohne, könne nicht wollen, dass das Gebiet weiter abgewertet werde, wie es die Pläne vorsehen. Die Lebensqualität und die Wohnkultur der betroffenen Bewohnenden werden durch eine völlig überzogene Nachverdichtung unzumutbar und massiv negativ beeinträchtigt. Dieses wunderschöne Viertel werde komplett zerstört.

Zunächst dürfe man darauf hinweisen, dass sowohl die Bauherrin als auch die Stadt München als Genehmigungsbehörde die Interessen der Bestandsmietenden, also der bereits vorhandenen Anwohnenden (ca. 1.500 Wohnungen mit ca. 5.000 Personen) in grober Weise vernachlässigen. Die gesamten Planungen richten sich nur darauf, möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ohne Rücksicht auf die Wohnqualität der Anwohnenden.

Die demographische Struktur im Viertel bestehe zu Teilen aus älteren Mitbürger*innen, die seit Entstehung des Quartiers hier wohnen. Diese und eine Reihe noch junger Menschen seien in das Viertel gezogen, weil sie die Ruhe hier und das Abschalten am Abend vom hektischen Alltag sehr schätzen.

Man weise darauf hin, dass hier viele Menschen leben, die für das Funktionieren der Gesellschaft wichtig seien, wie z. B. Mitarbeitende in Krankenhäusern, dem Rettungsdienst und der MVG. Gerade für diese im Schichtdienst arbeitenden Personen sei es unabdingbar, dass man auch nach einer Nachtschicht schlafen, wenigstens das vorhandene Tageslicht nutzen könne und dies nicht weiter eingeschränkt werde. Sofern nun fast 40% (Aussage BA 19) mehr Menschen in das Viertel ziehen sollen, befürchte man eine wesentliche Minderung bzw. Einbußen in der Lebensqualität bzw. ein Absenken auf ein unteres Niveau, denn mit der Ruhe sei es dann vorbei.

Mit den geplanten Vorhaben hier werde die Gesundheit der jetzigen Bewohnenden in keinsten Weise geachtet, sondern es schade dieser langfristig. Egal ob es durch die Erhöhung des Verkehrs, der Reduzierung der Pflanzen, die Einschränkung des Sonnenlichtes bzw. Verschattung, das Entfernen des Fahrradweges, die Erhöhung des Lärms oder der Zuzug von neuen Bewohnenden sei. Der Lärm, die Luftverschmutzung und die Einschränkung der Mobilität während der jahrelangen Bauzeit und die Wegnahme von Ressourcen, die für Mensch und Tier wichtig seien, stellen eine große Belastung dar und werden ein Übriges tun, um die Lebensqualität und die Gesundheit der Bestandsbewohnenden massiv zu beeinträchtigen.

Die Lebensqualität der Menschen sowie eine ökologisch und stadtklimatisch verträgliche Lösung müsse Priorität vor wirtschaftlichen Gewinnbestrebungen oder rein theoretischen, quantitativen Wohnraum-Bedarfs-Berechnungen haben. Das habe sie hier nicht.

Man verstehe den Ansatz, dass es mehr Wohnraum brauche und wenn es lediglich um den Abriss des einen Gebäudes an der Appenzeller Straße / Forst-Kasten-Allee und eines höheren Gebäudes mit einem moderaten Zuzug ginge, könne man den Ansatz nachvollziehen.

So aber scheine man sich hier keineswegs über die Konsequenzen im Klaren zu sein, die niemals einige Wohnungen mehr wert seien. Diese führe nicht zu dem Ziel einer harmonischen Wohngegend.

Diese Planung zeige erneut, dass hier „grenzwertig“ aber nicht umweltfreundlich noch i.S. einer Lebensqualität geplant werde. München brauche andere Konzepte als dieses.

Hier werde nicht eine Luxusimmobilie gegen viele benötigte Wohnungen getauscht, sondern die, die schon in einer schlechteren Gegend leben, werden weiter belastet. Dies sei in keinsten Weise sozial.

Kurz zusammengefasst: Das Vorhaben sei aus gesundheitlichen, sozialen, menschlichen und naturschutzrechtlichen Belangen abzulehnen. Außerdem fördere Verdichtung auch Anonymität, Vereinsamung und Kriminalität, wie sich anhand von Statistiken leicht belegen lasse.

Über 600 Wohnungen auf diesem kleinen bereits bebauten Areal seien in keiner Hinsicht zu befürworten und führen zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Wohn- und zukünftigen Lebensqualität. Dieses Vorhaben führe zu massiver Übersiedlung im Viertel.

Auch die Wohnungen, die bereits im angrenzenden Neuried gebaut werden, werden die Situation allein genug verschlechtern.

In der Hoffnung, dass von diesen Vorhaben Abstand genommen werde und ein menschenfreundliches Wohngebiet erhalten bleibe. Man wohne zwischen 30 - 40 Jahren hier, fühle sich sehr wohl, sei aber sehr enttäuscht über die Stadträte, die so ein Bauvorhaben bewilligen.

Man appelliere ans Bewusstsein der Zuständigen dieses menschenverachtende Vorhaben alten Menschen nicht zuzumuten und fordere auf die genannten Bedenken zu überprüfen und in dem Verfahren zu berücksichtigen.

Ein weiteres rechtliches Vorgehen behalte man sich vor.

Stellungnahme:

Eine Stadt befindet sich im stetigen Wandel, der sich auch in baulichen Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen, Umnutzungen oder neuer Flächeninanspruchnahme widerspiegelt. Ein Recht auf eine ursprüngliche Planungskonzeption oder gleichbleibende Strukturen besteht nicht.

Mit der Planung wurden die öffentlichen Belange mit den privaten Belangen sowohl auf Seiten der Nutzer*innen als auch der Eigentümerin gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei neben den Bedürfnissen der Allgemeinheit nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtung die Belange der Nutzer*innen zu würdigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet zu wahren und somit die Voraussetzungen für ein soziales Miteinander zu schaffen. Mit der Schaffung von neuem Wohnbaurecht entsteht durch die Anwendung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung ein nicht unwesentlicher Anteil an gefördertem Wohnraum, der gerade auch der angesprochenen Bevölkerungsschicht zugutekommt. Belichtung, Besonnung, Lärm, ein Mobilitätskonzept und ökologische sowie stadtklimatische Gesichtspunkte wurden dabei ebenfalls berücksichtigt.

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastungen und einer nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung aller relevanten lufthygienischen Grenzwerte (NO₂ und Feinstaub) auszugehen.

Es wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 4.16. Lärmschutz, 4.17. Lufthygiene und 4.23. Klima, Klimaschutz der Begründung verwiesen.

Mit der neuen Planung wird auch die Aufenthaltsqualität in der Freifläche erhöht. Neben Neupflanzungen werden auch Orte zum Verweilen und Spielen geschaffen. Es wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 4.5. Abstandsflächen, 4.16. Lärmschutz, 4.17. Lufthygiene, 4.19. Grünordnung (allgemein), 4.20. Grünordnung auf Baugrundstücken und 4.23. Klima, Klimaschutz der Begründung verwiesen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Bauzeit ist festzustellen, dass daraus nur zeitlich begrenzt Belastungen entstehen. Die Planungsbegünstigte wird voraussichtlich schon allein aus wirtschaftlichen Gründen versuchen, die Bauzeit möglichst gering zu halten.

Wohnungsbelegung

Es stoße einem sauer auf, dass Wohnungen mit bis zu sieben Zimmer geplant seien. Dies habe zur Folge, dass dort Familien mit vielen Kindern einziehen werden.

Man kenne keine Familie, die eine so große Wohnung benötige, mit Ausnahme Familien mit Migrationshintergrund.

Leider sei es aber zur Normalität geworden, dass jugendliche Mitbewohner mit Migrationshintergrund keinerlei Rücksicht auf weibliche Mitbewohnerinnen nehmen.

Aus Erfahrung (U-Bahnfahrten) sehe man täglich wie diese Jugendlichen mit Mitbürgern umgehen. Die Gesetze werden mit Füßen getreten.

Man könne sich lebhaft vorstellen, wie es in der Nachbarschaft zugehe, wenn diese Jugendlichen Einblick auf die Balkone haben.

Stellungnahme:

Pauschale Aussagen und Anschuldigungen aufgrund der Ethnie, Rasse, des Alters und Geschlechts werden an dieser Stelle ausdrücklich zurückgewiesen. Etwaige Problem im Zusammenhang mit Bürger*innen jeglichen Hintergrundes können nicht auf Ebene der Bauleitplanung behandelt werden.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen auf städtebaulicher Ebene. Die Planung der Gebäude mit entsprechenden Angaben zu künftigen Wohnungsgrößen erfolgt in der Baugenehmigungsplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans können daher keine Rückschlüsse auf die künftige Sozialstruktur geschlossen werden.

Spielplätze

Als man vor vielen Jahren hier einzog, sei man begeistert von der Grünanlage vor dem Haus, welche eine hohe Wohnungsqualität versprach, gewesen. Die Kinder hatten durch die große Wiese Platz für ihre Spiele. Hier sei Natur um einen herum und es sei damit eine Freude hier zu leben.

Das alles sei in Gefahr: Natur werde zerstört, den Kindern wird die einzige hier bestehende Möglichkeit zum freien Spielen genommen. Es sei unzumutbar, dass hier zwischen den Häusern in voller Höhe Wohnblocks hingesezt werden. Man frage sich, wo die Kinder in Zukunft spielen sollen.

Und für Familien, denen die Möglichkeit fehle in ihrem Viertel mit ihren Kindern zu spielen, weil Spielplätze, Grünanlagen usw. für den Gewinn anderer bebaut werden, könne dies alles andere als eine familienfreundliche Umgebung darstellen.

Stellungnahme:

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden alle bestehenden zehn Spielplätze am Ort erneuert oder leicht versetzt neu gebaut. Zusätzlich werden weitere sieben Spielplätze neu gebaut. Von den 14 Neubauten werden sieben neue Gebäude auf bereits versiegelte Stellplatzanlagen bzw. überbauten Grundstücksteilen errichtet.

Grundlage zur Ausgestaltung des Freiraums mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ist der im städtebaulichen Vertrag verankerte Gestaltungsleitfaden mit dem Freiflächenrahmenplan als Entwurfskonzept für die

späteren Objektplanungen im Rahmen der Bauanträge. Damit ist ein durchdachtes Grundkonzept für eine allen Anwohner*innen dienende und mit dem Grünraum harmonisierende Anordnung dieser Infrastruktur gegeben.

Die weitläufigen Rasen- und Wiesenflächen als landschaftsprägendes Element vor und zwischen den Gebäuden werden größtenteils erhalten und mit zusätzlichen Vegetationselementen, wie Strauch-, Stauden- und Gräserpflanzungen ergänzt.

Eine familienfreundliche Umgebung bleibt damit gewahrt und wird mit diesem landschaftlichen Freiraumkonzept gefördert.

Auflösung des Spielplatzes / Wegfall Schlittenberg

Auf die Auflösung des Spielplatzes nördlich des Hauses Bellinzonastraße solle verzichtet werden, da durch den Wandel der Altersstruktur der Bewohnenden (es kommen vermehrt jüngere Familien mit Kindern) und durch die neu hinzukommenden Bewohnenden der Spielplatz vermehrt genutzt werde.

Zwischen dem Hochhaus Appenzeller Straße 97 und dem Haus Appenzeller Straße 95 liege eine Grünfläche, auf dem die älteren Kinder einen kleinen „Wiesen-Spielplatz“ haben. Dieser, sowie der kleine „Winter-Schlitten-Hügel“ für die ganz Kleinen stelle eine wichtige Freizeitmöglichkeit dar und werde durch die vorgesehene Bebauung zerstört.

Im Sommer werden sich noch mehr Kinder auf der bestehenden Sandkastenfläche drängen. Man stelle sich die Frage, wo die sonst so hoch gepriesene Unterstützung für die Kinder bleibe.

Stellungnahme:

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden alle bestehenden 10 Spielplätze am Ort erneuert oder leicht versetzt neu gebaut. Zusätzlich werden weitere sieben Spielplätze neu errichtet. Die Integration eines „Schlittenhügels“ wird im weiteren Genehmigungsverfahren der Objektplanungen geprüft.

19. Durchlüftung des Gebietes

Fehlende Durchlüftung / Frischluftzufuhr / Frischluftschneise / Windverwirbelungen

Die Erwärmung in den Städten habe extrem zugenommen. Das spüre man bei jeder Hitzeperiode.

In diesem Zusammenhang möchte man nochmal dringend darauf hinweisen, dass gerade durch die Bebauung mit großen Gebäuden zwischen Bellinzonastraße und Forst-Kasten-Allee sich die Durchlüftung verschlechtere und die gesundheitlichen Gefahren für die Anwohnenden zunehmen. Frische Luft zur Erholung gebe es zwischen den hohen Bauten nicht mehr. Dies sei nicht durch "möglichst schnell viele Wohnungen bauen" zu rechtfertigen. Jeder spreche von der Klimakrise, aber bei den Projektverantwortlichen scheine dies noch nicht angekommen zu sein.

Ein Luftaustausch von West nach Ost sei so nicht mehr möglich und die kühle Luft

bleibe damit fern, die man so dringend gegen Überhitzung in Klimawandel-Zeiten brauche. Stattdessen werde hier durch Bebauung und Versiegelung eine Überhitzung des Stadtrandes verstärkt und der Zustrom kühler Luft abgebremst. Die Frischluftkorridore bzw. Durchzugsschneisen am Stadtrand durch Hochhausriegel zu ersetzen bzw. diese mit den Türmen zu schließen, führe zu einer weiteren Erwärmung und zerstöre eine gesunde Zukunft der Siedlung. Diese Entwicklung solle verstärkt in die Planung mit einbezogen werden.

Man frage sich, welche Auswirkungen diese Bauplanung auf Windverwirbelungen im Gebiet und auf die Frischluftzufuhr in die Stadtgebiete habe.

“Die Hitze in der Stadt nimmt zu” sagt Dieter Reiter, “das muss ich in Planungen berücksichtigen.“ Deshalb setze die Stadt auf klimaangepasste Landschafts-, Klima- und Freiräume in der Stadt, aber auch Grünzüge in der Region stellen Luftaustausch und Abkühlung sicher. Die Bebauung stehe im dramatischen Gegensatz zu den Klimaplänen der Stadt München, die Frischluftzonen und Grünräume mit Altbaumbestand für die Zukunft Münchens im Klimawandel vorsehe.

Es sei nicht zu verstehen, warum die Stadt München eine solche Verschlechterung der Siedlung zulasse. Es werde von den Stadt-Politikern doch immer versprochen, dass München schön und grün bleibe. Angesichts all dieser Umstände fordere man, sich die Zeit zum Nachdenken und für eine komplette Neubewertung der Stadtplanung zu nehmen.

Die Frischluftschneise werde durch die geplante Bebauung und durch die Nachverdichtung von mehreren 18 Meter Türmen geschlossen, sowie die weiteren Nachverdichtungsmaßnahmen, Neubauten und Aufstockungen (bis heute keine Info auf mehrmalige Nachfrage wie das von statten geht die Abläufe und wie hoch).

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme unter Punkt 1, Allgemeines, Bautätigkeit in München gesamt und unter Punkt 27, Klimaschutz / Klimaneutralität dargestellt, werden die Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung, worunter auch die Fragen zur Versorgung mit Frischluft und Durchlüftung fallen, auch auf der Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Es gibt im Planungsgebiet selber keine Frischluftschneise, die durch das Vorhaben beeinträchtigt oder geschlossen werden könnte, wie dargestellt.

Wie in den Klimafunktionskarten der Stadtklimaanalyse 2014 der Landeshauptstadt München dargestellt verlaufen die Luftaustauschbewegungen im näheren Umfeld als Kaltluftleitbahn oder lokal wirksame Flurwinde außerhalb des Planungsgebietes. Hier sind die freien und bewaldeten Flächen des Fürstenrieder Waldes und Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“ zu benennen, in die die Luftströmungen aus dem Umland des Münchener Westens einfließen und ihren klimatischen Teilbeitrag leisten. Entsprechend der fachlichen Voraussetzungen und fehlender klimatischer Auswirkungen hat das zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) keine Bedenken hinsichtlich der Gesamtplanung im Verfahren vorgebracht, die umfassende Planungsänderungen erforderlich machen würden. Auch im Umweltbericht wird die Durchführbarkeit des Planungsvorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Windkomfort unter Ziffer 8.2.6 der Begründung bestätigt.

Hitzestau und Hitzeinseln

Der nun mehr und mehr nicht mehr zu leugnende Klimawandel mit der Erhöhung der hohen (heißen) Temperaturen (um die 40 °C) gerade im Sommer werde in diesem Bebauungsplan wenig berücksichtigt. Die erhöhte Baumasse heize sich mehr auf und durch die Nähe der einzelnen Häuser zueinander stau sich die Hitze. Um es auf den Punkt zu bringen: mehr Hitze durch mehr Beton! An heißen Tagen habe man auch nachts noch 27°C in der Wohnung.

Zudem werden mehr Hitzeinseln entstehen, die Wärme speichern, nächtliche Abkühlung verhindern und die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen. Dies fördere eine zusätzliche Aufheizung der Siedlung und weiter stadteinwärts. Wenn noch mehr in Höhe gebaut werde, gehe bei vorwiegend Westwetterlage die Luftigkeit in diesem Stadtteil komplett verloren und führe unweigerlich zu einer deutlichen Überhitzung des Quartiers.

Stellungnahme:

Wie im Umweltbericht dargestellt, hat die geplante Bebauung auf größtenteils bereits versiegelten Flächen wenig Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen. Die nächtliche Abkühlung wird sich aufgrund des leicht erhöhten Versiegelungsgrades geringfügig verschlechtern und die Wärmestrahlung der Gebäude und Asphaltflächen wird sich erhöhen. Dies wird sich jedoch durch die umliegenden Grün- und Freiflächen mit umfangreichem Baum- und Vegetationsbestand, vielfältigen Begrünungsmaßnahmen im Planungsgebiet durch Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen, Dachbegrünung von Flachdächern und der Möglichkeit einer Fassadenbegrünung minimieren, da diese Maßnahmen insgesamt der Hitzebildung entgegenwirken. Die Belüftungssituation verändert sich aufgrund der Aufstockungen und Nachverdichtungen nur geringfügig. Die Frischluftzufuhr ist durch die Luftaustauschbewegungen im näheren Umfeld – nördlich der Forst-Kasten-Allee - als Kaltluftleitbahn und lokal wirksame Flurwinde weiterhin gegeben. Hier sind die freien und bewaldeten Flächen des „Fürstenrieder Waldes“ und des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“ wirksam, in die die Luftströmungen aus dem Umland des Münchener Westens einfließen und darüber hinaus ihren klimatischen Teilbeitrag zur Kaltluftbildung leisten.

Auf der Grundlage der fachlichen Voraussetzungen und der nur geringfügigen zu erwartenden klimatischen Auswirkungen hat das zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) auch hierzu keine Bedenken im Verfahren vorgebracht, die umfassende Planungsänderungen erforderlich machen würden.

Auswirkungen der Planung bzgl. auftretender Winde wurden durch eine Windkomfortstudie analysiert. Laut Windkomfortstudie ist eine Veränderung der Luft- und Windströmungen an den vier neuen Hochhäusern entlang der Forst-Kasten-Allee sind kaum gegeben. Dies ist eine Folge der Anordnung der Gebäude zwischen den bestehenden Häusern aber auch die Geometrie der Hochhäuser und die Ausrichtung ihrer Hauptachsen.

Hochhäuser verschlechtern Luftzirkulation

Man frage sich, ob es Wohntürme mit einer Höhe von 45 - 60 m benötige. Dadurch sei eine schlechtere Luftzirkulation zu erwarten.

Ferner finde sich keinerlei Ausführungen zu der Frage, inwieweit diese Hochhäuser die Frischluftzufuhr in das Planungsgebiet und die Durchlüftung des Quartiers im Allgemeinen beeinflussen bzw. eine Durchlüftung noch gewährleisten. Der Umweltbericht träge zu dieser Frage keine Aussage. Die Auswirkungen der Hochhäuser seien zu untersuchen und darzustellen.

Stellungnahme:

Wie im Umweltbericht dargestellt, verändert sich die Belüftungssituation aufgrund der Aufstockungen und Nachverdichtungen nur geringfügig. Die Frischluftzufuhr ist weiterhin gegeben.

Auswirkungen der Planung bzgl. auftretender Winde wurden durch eine Windkomfortstudie analysiert. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und werden in den weiteren Verfahren konkretisiert.

20. Baumbestand und dessen vielfältige Aufgaben

Im Folgenden sind die vielfältigen Aufgaben, die von den Bäumen übernommen werden, dargestellt. Es erfolgt erst am Ende der Aufzählung der Aufgaben die Stellungnahme.

Alter Baumbestand

Am 1. September 1974, vor mehr als 47 Jahren, seien die Anwohnenden eingezogen. Die Wohnhäuser seien grau und das Grün sei klein gewesen. In diesen fast 50 Jahren haben sich die 184 Bäume in diesem Viertel zu einem stattlichen Grün mit einem wunderschönen Baumbestand bzw. der grünen Lunge von Fürstenried entwickeln können.

Dieser wertvolle und gesunde Baumbestand solle nun abgeholzt werden. Die Vernichtung von diesen Laubbäumen verändere das Stadtviertel völlig und widerspräche dem Naturschutz, der hier mit Füßen getreten werde. Nur am Westrand verbleibe ein Grünbereich mit Bäumen und einige weitere Bäume verblieben an den Gebietsrändern. Es sei jedoch zweifelhaft, dass in nahen Baubereichen die geplanten Bäume erhalten bleiben können.

Diese Verdichtung sei aufgrund der Vernichtung sehr vieler Grünanlagen nicht zu verantworten.

Da sei es auch kein Argument zu sagen, man pflanze wieder neue Bäume. Eine Neuaufforstung dauere Jahrzehnte.

Die geringere Anzahl neuen Anpflanzungen mit z.B. flachwurzelnden jungen und kleinen Pflanzen auf den Tiefgaragen könne diesen Verlust ökologisch und klimaneutral nicht ausgleichen. Sie können die Funktion der großen und alten Bäume nicht erfüllen und den Schaden ausgleichen. Ein Ersatz des zu beseitigenden Baumbestandes im Verhältnis 1:1 möge vielleicht gesichert sein, doch eine solche kompensierte Wiederherstellung des Baumbestandes werde erst nach vielen Jahren erfolgen.

Die „Ersatzvornahmen“ scheinen ambitioniert zu sein, schulden aber eine detaillierte wissenschaftlichen Analyse (Empirie in Fauna und Flora, CO₂ Bilanz ex ante, ex post), gründen auf „subjektiven Hoffnungen („Fledermäuse ziehen wieder ein“) und werden wohl dem Auftraggeber, aber nicht der Objektivität gerecht (allein der Augenschein, zeigen selbst einem Unbedarften, die Konsequenz einer Schlägerung).

München solle eine „grüne Stadt“ sein.

Eine Versiegelung und -dichtung des Bodens und Abholzung des wertvollen Baumbestandes, um den man weinen könne, werde widerspruchslos hingenommen, auch von den sogenannten naturverbundenen Parteien. Auf die Anwohnenden werde keine Rücksicht genommen. Immer werde gepredigt von Grün, Pflanzen, Insekten und Bienen, aber die Stadt lasse abholzen. Man frage, wo der Sinn hiervon liege. Man könne an Glaubwürdigkeit der Parteien und deren gewählten Vertretern zweifeln.

Man fordere, dass so viele Bäume wie möglich erhalten werden sollen.

Naturflächen und Bäume sorgen für bessere Luft

Diese Bäume und Sträucher seien für Mensch und Tier sehr wichtig, weil durch diese ein Luft- und Temperatenausgleich stattfindet und die Luft gesäubert werde.

Es dürfe inzwischen jedem bekannt sein, dass gerade Bäume die Stoffe abgeben, die man zum Leben brauche. Jeder große Baum filtere mehr als 50 kg Feinstaub pro Jahr aus der Luft, nehme CO₂ auf und produziere Sauerstoff.

Der langjährige Baumbestand sei die grüne Lunge von Fürstenried, von denen alle Bewohnenden in Fürstenried-West und angrenzenden Stadtteile profitieren und deren Fällung zu einer Verschlechterung der Ökobilanz führe.

Für das Kleinklima werde sich das Verschwinden der fast 200 alten, gesunden Bäume katastrophal auswirken.

Bäume als Schattenspender mit Kühlungseffekt

Aufgrund ihres Kronenvolumens bzw. ihrer Blattoberflächen leisteten gerade große Bäume an sonnigen, heißen Tagen als Schattenspender wichtige Beiträge zur Abkühlung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in ihrem unmittelbaren Umfeld. Sie halten die Erwärmung in Grenzen und ihre Funktion könne nicht durch den Bau von Hochhäusern ersetzt werden.

Diese Bäume seien aufgrund ihrer Größe ein wichtiger ökologischer Faktor zum Ausgleich von hitzespeichernden und -abstrahlenden Mauern.

Gleichzeitig tragen sie durch die Verdunstung an der Blattoberfläche und die geringere Temperatur der beschatteten Oberflächen zur Abkühlung bzw. geringeren Erwärmung der Luft bei. Entscheidend für die Entwicklungsmöglichkeit von Großbäumen seien ausreichend dimensionierte Standorte und ungestörte Wurzelräume. Dies sei vor dem Hintergrund zunehmend dichter Bebauungen und zunehmender Unterbauungen v. a. mit Tiefgaragen immer seltener gewährleistet.

Bäume schützen vor Erosionen

Jeder große Baum schützt vor Erosion.

Bäume dienen der Erholung und machen Wohnkultur am Stadtrand aus

Das Fällen von jahrzehntelang gewachsenem Baumbestand Fürstenried-West mache die Wohnkultur und die Natur kaputt. Sowohl für den sozialen Zusammenhalt, die Lebensqualität, für eine gewisse Geborgenheit in der 50-jährigen Siedlung als auch auf die Erholung, das Gemüt und das Wohlbefinden werde sich das Verschwinden der fast 200 alten, gesunden Bäume katastrophal auswirken.

Aus diesem Grund sei man an den STADTRAND gezogen, da Fürstenried ein Randgebiet von München sei und keine Innenstadt. Das mache doch die Wohnkultur an dieser Stelle aus.

Verschwinden der Bäume führt zu Klimaverschlechterung / klimaneutraler Ausgleich / Ökobilanz

Es könne nicht sein, dass 50 Jahre gewachsenen und wertvolle Bäume gerade jetzt nach den Erkenntnissen unserer Umweltprobleme gefällt werden sollten. Bäume aber stellen nun einmal wichtige Faktoren eines Ökosystems dar, welches im Stadtgebiet naturgemäß äußerst hohen Belastungen ausgesetzt sei und dadurch umso empfindlicher mache. Hier würden für die Ökobilanz wichtige Bäume gefällt.

Dies bedeute eine Verschlechterung des Klimas bzw. das Mikroklima des Wohngebietes und der angrenzenden Stadtteile. Dies sei ein hoher Schaden für die Klimabilanz in dieser Siedlung in heutiger Zeit. Man frage sich, wie dies klimaneutral ausgeglichen werde.

Stellungnahme (Baumbestand und dessen vielfältigen Aufgaben):

Das in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb prämierte Konzept, das den grundsätzlichen Erhalt der Gebietstypologie in ihrer Kombination von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden mit baulichen Ergänzungen durch Aufstockungen und Neubauten vorsieht, wies gegenüber Planungsalternativen auch hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand und der möglichen Verortung von Neupflanzungen Vorzüge auf. Vor allem konnte der Flächenverbrauch durch zusätzliche Überbauung bei diesem Bebauungskonzept vergleichsweise gering gehalten werden.

Die Bedeutung vorhandenen Baumbestandes hinsichtlich seiner klimatischen, erholfördernden und sonstigen Wohlfahrtswirkungen wird von Anfang an im Planungsprozess größtmöglich berücksichtigt. Ziel des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes war es unter anderem, eine städtebauliche Lösung zur Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freiflächen und der vorhandenen Strukturen zu finden. Dennoch bedingt auch der Siegerentwurf die unvermeidbare Beseitigung vorhandenen, z.T. wertgebenden Baumbestandes.

Die Einschätzung und Bewertung der Umweltbelange und den Wechselwirkungen für den Menschen werden im Umweltbericht zusammengefasst und dargestellt.

Das Gebiet ist gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (Stand 2014) als klimatisch günstig, der Teilbereich westlich der Appenzeller Straße ist als sehr günstig zu bewerten. Hierzu tragen die großen Freiflächen und die bestehende

Eingrünung bei. Innerhalb stark bebauter Flächen der Stadt haben auch kleinflächigen Grünflächen besondere Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Die nördlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Waldfriedhof" und auch der westlich angrenzende Grünzug zwischen Neuried und der Landeshauptstadt München wirken verstärkend als stadtklimatische Ausgleichsräume. Aufgrund der städtischen Randlage profitiert daher das Planungsgebiet in klimatischer Hinsicht von den günstigen Rahmenbedingungen der umgebenden Grünflächen, die den Luftaustausch aus westlicher Richtung kommend fördern und zur Entstehung von Kaltluft beitragen.

Das für die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen zuständige Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) kommt zum Schluss, dass eine Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich zu begrüßen ist, da sie die vorhandene Infrastruktur nutzt und den Flächenverbrauch reduziert. Auch sorgen weitere Parameter, wie z.B. weiterhin vorhandene Grünflächen und vorgesehene Baumpflanzungen für klimatisch ausgleichende Wirkungen.

Der Umweltbericht befasst sich abschließend mit den klimatischen Auswirkungen und dem Verlust an Baumbestand. Dieser wird in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden und dadurch langfristig zum klimatischen Ausgleich durch Frischluftentstehung beitragen.

Der Ersatz zu beseitigender Bäume mit den in der Satzung festgelegten Pflanzgrößen zielt auf einen großen Anwuchs- und Entwicklungserfolg ab. Dadurch entsteht in den ersten Jahren nach der Anpflanzung ein Missverhältnis im landschaftlichen Erscheinungsbild und den zu erwartenden Wohlfahrtswirkungen der gepflanzten Bäume. Da sich jedoch die Neupflanzungen dauerhaft entwickeln sollen und langfristig wieder ein stimmiges Landschaftsbild in den Freiflächen entstehen soll, kann die Dichte der Baumpflanzungen nicht beliebig erhöht werden. Die festgelegten Pflanzgrößen pro Baum beruhen auf lang bewährten Erfahrungen hinsichtlich Aufwand und Erfolg und haben sich als Musterfestsetzung für Neupflanzungen in der Bauleitplanung der Landeshauptstadt München etabliert.

Auswirkungen der Baumverluste auf den Boden hinsichtlich Erosionen sind nicht angezeigt und können daher weder untersucht noch dargestellt werden.

Um eine nachhaltige Pflanzung von Bäumen auch auf Tiefgaragen zu gewährleisten, werden die Standortbedingungen für große und mittelgroße Bäume in diesen Bereichen durch höhere Mindestaufbauhöhen und Substratauftrag verbessert und durch die Festsetzung in der Satzung gesichert.

Schlechter Zustand und Fällung der Bestandsbäume

Durch die Nachverdichtung sollen 280 Bäume gefällt werden. Die Baumlistebewertung habe ganz klar ergeben, dass die Grundstückseigentümerin verantwortlich sei für den teilweise schlechten Zustand der Bäume. In den letzten Jahren seien keine Baumschutzmaßnahmen durch Fachfirmen durchgeführt worden. Diese verschiedenen Baumarten haben größtenteils eine sehr hohe Lebenserwartung, unterliegen aber nicht diesem hohen Stressfaktor wie im Gutachten festgestellt, sondern diese Bäume stehen am Stadtrand und nicht in der Stadtmitte. In dieser Bewertung sei festgestellt worden, wie wichtig und nützlich diese verschiedenen Baumarten für den Naturschutz seien.

Zudem sei festzustellen, dass in den letzten Jahren Bäume direkt an den Häusern ohne jegliche Information gefällt wurden. Anhand des Baumstumpfes könne angenommen werden, dass die gefällten Bäume gesund gewesen seien. Ein Ersatz der gefällten Bäume an den jeweiligen Standorten sei nicht erfolgt.

Stellungnahme:

Die Erhaltungswürdigkeit des Gehölzbestandes, vorwiegend aus der Entstehungszeit des Stadtquartiers, ist sehr inhomogen und reicht von zum Teil kranken, abgängigen oder kurzlebigen Laubbäumen aus Pioniergehölzen, Arten der Weichholzaue und Ziergehölzen, bis sehr erhaltenswerten, da sehr vitalen und langlebigen Laubbäume, wie Linden und Ahornen. Bei der Planung wurden die Standorte und der Erhalt der vorhandenen Bäume sehr sorgfältig geprüft. Bei der Entscheidung für eine mögliche Baumbeseitigung bzw. -erhalt flossen auch die Parameter wie Baumart und -alter, Standort, Vitalität und Verkehrssicherheit mit ein und wurden nach Möglichkeit berücksichtigt.

Insgesamt müssen etwa 180 Bäume beseitigt werden, wovon 138 der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München unterliegen. Die oben benannte Zahl von 280 Stück trifft daher nicht zu. Die städtebauliche Setzung eines der vier Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee betrifft eine wertvolle Laubgehölzgruppe aus ca. 10 großen Laubbäumen (sog. „Linden- und Ahornwäldchen“). Dieser punktuelle Eingriff mit den unvermeidbaren Auswirkungen auf den Baumbestand vermeidet den Flächenverbrauch und Gehölzverlust an anderer Stelle im Planungsgebiet.

Da die einzelnen Bauvorhaben nacheinander und nicht in einer einzelnen Maßnahme realisiert werden sollen, erstreckt sich auch die Baumbeseitigung über viele Jahre, sodass der Verlust und Ersatz von Gehölzen langfristig ablaufen wird.

Der Gesundheitszustand der Bäume, v.a. in Stadtlagen, hat sich in den letzten Jahren aufgrund der klimatischen Veränderungen durch Hitzestress und veränderter Regenspenden verschlechtert. Kurzfristige Erholungsphasen zeigen sich auch im Planungsgebiet. Diese klimatischen Einflüsse können manche Baumarten nur zum Teil kompensieren, weisen dann aber vermehrt Stressreaktionen auf, die sich im Gesundheitszustand und Erscheinungsbild widerspiegeln. Die wesentlichen Möglichkeiten im Umgang mit veränderten Erfordernissen und Standortbedingungen für zukünftige Vegetationsbestände liegen nach Beurteilung der Fachwelt vorrangig in der Auswahl geeigneter, an Hitzefaktoren besser angepasster Baumarten und Anpassung der Baumstandorte (z.B. Wasserspeicherung durch dezentrale Wasserbewirtschaftung, Prinzip „Schwammstadt“). Unmittelbar wirksame pflegerische Maßnahmen, die diese Einflussfaktoren dauerhaft mindern könnten sowie ökologisch und wirtschaftlich vertretbar sind, sind nicht bekannt.

Unabhängig von den geplanten Veränderungen des Baumbestandes aufgrund der baulichen Maßnahmen wurde und wird ein Teil des Baumbestands im Planungsgebiet wegen Überalterung und Vitalität regelmäßig erneuert, um auch die Verkehrssicherung und eine nachhaltige Gehölzentwicklung im Wohnquartier unabhängig von der baulichen Entwicklung zu gewährleisten. Die Fällerlaubnis zur Beseitigung, einschließlich Auflagen und Kontrolle zur Ersatzpflanzung erfolgen unmittelbar in eigener Zuständigkeit der Baumschutzbehörde München.

Baumschutzverordnung und Festsetzung des Baumbestandes

Es gebe in München eine sehr strenge und auch kontrollierte Baumschutz-Verordnung. Man frage sich, ob diese noch existiere. Bei der Genehmigung für die Bebauung dieser Fläche werde diese außer Kraft gesetzt, da zwei große wunderschöne, schattenspendende Roteichen stören und entfernt werden. Man stelle sich die Frage, ob dies zulässig sei oder ob der Profit dem Naturschutz vorgehe.

Der Erhalt wertvollen Baumbestandes werde durch Festsetzung gesichert, und eine Beseitigung sei aufgrund dieser neuen Nachverdichtung-Baumaßnahmen nicht zwingend erforderlich.

Stellungnahme:

Der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wird bei der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen und jedem Baum, der aufgrund der aktuellen Planung gefällt werden muss, wird mindestens eine Neupflanzung gegenübergestellt. Von dem insgesamt erfassten Baumbestand im Geltungsbereich (insgesamt 573 Bäume, davon 463 Stück gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt) müssen voraussichtlich 184 Exemplare (davon 138 gemäß Baumschutzverordnung geschützt) beseitigt werden. Die Gehölzkulisse an der Westseite des Planungsgebietes ist dabei zahlenmäßig nicht erfasst, da sie insgesamt als „Gehölze zu erhalten“ festgesetzt ist.

Um zusätzlich die freien Wiesenflächen mit baumüberstandenen Gehölzgruppen als Landschaftsbild zu erhalten, muss pro angefangenen 140 m² mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Auf der Grundlage dieser Festsetzung zur Dichte der Baumpflanzungen wird der ursprünglich vorhandene Baumbestand zahlenmäßig insgesamt wiederhergestellt.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 180 wertgebende Bestandsbäume durch Festsetzung zum Erhalt zusätzlichem Schutz unterstellt.

Zur Gestaltung des Straßenraums werden 45 neue Bäume festgesetzt, da auch hier vorhandener Baumbestand voraussichtlich beseitigt werden muss.

Neu zu pflanzende Bäume müssen die festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen und können dadurch im Zusammenspiel mit erhaltenem und z.T. gesichertem Baumbestand ihre Wohlfahrtswirkungen für Mensch und Natur langfristig wieder erfüllen.

Baumschutzkampagne

Durch die beabsichtigten Bau- und Verdichtungsmaßnahmen werde wertvolles Grün wie auch alter Baumbestand vernichtet. Wichtige Grünflächen gingen unwiederbringlich verloren und durch Fällung opfere man mehr als 180 besonders schützenswerte alte und gesunde Bäume aufgrund unzumutbarer Verdichtungsmaßnahmen. Diese Fällung widerspreche den in der städtischen Regierungskoalition angestrebten stringenten Baumschutz, einem wichtigen Baustein für eine Stärkung eines ökologisch verträglichen Klimas in München.

Man frage sich, wie solches mit der erst vor kurzem beschlossenen und laut postulierten Baumschutzkampagne der Landeshauptstadt vereinbar sein solle. Es sei gänzlich nicht nachvollziehbar und die ganze "Baumschutzkampagne" sei damit letztlich unehrlich und eine Farce.

Stellungnahme:

Wie bereits umfassend dargestellt, wurde von Anfang an die Bedeutung vorhandenen Baumbestandes im Planungsprozess größtmöglich aufgegriffen. Ziel des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes war es unter anderem, eine städtebauliche Lösung zur Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen zu finden. Dennoch bedingt auch der Siegerentwurf die unvermeidbare Beseitigung vorhandenen Baumbestandes, der jedoch vollständig ersetzt wird, sodass langfristig das vorhandene Landschaftsbild der Freiflächen mit den Gehölzkulissen wieder hergestellt wird.

Die am 18.11.2020 gestartete Baumschutzkampagne stellt vorrangig eine Öffentlichkeitsarbeit der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema „Baum“ aufgrund eines Stadtratsantrages der Fraktion der DIE GRÜNEN – ROSA LISTE vom 28.03.2019 dar. Diese Kampagne wird mit dem Beschluss („Baumschutzbeschluss“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03093) vom 28.07.2021 fortgesetzt.

Die Baumschutzkampagne soll die hohe Bedeutung, die Bäume in Bezug auf die globalen Herausforderungen des Klimawandels und des Artenschwundes haben, herausstellen und hierfür sensibilisieren. Ziel der Kampagne ist es auf die Bedeutung von Bäumen, ihre Gefährdungen und die Möglichkeiten, sie zu schützen, aufmerksam zu machen und darüber hinaus über die Beratungsangebote der Unteren Naturschutzbehörde und des Bund Naturschutzes zu informieren sowie für die aktuellen Initiativen der Unteren Naturschutzbehörde zu werben. Weitere Maßnahmen waren nicht geplant.

Daher stehen die im Rahmen der Baumschutzkampagne benannten Maßnahmen in keinem Widerspruch zu den mit diesem Planungsvorhaben beabsichtigten Baumfällungen.

Fassadenbegrünung als Ersatz der Bäume

Man spreche sich für den Erhalt der spärlichen Grünflächen zwischen den jetzt bestehenden Hochhäusern, am Beispiel der beiden, mind. 50 Jahre alten Roteichen mit einem Stammumfang von 2,40 m und einer Höhe von 18 m, die zwischen den Häusern Appenzeller Straße 95 und 97 stehen, aus. An deren Stelle sei vom Bauträger ein, fast die ganze freie Fläche einnehmendes, mehrstöckiges Gebäude mit Kita geplant.

Man frage sich, wie man solche Bäume ersetzen wolle, wohl nicht durch Dach- und Fassadenbegrünung. Dachbepflanzung sei nachweislich keine wirksame Alternative.

Stellungnahme:

Sowohl die Fassaden- als auch die Dachbegrünung sind zusätzliche Begrünungselemente mit vielfältigen Wohlfahrtswirkungen für Mensch, Umwelt und Natur. Der Ersatz von zu beseitigendem Baumbestand erfolgt mittels eigenständiger Festsetzung im Rahmen der Satzung.

Die Aufgaben der Dachbegrünungen liegen vorrangig im Bereich Aufenthalt, Umweltschutz (Wasserrückhalt und Klimaregulierung), Natur- und Artenschutz.

Die Fassadenbegrünungen sind planerisch zulässig, Gegenstand des Gestaltleitfadens und können ebenfalls einen Teilbeitrag zur Klimaregulierung leisten, sowie zur wesentlichen Verbesserungen in Bezug auf den Artenschutz als Lebensraum und

Nahrungsangebot. Darüber hinaus können sie auch für das Stadtbild positive Akzente setzen.

Bäume müssen Parkplätzen weichen / Landschaftsschutzgebiet (als Parkplatz)

"Grüne Stadt der Zukunft" nenne die TU München ihr Forschungsprojekt, bei dem es schon zahlreiche Erkenntnisse zur großen Bedeutung der Bäume in der Stadt gebe. Es sollen weitere Bäume im nördlichen Landschaftsschutzgebiet (LSG), welches nicht im Besitz des Bauherrn sei, verschwinden, um Parkplätze für die neuen Mietenden zu schaffen. Das widerspreche deutlich den Plänen zur Klimaneutralität der Stadt.

Dies stehe wiederum mit den neuesten Erkenntnissen aus Ökologie und Naturschutz nicht in Einklang und führe zu einer Gefährdung des Landschaftsschutzgebiets.

Man erhebe deshalb Einspruch gegen den geplanten Parkplatz-Bereich mit ca. 1.320 m² (220 m x 6 m) für Schrägparker im Landschaftsschutzgebiet nördlich der Forst-Kasten-Allee, welches sich im städtischen Besitz befinde.

Für die Aufrechterhaltung der Besucherstellplatzanzahl im öffentlichen Straßenraum werde in das Landschaftsschutzgebiet nördlich der Forst-Kasten-Allee eingegriffen, damit versiegele man zusätzliche Grünfläche und dies führe dazu, dass schöne Bäume hierfür gefällt werden müssten.

Es diene nicht nur den Anwohnenden als Naherholungsgebiet, sondern auch vielen Lebewesen als Lebensraum. Die Herausnahme eines Landschaftsschutzgebietes an der Forst-Kasten-Allee für Kfz-Stellplätze möge auf den ersten Blick aufgrund der kleinen Fläche geringfügig erscheinen, verkenne aber den ökologischen Wert dieser Randbepflanzung aus Büschen, Sträuchern, Gehölzen und Bäumen. In diesem Randstreifen seien von LBV-Mitgliedern schon seltene Vogelarten wie der Neuntöter beobachtet worden. Außerdem lebten hier Molche, Kröten, Eidechsen usw. Die Natur in diesem Gebiet Fürstenried-West sei das, was die Wohnkultur am Stadtrand lebenswert mache, nicht die Versiegelung.

Ausgleichsflächen irgendwo nützen einem nichts. Vor Ort gehe es verloren. Und damit sei erst der Anfang gemacht mit versiegelten Parkplätzen.

Sie würden einen Präzedenzfall für weitere Anfragen zur Bebauung von Flächen in Landschaftsschutzgebieten der Landeshauptstadt München und die Voraussetzung für weitere Eingriffe in geschützten Gebieten schaffen.

Man frage sich, ob das wirklich korrekt sei, in einem Naturschutzgebiet Parkplätze zu planen und dafür Bäume zu roden.

Es heiße LandschaftsSCHUTZgebiet – man frage sich, warum es nicht geschützt werde.

Dieses Vorgehen sei absolut inakzeptabel und widerspräche dem von der Landeshauptstadt München lautstark propagierten Umweltschutz.

Man stelle sich die Frage, ob nicht einmal mehr der Schutz und die Unantastbarkeit, der von der Landeshauptstadt München ausgewiesenen Schutzgebieten etwas wert sei. Hier zeige sich ein klassischer Fall von Green-Washing. Die Zahl der Wohneinheiten dürfe nicht auf Kosten von Grünflächen durchgesetzt werden.

Dies sei keinesfalls hinnehmbar.

Stellungnahme:

Die Errichtung von Besucherstellplätzen und eines straßenbegleitenden Fußweges an der nordöstlichen Straßenkante an der Forst-Kasten-Allee sind zur Realisierung des Vorhabens erforderlich, um weiterhin eine gute Versorgung mit Besucherstellplätzen zu gewährleisten. Die bereits bestehende Straßenbegrenzungslinie gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 374 eröffnet grundsätzlich bereits jetzt die Möglichkeit zum Ausbau des vorhandenen Straßenprofils für die nun anderweitig geplanten Stellplätze (Schrägparker). Das Erfordernis zum Ausgleich eines rechtlich zulässigen Eingriffs nach § 14ff. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr vor, vgl. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB.

Im östlichen Teilabschnitt, wo in das LSG eingegriffen wird, befindet sich kein Baumbestand oder andere Bepflanzung, die für das LSG gleichermaßen bedeutend wären. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Erlaubnis hierzu in Aussicht gestellt, da der Eingriff zum einen auf ein Minimum beschränkt bleibt und die Straßenbegrenzungslinie insgesamt zugunsten des LSG zurückgesetzt wird. Daher ist der Eingriff an dieser Stelle vertretbar. Im westlichen Abschnitt der Forst-Kasten-Allee wird die Straßenbegrenzungslinie außerhalb der LSG-Grenze verortet, da in diesem Bereich (außerhalb des LSG) eine Vegetation vorhanden ist, die wertgebend und ortsbildprägend ist. Damit wird das LSG in diesem Teilbereich auch planungsrechtlich gesichert, da es einem möglichen Zugriff für einen bereits planungsrechtlich zulässigen Straßenausbau entzogen wird.

Insgesamt werden ca. 1.300 m² Fläche im LSG für den Straßenausbau beansprucht. Davon sind ca. 550 m² auszugleichen. Dieser Flächenbedarf betrifft eine hier angelegte Ausgleichsfläche (Heckengehölz aus heimischen Laubsträuchern und -bäumen) eines städtischen Bauvorhabens. Aufgrund der bereits bestehenden ökologischen Wertigkeit muss dieser Verlust der Ausgleichsfläche mit dem Faktor 2, also insgesamt ca. 1.100 m², ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich ist an anderer Stelle im Ökokonto des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. vorgesehen, da die Überprüfung ergeben hat, dass eine ökologische Aufwertung des bestehenden LSG als Ausgleichsmaßnahme nicht möglich ist.

Die durch die Stadt bereitgestellte Ausgleichsfläche auf Flst. 730/1 (Gemarkung Solln) im 19. Stadtbezirk bietet keine Reserven mehr, um die gesamten erforderlichen Ausgleichsflächen dort integrieren zu können.

Grundwasserspiegel

Das Verdoppeln oder Verdreifachen der Tiefgaragenflächen in der Tiefe verändere das Grundwasserniveau erheblich. Es sei von Interesse, wie hoch der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet sei und inwieweit es möglich sei, auf diesem Schotteruntergrund so weit in die Tiefe vorzudringen.

Stellungnahme:

Der maßgebliche Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 11,0 m - 13,0 m unter Geländeoberkante. Die mittleren Grundwasserflurabstände liegen ca. 15-16 m unter der Geländeoberkante. Durch das Bauvorhaben und den Bau der Tiefgaragen sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maß-

geblichen Veränderungen der Grundwasserfließrichtung nach Mitteilung der zuständigen Fachdienststelle im Referat für Gesundheit und Umwelt (jetzt Referat für Klima und Umweltschutz) zu erwarten.

Veränderung Grundwasserniveau führt zu Baumsterben

Das Verdoppeln oder Verdreifachen der Tiefgaragenflächen in der Tiefe verändere das Grundwasserniveau erheblich. Bäume sterben dadurch nachweislich ab.

Stellungnahme:

Der für den Hochwasserfall (HW40) maßgeblich zugrunde liegende höchste Grundwasserspiegel liegt bei ca. 11 – 13 m unter der Geländeoberkante. Durch die zuständige Fachdienststelle im Referat für Gesundheit und Umwelt (jetzt Referat für Klima und Umweltschutz) wurden keinerlei Bedenken hinsichtlich einer maßgeblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung durch die Bauvorhaben und den Bau der Tiefgaragen mitgeteilt. Bei Tiefgaragen mit bis zu 3 Ebenen sind keine unmittelbaren Einwirkungen in den Grundwasserhaushalt anzunehmen. Sofern durch spätere Bauvorhaben dennoch Auswirkungen auf das Grundwasser vorliegen, bedarf es einer wasserrechtlichen Prüfung und Genehmigung.

Aufgrund des großen Flurabstandes ist eine unmittelbare Versorgung mit Grundwasser der Bäume und Gehölze ohnehin nicht anzunehmen, da der Grundwasserhorizont weit außerhalb des Wurzelregimes der Bäume liegt. Die Verdunstungsleistung des Bodens (Evapoaration) im Bereich nicht unterbauter Flächen wird durch das Planungsvorhaben nicht verändert, ausschließlich im Bereich zusätzlich zu errichtender Tiefgaragen. Eine Beeinträchtigung vorhandenen Baumbestandes erfolgt daher nicht. Die Versorgung neu zu pflanzender großer und mittelgroßer Bäumen auf Tiefgaragen wird durch erhöhten Bodenauftrag nachhaltig verbessert.

Auch der Gesamteintrag des Niederschlagswassers in das Grundwasser verändert sich grundsätzlich nicht, da das gesamte anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Baugrundstücken versickert.

21. Grünflächen

Grünfläche - allgemein

Die Wohnqualität, der Freizeit- und Erholungswert sowie die Aufenthaltsqualität würden durch die Vernichtung umliegender Grünflächen, Baumbestände und durch die Verdichtung stark gemindert. Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet zur Schaffung von Parkplätzen zerstören wertvolle Grünanlagen. Weiterhin sei es nicht verständlich, warum die kleinen Grünanlagen, die zum Charme dieses Viertels gehören, weggenommen werden sollen.

Grünflächen seien wichtig für das körperliche und seelische Wohlbefinden. Das beginne mit 'aus dem Fenster' schauen und ende mit dem Spaziergehen im Viertel. Je mehr Grün aus einer Gegend verschwinde, desto mehr werde es Ausflugsverkehr

mit dem Auto geben. Im Übrigen diene sie auch als notwendige Spielflächen für die Kinder.

München sei in Deutschland mit Abstand die Großstadt mit der größten Bevölkerungsdichte. Klimawirksame Grün- und Freiflächenflächen verschwinden, mit allen daraus resultierenden Folgen für die Sauerstoffqualität, Klimaschutz und menschliche Gesundheit.

Man sehe mit Sorge, dass man scheinbar mit aller Kraft versuche, die Bevölkerungsdichte weiter zu erhöhen. Dies sei sicher auch einer der Gründe, warum jedes Wochenende ein Großteil der Münchner Bevölkerung mit dem Auto ins Umland fahre.

Corona und der Klimawandel zeigen uns gerade weltweit, was passiere, wenn der Mensch zu sehr in die Natur eingreife. Das gelte auch lokal. Man frage sich, aus welchem Grund die Landeshauptstadt München derartige Risiken eingehe und die Gesundheit der Bürger*innen gefährde.

Stellungnahme:

Auf das Wohlbefinden der Menschen wird im Umweltbericht eingegangen.

Der Wirkungsbereich „Erholung“ handelt unter Ziffer 8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung der Begründung die Folgen ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das bestehende Quartier verdichtet, Fläche versiegelt und durch die steigende Einwohnerzahl der Erholungsdruck auf die Freiflächen verstärkt. Insgesamt wird jedoch die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächen bei Umsetzung des Bebauungsplans sowohl durch die Qualitätssteigerung (Sicherung und Umsetzung eines Spielraumkonzepts) privater gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen, durch Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten und Anlage eines Quartiersplatzes als auch durch neue Mehrgenerationentreffs an dezentralen kleinen Plätzen innerhalb des Planungsgebiets erhöht.

Die Auswirkungen der Klimaveränderung sind ein Element städtischer Gesundheitsfürsorge und werden auch im Rahmen von Bauleitplanungen durch die zuständigen Fachdienststellen überprüft. Wie auch in der Stellungnahme unter Punkt 20 Baumbestand und dessen vielfältige Aufgaben dargestellt, kommt das Referat für Klima- und Umweltschutz (ehemals Referat für Gesundheit und Umwelt) in seiner Stellungnahme im Beteiligungsverfahren hinsichtlich des Klimaschutzes zum Schluss, dass eine Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich zu begrüßen ist, da sie die vorhandene Infrastruktur nutzt und den Flächenverbrauch reduziert. Auch sorgen weitere Parameter, wie z.B. weiterhin vorhandene Grünflächen und vorgesehenen Baumpflanzungen für klimatisch ausgleichende Wirkungen.

Insgesamt zeigt der Umweltbericht auf, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Umwelt mit den getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der zu treffenden Abwägungen bewältigbar sind.

Eine unmittelbare Gesundheitsgefährdung aufgrund der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet kann nicht erkannt werden.

Absenkung des Grünflächenanteils

Bisher bestehe das Viertel zu 63% aus Grünflächen. Der Anteil dieser Grünflächen werde wegen der geplanten Neuverdichtung auf 49% gesenkt. Das ändere den Wohncharakter und die Wohnqualität dieses Viertels enorm nach unten.

Eine Nachverdichtung im Wohngebiet führe zudem zu einer Verminderung der Grün-

flächen und deren Aufenthaltsqualität für alle Bewohnenden des Viertels bzw. schränke diese ein. Laut Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V/ 09119) sei außerhalb des Mittleren Ringes eine Fläche von 20 m²/EW vorgesehen. Diese Zahl dürfe durch die geplante Verdichtung bei weitem nicht mehr erreicht werden und könne auf keinen Fall durch einen zukünftig geplanten Park aufgefangen werden. Man frage sich, wie viel m² Grünfläche pro Person übrigbleibe, wie viel sei gesetzlich vorgeschrieben bzw. sei wünschenswert. Man möchte wissen, welche Grünflächen detailliert in die Berechnung einfließen.

Die Sicherung des "Pro-Kopf-Grün" für die neuen Bewohnenden (außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² / EW) sei zu überprüfen.

Mehr Grau, weniger Grün erhöhe nachweislich den Stress.

Auch aus diesem Grund sei der Maßnahme zu widersprechen.

Stellungnahme:

Das Planungsvorhaben als qualifizierte Weiterentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers stellt einen wichtigen Baustein zur Wohnraumschaffung in der Landeshauptstadt München dar. Basis für die Bauleitplanung war das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept, das über ein Wettbewerbsverfahren im Jahre 2016 entwickelt wurde.

Der Erhalt der freiräumlichen Qualitäten der Siedlung und der respektvolle Umgang mit dem Baumbestand war u.a. ein bestimmendes Kriterium im Preisgericht zur Auswahl des Planungsentwurfs zum ersten Preisträger und Weiterentwicklung für das Bebauungsplanverfahren.

Das bisherige städte- und landschaftsplanerische Planungskonzept mit geringem Flächenverbrauch hat großzügige Freiflächen generiert, die nun auch für die zusätzlichen Anwohner*innen herangezogen werden können.

Die Frage der Größe der zur Verfügung stehenden Freiflächen ist hinsichtlich der Gesamtbewertung der Freiraumversorgung ein Parameter unter mehreren.

Ein gesetzlich vorgeschriebener Wert zur Grün- und Freiflächenversorgung existiert jedoch nicht. Die derzeit verbindlichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung beruhen auf dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119). Die darin festgelegten Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung in Höhe von 20 m² pro Einwohner*in werden vollumfänglich eingehalten bzw. überschritten. Dementsprechend ist die Frage der steigenden Einwohnerzahl und der entstehende Grünflächenverlust kein dieses Planungsvorhaben begrenzender Parameter. Für die bereits vorhandenen Anwohner*innen wurde ebenfalls ein Freiflächenbedarf angesetzt.

Die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 374 und 535 sehen weder Regelungen zur privaten Freiflächenversorgung, noch die Herstellung öffentlicher Grünflächen vor. Für bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne kann der Bedarf von öffentlichen Grünflächen nachträglich nicht eingefordert werden. Für den Bedarf an privaten Freiflächen wurde der bis dahin höhere Ansatz (15 m² pro Einwohner*in) bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans herangezogen; dieser wurde mit oben genanntem Beschluss vom 26.07.2017 überholt.

In der Bilanz sind alle nutzbaren Grün- und Freiflächen einbezogen. Darüber hinaus kommen zusätzlich die auf den Dachflächen möglichen Dachgärten zum Tragen.

Auch diese dienen insgesamt der Freiraumversorgung.

Neben der rein quantitativen Freiflächenbewertung sind vor allem die Möglichkeiten zur Inwertsetzung und qualitativen Aufwertung der bestehenden Freiflächen zu berücksichtigen. Die vorhandenen Grünflächen im Planungsgebiet sind fast ausschließlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind jedoch aufgrund des Umfangs und der Qualität des Angebots eher gering und haben ein hohes Aufwertungspotential. Die derzeitig vorhandenen Spielangebote entsprechen nicht den Mindestanforderungen eines Wohnquartiers dieser Größe und den heutigen Standards. Sie bedürfen daher einer Aufwertung, Sanierung und Neugestaltung.

Insgesamt wird die Qualität und Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen sowohl durch die Qualitätssteigerung (Sicherung und Umsetzung eines Spielraumkonzepts im Freiflächenrahmenplan) privater gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen, durch die Schaffung neuer Mehrgenerationentreffs an dezentralen kleinen Plätzen, durch Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten und letztendlich durch die Anlage eines Quartiersplatzes als zentralen Treffpunkt durch die Überplanung erhöht. Der grundsätzliche Charakter der Freiräume wird erhalten, die Möglichkeiten zum Ausgleich nicht vorhandener Qualitäten werden durch die Überplanung jedoch behutsam ausgeschöpft. Dies beinhaltet auch die Gestaltung der Übergänge der Gebäude in den Freiraum in Form privater Wohnungsgärten.

Ausgleichsflächen

Der für den Eingriff der Neubebauung notwendige errechnete Ausgleich von 8.250 m² Vegetationsfläche finde in der 25 km entfernten „Fröttmaninger Heide“ und nicht in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets statt, so dass die Bewohner*innen vor Ort keinen lokalen Ausgleich für verlorene Fauna und Flora erhalten. Man beantrage den Ausgleichsbedarf von ca. 7.550 m² innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen. Dachbegrünungen seien kein adäquater Ersatz für die wegfallenden Grünflächen.

Stellungnahme:

Die Überprüfung des Planungsgebietes selber sowie des näheren Umfeldes ergab aufgrund fehlender fachlicher Voraussetzungen keinerlei Möglichkeiten zur Ausweitung von Ausgleichsflächen, vor allem nicht im erforderlichen Umfang.

Der Gesetzgeber sieht die Möglichkeiten zur Verlagerung bzw. zur Bildung von sog. Ökokonten in § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie in § 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) explizit vor.

Die Berechnung aller Eingriffe im Planungsgebiet ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 7.550 m². Der Ausgleich kann ca. zu 90 % auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 730, Gemarkung Solln) erfolgen. Die angestrebte Fläche 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 (Flächen um das sog. „Warnberger Riedel“). Darüber hinaus liegt sie im selben Naturraum (Flächen der Münchener Schotterebene) in einer Entfernung von ca. 3,5 km und erfüllt damit die Voraussetzungen eines räumlichen und funktionalen Zusammenhanges mit dem Eingriffsort. Lediglich die verbleibende Ausgleichsfläche, die nicht mehr dort integrierbar ist, wird im weiter entfernten Ökokonto der Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen. Die sukzessive Umsetzung dieses Ökokontos entspricht der ge-

samtstädtischen Zielsetzung.

Dachflächenbegrünungen fallen nicht unter den Maßnahmenkatalog der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und wurden auch nicht dementsprechend gewertet. Sie dienen anderen Umweltbelangen wie Klimaschutz, Wasserhaushalt, Natur- und Artenschutz und bieten Möglichkeiten für zusätzliche Aufenthaltsqualitäten als Ergänzung zu den erdgeschossigen Freiflächen.

Dachbegrünung / Solarnutzung

Die aktive Nutzung von Solarenergie bzw. z.B. Solaranlagen auf Dächern sei nicht möglich, da die Dächer begrünt werden sollen.

Stellungnahme:

Die aktive Nutzung von Solarenergie z.B. durch Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung auf Dächern ist grundsätzlich möglich und zielführend für die Umweltbelange, die damit berücksichtigt werden können. Eine Kombination von begrüntem Dächern mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie für Neubauten oder Aufstockungen wird in der Satzung in § 8 Abs. 9 explizit ermöglicht. Es kann jedoch eine flächenmäßig getrennte Kombination gewählt werden, wenn für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie maximal 40 % der Dachfläche in Anspruch genommen wird und im Ausgleich die verbleibende Dachbegrünung eine erhöhte durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke erhält.

22. Versiegelung / Versickerung / Starkregen

Versiegelungsgrad / Versickerung

Der Versiegelungsgrad im Bebauungsplanentwurf solle mit ca. zwei bis drei Fußballfelder (ca. 20 - 48%) auf knapp 2/3 der Planfläche ansteigen. Zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße werden die letzten unversiegelten Flächen bebaut, weil man die vorhandenen Tiefgaragen auf das Maximale jeweils bis zum Hochpunkt an der Forst-Kasten-Allee und bis an den Weg zu den Eingängen der Häuser Bellinzonastraße 6 bis 10 ausdehne.

Dies entspreche einer Zunahme des Versiegelungsgrades und widerspreche allen aktuellen Forschungsergebnissen zur Klimakrise.

Die Versiegelung in einer Größenordnung von zwei bis drei Fußballfeldern könne nicht im Zuge einer Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Betoniert bleibe betoniert und die Flächen gehen unwiederbringlich verloren. Das sei ein Vergehen an der Natur in einer unverantwortlichen Art und Weise.

Die mit den Hochhausneubauten und großflächigen Tiefgaragenerweiterung verbundene zusätzliche Bodenversiegelung sei in Zeiten von sich häufenden Starkregenereignissen durch den Klimawechsel unverantwortlich und widerspreche allen aktuellen Forschungsergebnissen.

In Folge werde sich das Mikroklima der Siedlung negativ verschlechtern, d. h. die

Temperaturen werden in den Sommermonaten durch diese Form der Nachverdichtung in unserer Siedlung stark ansteigen. Und das in einer Zeit, wo man täglich von Katastrophen durch Extremwetter und Abholzung höre und die Folgen davon seit Wochen [Stand: August 2021] in den Nachrichten zu verfolgen seien.

Es bleibe der Eindruck, wenn genügend Geld dahinterstecke, könne man alles durchsetzen.

Man sei doch in einem Randgebiet der Stadt. Viele Familien seien hergezogen, weil es eben nicht so dicht bebaut sei.

Es solle keine weitere Bodenversiegelung der vorhandenen Grünflächen mehr erfolgen, wobei unter den Grünflächen jetzt schon Tiefgaragen seien.

Man frage sich, wie dies mit der Neuplanung vereinbar sei.

Stellungnahme:

Der Versiegelungsgrad von 49 % erhöht sich auf ca. 62%. Die in § 17 und § 19 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächen werden damit eingehalten.

In der bestehenden Siedlung sind zehn oberirdische Stellplatzanlagen in die Freianlagen integriert. Der gesamte Stellplatzbedarf wird zukünftig in die teilweise erweiterten bzw. neu zu errichtenden Tiefgaragen verlegt und verschwindet oberirdisch aus den Grundstücken. Auf bereits versiegelten Flächen entstehen Neubauten, ein Quartiersplatz und generationenübergreifende Treffpunkte für die Bewohnenden.

Das Niederschlagswasser wird, so weit wie möglich, oberflächlich, z.B. in Sickermulden, Versickerungsgräben oder Grünflächen versickert werden. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (August 2018) zulässig. Dadurch gehen voraussichtlich nur geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Bei versiegelten Straßen- und Wegeflächen wird soweit möglich eine angrenzende Mulden-/ Rigolenversickerung vorgesehen. Die zahlreichen Bäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt bzw. mit Seitengefälle in benachbarte Freiflächen versickert.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich Rechnung getragen.

Versickerungsflächen

Extremwetter mit Starkregen, Hagel, Orkanen, Hochwasser und Überschwemmungen nehmen zu. Man habe dies in Deutschland und auch weltweit im Jahr 2021 zur Genüge mitbekommen. Auch sei hier nachdrücklich auf die jüngst bekanntgewordene wissenschaftliche Studie zur deutlichen Zunahme von Stark-Regen-Ereignissen der internationalen Forschungsgruppe der Ludwig-Maximilians-Universität München hinzuweisen.

Aus diesem Grund müssten ausreichend Versickerungsflächen vorhanden sein. Diese werden durch die Versiegelung mit Parkplätzen und Tiefgaragen minimiert. Man brauche weder mehr Häuser und schon gar nicht mehr Parkflächen.

Durch den Wegfall großer Grünflächen werde bei Starkregen eine erhöhte Wassermenge in die Kanalisation abgeleitet und damit dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Natürliche Prozesse können so nicht mehr ungestört ablaufen. In deren Folge müsse ein Absinken des Grundwasserspiegels befürchtet werden.

In diesem Zusammenhang sei das Problem der Versickerungsflächen riesig. Die luft- und wasserdichte Bedeckung des natürlichen Bodens durch Bauwerke des Menschen, verhindere, dass der Niederschlag nicht oder nur noch unter erschwerten Bedingungen versickern könne. Schon jetzt gelten die grünen Flächen zwischen den alten Gebäuden über den Tiefgaragen als versiegelt, weitere 20 % der freien Flächen werden zusätzlich zubetoniert. Je höher der Versiegelungsgrad, desto höher der Oberflächenabfluss.

Man stelle die Überlegung an, wohin das Wasser versickern solle und abfließen könne, wenn noch die wenigen, letzten unversiegelten Flächen versiegelt werden. Es gebe bereits heute Bereiche hier, in denen das Wasser nach Regen auf den Wiesen und Gehwegen stehen bleibe.

Extremer Starkregen führe also in Zukunft zu Überschwemmungen (Flutung der Tiefgaragen). In den Kellern und Tiefgaragen laufe nach Starkregen oder anhaltenden Regentagen das Wasser schon seit Jahren aus allen möglichen Rohren. Das Regenwasser könne dann nicht mehr ablaufen.

Dies führe zu Staunässe und erhöhte Krankheitsrisiko für Anwohnende (besonders Kinder und ältere Menschen) und widerspreche allen aktuellen Forschungshinweisen zur „Klimakrise“.

Es bestehe m. E. die große Gefahr, dass die undichten Wände durch Erschütterungen bei den Bauarbeiten stärkere Risse bekommen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich gilt im Planungsgebiet die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (August 2018), die zur Versickerung aller Niederschlagswässer auf dem eigenen Grund verpflichtet. Die Ableitung in das städtische Kanalnetz ist weder zulässig noch vorgesehen.

Durch das Bauvorhaben und den Bau der Tiefgaragen sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten, bzw. es gibt keinerlei Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Planungsvorhabens durch Versickerung des Niederschlagswassers. Daher wurden keine Festsetzungen hierzu erforderlich. Die fachgerechte Planung der Anwesenentwässerung erfolgt objektbezogen im Rahmen des Vollzuges. Das Niederschlagswasser wird so weit wie möglich oberflächlich, z.B. in Sickermulden, Versickerungsgraben oder Grünflächen, versickert werden. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München zulässig. Dadurch gehen voraussichtlich nur geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verlo-

ren.

Die geplanten und festgesetzten Dachbegrünungen bewirken auch eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Rückhalt und Verdunstung. Wege werden, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, bzw. mit Seitengefälle in angrenzende Freiflächen entwässert.

Bei versiegelten Straßen- und Wegeflächen wird soweit möglich eine angrenzende Mulden-/ Rigolenversickerung vorgesehen. Die zahlreichen Bäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Die Planungsbegünstigte wird über die benannten Befürchtungen und Bedenken hinsichtlich bautechnischer Auswirkungen (z.B. Flutungen der Tiefgaragen, undichte Wände, Risse, Wasserschäden im Bad, etc.), die nicht Gegenstand einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind, zur weiteren Veranlassung in eigener Zuständigkeit in Kenntnis gesetzt.

Starkregenereignisse

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel erscheine das ganze Projekt völlig überzogen und in Zeiten der zunehmenden Extremwetterlagen nicht vertretbar.

Beim Thema Klimaschutz werde sich unzureichend mit der Frage des Schutzes vor Starkregenereignissen auseinandergesetzt. Man könne nur hoffen, dass das Gebiet von Stark- / Dauerregen und sonstigen Unwetterereignissen verschont bleibe. Man musste sich im Sommer 2021 Fernsehbilder aus Deutschland von überfluteten Gebieten ansehen, die verheerende Folgen von derartigen Verdichtungen seien.

Es werde die Frage aufgeworfen, inwieweit hier mit planerischen und anderen Mitteln eine Schadensminimierung erreicht werden könne, um bei künftigen Starkregenereignissen Überschwemmungen von Kellern und Tiefgaragen möglichst gering zu halten.

Schon jetzt stehe nach längerem Regen die Wiesen über den Tiefgaragen unter Wasser.

Schon jetzt habe man in einem der Bestandshäuser (70er-Jahre-Bau) im 6. Stock eines 8-stöckigen Hauses) nach Starkregen einen Wasserschaden im Bad gehabt. Das Wasser lief aus der Wand und stand auf dem Boden bis zur Türschwelle.

Stellungnahme:

Vergleichbare, potentiell belastende Voraussetzungen, die im Sommer 2021 zu Unwetterschäden in Teilen Deutschlands führten, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Es gibt keinerlei wasserführenden Oberflächengewässer, wie Bäche etc. in der Umgebung.

Die beurteilende Fachdienststelle im Referat für Klima und Umweltschutz (zum damaligen Referat für Gesundheit und Umwelt) weist in ihrer Stellungnahme zur Behördenbeteiligung darauf hin, dass die weiterhin vorhandenen Grünflächen bei Starkregenereignissen für eine höhere Regenwasserrückhaltung sorgen. Die Erhöhung der Versiegelungsbilanz wurde nicht als begrenzender Faktor betrachtet, da diese Nachverdichtung den Flächenverbrauch der Landeshauptstadt München insgesamt reduziert.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Regenwasserversickerung und Anwesenentwässerung insofern, als dies, so weit wie möglich, oberflächlich z.B. in Sickermulden, Versickerungsgräben oder Grünflächen, versickert wird. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vom August 2018 zulässig. Die Versickerung des gesamten Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch diese Entwässerungssatzung geregelt.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Retention und Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, bzw. mit Seitengefälle in benachbarten Freiflächen versickert. Bei versiegelten Straßen- und Wegeflächen wird, soweit möglich, eine angrenzende Mulden-/ Rigolenversickerung vorgesehen.

Der hier beschriebene Wasserschaden, aber auch andere Schäden in Bestandwohnungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Diese Sachverhalte sind zwischen Mieter*innen und der Vermieterin zu klären. Der genannte Sachverhalt wurde an die Eigentümerin weitergeleitet.

23. Artenschutz

Im Folgenden sind verschiedene Aussagen zum Artenschutz zusammengestellt. Es erfolgt erst am Ende der Aussagen die Stellungnahme.

Rückschlag für Artenschutz

Im Weiteren bedeute diese Planung auch für den Natur- und Artenschutz einen herben Rückschlag.

Artvielfalt könne man nur erhalten und fördern mit reichen Busch-, Strauch- und Baumbeständen.

In diesen alten großgewachsenen Bäumen und Sträuchern, die für Mensch und Tiere sehr wichtig seien, leben sehr viele Tier- und Vogelarten, u.a. Eichhörnchen, Insekten, Käfer aber auch andere nützliche Tiere.

Dort befinde sich der Lebensraum mit Brutplätzen und Schutzzonen für inzwischen selten gewordene und sogar streng geschützte Vogelarten (z.B. Stieglitz, Grünspecht) bzw. Fledermäuse

Ein Beispiel: Der Stieglitz, als Baumbrüter sei häufig geworden (Art der Vorwarnliste im Vogelschutz und vom Land in die Stadt geflüchtet). Besondere Vogelarten, die sich auf den Wiesen und Bäumen sammeln, wie Wacholderdrossel, Stare, Ringeltauben, Buntspecht, Meisen, Sperlinge und viele weitere Arten werde es nicht mehr geben. Ebenso die streng geschützte Art Grünspecht, der mehrere Reviere hier habe. Diese Vögel würden mit den Bäumen, die sowohl Futter- als auch Nistplätze darstellen, verschwinden.

All dies könne durch eine ohnehin nur teilweise mögliche Wiederbepflanzung nicht erreicht werden. Der alte Baumbestand müsse deshalb aus Artenschutzgründen weitestgehend erhalten werden und zusätzliche Hecken seien anzupflanzen. Neben den streng geschützten Fledermäusen seien auch andere Säugetiere wie Eichhörnchen

von den Maßnahmen betroffen und werden verschwinden.
Viele Singvögel und Kleintiere verlieren unwiderruflich ihren Lebensraum.

In dem Stadtteil Fürstenried-West gebe es sehr viele Tier- und Vogelarten, Insekten, Käfer und auch viele Fledermäuse. Diese Fledermäuse u.a. die Zwergfledermaus könne man je nach Jahreszeit in den Abendstunden zwischen 21.00 und 22.00 Uhr auf der Jagd nach Insekten beobachten. Durch diese Nachverdichtung seien nicht nur Bäume sondern auch große Heckenanpflanzungen von der Fällung betroffen. Dies könne dazu führen, dass die heimisch gewordene und unter strengem Schutz stehenden Fledermäuse wegen Futter- und Nistplatzmangel verschwinden.

Man stelle sich die Frage, ob von der Stadt propagierte Klima-, Tier- und Naturschutz so aussähe. Kostbare Natur falle auf unerträgliche Weise den Neubauten zum Opfer.

Die Schutzvorgaben seien zu prüfen und umzusetzen.

Man stelle sich die Frage, wie es um den Vogelschutz stehe.
Und in diesen Bäumen lebten Vögel, Eichhörnchen und so manch nützliche Tiere. Durch die Versiegelung und Zerstörung wertvollen alten Baumbestands werde gerade der durch dem vom BUND festgestellten Rückgang von Singvögeln, die teilweise zu streng geschützte Arten (Stieglitz, der streng geschützte Grünspecht mit mehreren Revieren) gehörten, massiv Vorschub geleistet bzw. manche geschützten Vogelarten seien von der Vertreibung betroffen. Nicht nur Stieglitz, Rotkehlchen, Meisen und Fin-ken, Mauersegler, Mehlschwalben, Rauchschnalben etc., auch Specht und Bunt-specht, Stare seien zu beobachten, auch Fledermäuse wie z.B. Zwergfledermaus könne man in den Abendstunden einfliegen sehen. Die letzten Wochen sei endlich wieder eine Gruppe Sperlinge in die Büsche eingeflogen. All diese Tiere und eigent-lich könne man weitere Tiere aufzählen, werden nach der Durchführung der geplan-ten Maßnahmen hier nicht mehr vorkommen.

Man habe sich sehr stark für dieses Wohnviertel eingesetzt und sei beim LBV gewe-
sen. Man habe sich darum gekümmert, dass Nistkästen angeschafft sowie aufge-
hängt wurden und habe auch dafür gesorgt, dass diese Nistkästen mit Freunden
jährlich gesäubert und gepflegt worden seien. Das solle nun alles umsonst gewesen
sein, dass man ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen und die Tierwelt eine Zu-
kunft in diesem Viertel habe.

Weniger Grünflächen, weniger Insekten

Schon jetzt werde in der Siedlung nur wenig für den Artenschutz getan. Die Insekten
– Nahrungsgrundlage für alle Vögel – würden auf den großen Rasenmäher-Grünflä-
chen durch übertriebenen Schnitt nicht gefördert, sondern zu ca. 90% vernichtet.
Dies nehme durch die Versiegelung in einer Größenordnung von 2 bis 3 Fußballfel-
dern zu.

Blühwiesen seien nicht wirtschaftlich genug.

Untersuchung des Planungsgebietes auf Fledermausquartiere / Ersatzquartiere

Es solle vor dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen Untersuchungen hinsichtlich der Besiedelung von Fledermäusen erfolgen. Man stelle sich die Frage, ob die Grundstücke / Häuser bereits soweit begutachtet worden seien, dass dem Naturschutz Rechnung getragen werde.

Beim Thema Artenschutz werde u.E. völlig unzureichend auf den Schutz der vorhandenen Fledermäuse eingegangen.

Man frage sich, ob alte Bäume gefällt oder alte Mauernischen / Überhänge / Höhlen geschlossen werden, in denen die Fledermäuse überwintern.

Man wisse zwar nicht, woher die Fledermäuse z.B. die Zwergfledermaus kämen, aber es sei immer schön in der Dämmerung mit anzusehen, wie die Fledermäuse sich leise wie Schatten durch die Lüfte bewegen und auf Insektenjagd gehen.

Es sollten ggf. Ersatzquartiere geschaffen werden. Aber ob „... das Anbringen geeigneter Nisthilfen ...“ als sog. CEF-Maßnahme ausreichend seien, bleibe bei dem Verlust zu erwartender vielzähliger Fledermausquartiere offen. Hier müsse nachgebessert und der Öffentlichkeit präzise dargestellt werden, wie der Artenschutz insoweit konkret sichergestellt werde.

Betonnistkästen für Fledermäuse seien keine wirksame Alternative.

Stellungnahme zum Artenschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 wurde eine umfassende und fortlaufende Erhebung aller im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten erstellt. Insgesamt wurden vier Fledermaus- und 35 Vogelarten erfasst. Davon sind 28 Vogelarten als mögliche, wahrscheinliche und sichere Brutvögel erfasst.

Die Ergebnisse und Darstellung sämtlicher erforderlichen Maßnahmen, einschließlich CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), der geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt. Dieses Gutachten ist mit der zuständigen Fachdienststelle in der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wurde nach entsprechendem Erfordernis ergänzt.

Das Gutachten selbst ist im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Eigentümerin und der Landeshauptstadt München abgeschlossen wurde, verankert und verpflichtet so den Planungsbegünstigten zur Durchführung aller darin aufgeführten Maßnahmen.

Hinsichtlich der betroffenen Arten wurde dargelegt, dass die Populationen der festgestellten saP-relevanten Arten durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Fledermauskästen, Nisthilfen und -kästen für Mauersegler, Feldsperling und weitere Höhlenbrüter), Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet und der Erhaltungszustand sich nicht verschlechtern wird. Auch werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.

Der Einsatz von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (sogenannte Fledermauskästen als Sommer- oder Winterquartiere) wird unter anderem regelmäßig vom Landesbund für Vogelschutz (LBV) in seinen Publikationen empfohlen und kann einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt von entsprechenden Tier-Populationen darstellen. Sie werden von den Naturschutzbehörden regelmäßig anerkannt. Dabei ist die Materialität für die Annahme durch die zu schützenden Tierarten nicht entscheidend/maßgebend. Derartige künstliche Nisthilfen sind anerkannter Standard im Rahmen von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken in den zu begrünenden Flächen wurde festgelegt, dass vorwiegend standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden sind. Dies stärkt die Belange der heimischen Wildtierarten, da diese besser an diese Gehölze angepasst sind.

Im Randbereich von Baumgruppen werden teilweise niedrige Unterpflanzungen mit Frühjahrsgeophyten sowie Wildgräsern und -stauden ergänzt. Die Pflanzungen werden mit Blühstauden oder Zwiebelpflanzungen ausgeführt, oder aber als Ansaat mit einer Wildblumenmischung. Diese blühenden Felder stellen zum einen für die Anwohnenden ein abwechslungsreicheres Bild dar, bieten aber auch vielfältige Lebensräume und Nahrungsgrundlage für heimische Tierarten, darunter auch Insekten. Deren Lebensraum ist nicht auf Rasenflächen beschränkt, sondern gewinnt durch die Neugestaltung der Freiräume mit vielfältigen Vegetationstypologien gegenüber dem Bestand. Das Gestaltungskonzept der Freiflächen, die die Belange des Natur- und Artenschutzes mit den Bedürfnissen der Anwohnenden zur Bepflanzung und Nutzbarkeit der Freiflächen in Einklang bringen, ist im Gestaltungsleitfaden mit Freiflächenrahmenplan, der Teil des städtebaulichen Vertrages ist, festgelegt.

Des Weiteren wird im westlichen Teil des Gebiets der vorhandene, begrünte Wall als „landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt. Dieser Bereich ist ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, Wiesen- und Wildstaudenflächen zu gestalten und mit einem Saum aus Wiesen und heimischen Wildstauden zu ergänzen und extensiv zu pflegen. Viele Arten werden hier zusätzliche Nahrungsquellen und Lebensräume vorfinden. Durch die Stärkung der Biotopvielfalt mit verschiedenen Lebensräumen (Gehölze, Wildgräser und -blumen, Gehölzsäume mit heimischen Wildstauden und Wiesen) und der Verpflichtung zum Einsatz ausschließlich heimischer Pflanzenarten im westlichen Gehölzwall wird der Artenschutz auch im Bereich der Tiergruppen der Insekten gefördert.

24. Umweltschutz / Umweltverträglichkeit

Umweltschutz

Die Ziele und Belange des Umweltschutzes (§ 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht eingehalten.

Stellungnahme:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die er-

heblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht, als Teil der Begründung, gelangt zu dem Fazit, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans bei Betrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung sei mit dem Ergebnis, dass kein Verfahren gemäß §13a BauGB anwendbar ist, abgeschlossen worden. Unvollständig, nicht verständlich und verwirrend sei dies dargelegt worden.

Das Datum für die Scoping-Termin sei lange her, inzwischen hätten sich einige Änderungen am gesamten Bebauungsplan ergeben. Man bitte um Wiederholung eines solchen Termins unter Berücksichtigung der neuen Ausgangssituation. Es fehle die Prüfung nach den neuesten Statuten über Klimaschutz und Klimaneutralität.

Man beantrage eine erneute Umweltprüfung nach den neuesten Erkenntnissen.

Bei der Umweltprüfung seien die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen. Sie seien also bei der Umweltprüfung mit zu beurteilen und in die gesamte Entscheidungsfindung mit einzubeziehen. Dies sei hier nicht geschehen. Man beantrage eine erneute Umweltprüfung unter Einbeziehung folgender Bebauungsvorhaben:

Die Bebauung an der Neurieder Straße, die geplante an diesem Verfahren angrenzende Bebauung in Neuried, die bereits fast fertiggestellte Bebauung in Neuried (Hettlagegelände), die geplante Bebauung der Schule am AEZ, welches sehr relevant sei für die neuen Wohneinheiten dieses Projektes (Aufnahme von Schulkindern der 600 neuen Wohneinheiten).

Das Schutzgut Mensch werde mit Füßen getreten.

Stellungnahme:

Im Scoping wurde mit den zuständigen Behörden der erforderliche Prüfungsumfang festgelegt. Auf dieser Basis erfolgte dann die Umweltprüfung, die entsprechend der sich fortentwickelnden Bebauungsplanung fortgeschrieben wurde. Eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes, der entsprechend seinem Zweck am Anfang des Verfahrens steht, ist gesetzlich nicht vorgesehen und auch nicht angezeigt.

Gemäß des Stadtratsbeschlusses „Klimaneutrales München bis 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021, werden auch in diesem Verfahren darin beinhaltet Ziele und Absichten, wie z.B. Mobilitätskonzepte, Nutzung der Solarenergie, Stadt der kurzen Wege, funktionale Mischung, flächensparendes Bauen berücksichtigt.

25. Luft

Luftqualität

Die Luftqualität verschlechterte sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, die Versiegelung von Flächen sowie durch den Verlust von Bäumen und Pflanzen. Die Immissionsgrenzwerte werden überschritten. Die extreme Verdichtung verändere die Luftqualitätswerte stark.

Stellungnahme:

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastungen in den untergeordneten Straßen und einer nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme in den weiträumigen Erschließungsstraßen ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung aller relevanten lufthygienischen Grenzwerte (NO₂ und Feinstaub) auszugehen. Es wird auf die Ziffer 4.17. Lufthygiene der Begründung verwiesen.

Gesundheitsschäden durch Asbest

Die Häuser seien 1970/1971 errichtet worden. Es sei damals Standard gewesen, Flachdächer mit Asbest abzudichten. Man frage sich, wer hafte, sollten gesundheitliche Schäden durch freigesetzten Asbest auftreten.

Stellungnahme:

Asbestgefahren im Bestand sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen einer Sanierung sind die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Asbest einzuhalten. Der Hinweis wurde an die Eigentümerin weitergegeben.

26. Lärm

Lärmwerte WR und WA

Zudem sei auch der adäquate Lärmschutz massiv vernachlässigt worden. Als Anwohner in der Bellinzonastraße mit nach Norden ausgerichtetem Schlafzimmer lehne man die Heraufstufung der nördlichen Gebiete von einem reinen Wohngebiet (WR) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ab. Die dadurch im Schalleintrag mehr erlaubte Immission von immerhin 5 dB(A) entspreche mehr als einer gefühlten Verdoppelung der subjektiven Lautstärke.

Ferner sei nicht untersucht worden, welche Auswirkungen die neuen Fassaden auf das Weiterleiten und das Reflektieren von Schall an einer Seite des Gebäudes, an welcher sich das Schlafzimmer befinde, habe und wie sich das bei bestimmten Windrichtungen auf den Lärm, welcher von der Autobahn komme, auswirke.

Dem Argument, dass nach BImSchV beide Gebietstypen gleich zu behandeln seien, stehe entgegen, dass dann eine Umwandlung nicht notwendig sei. Demnach stehe ferner zu befürchten, dass die Umwandlung ausschließlich aus dem Grund erfolge, die überschrittenen Immissionsrichtwerte nachträglich zu rechtfertigen und rechtlich abzusichern.

Im Übrigen sei in der Forst-Kasten-Allee kein Gewerbe als geplant ausgewiesen, auch deswegen sei die Umwandlung nicht notwendig.
Man sehe die gesunden Lebensverhältnisse in Gefahr.

Stellungnahme:

Erhöhungen des Beurteilungspegels durch zusätzliche Reflexionen an den geplanten Bebauungen können zwar vorhanden sein, dieser Einfluss wird jedoch als geringfügig eingeschätzt, da die Immissionen hauptsächlich durch den Direktschall und nicht durch Reflexionen an den zusätzlichen Gebäuden bestimmt werden. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen Reflexionen zu keiner unzulässigen Pegelerhöhung an der Bestandsbebauung führen.

Im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet (WR) werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig und unterliegen im weiteren Planungsprozess keiner Ausnahme. Diese Nutzungen sollen ermöglicht werden, um Bedarfe, die heute noch nicht vorhanden sind, künftig ohne Anpassungen des Bebauungsplans decken zu können.

Allein die Einstufung von einem WR zu einem WA führt zunächst zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel vor den Fassaden der Bebauung. Auch sind sowohl im WR als auch WA in gewissen Grenzen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zulässig, sofern diese – wie im vorliegenden Fall – nicht zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Die Bewertung der Zulässigkeit von Außenlärmpegeln orientieren sich im Wesentlichen an der Höhe der Beurteilungspegel vor den Fassaden und nicht an der Einstufung der Schutzwürdigkeit als WR oder WA. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die gesunden Wohnverhältnisse sowohl in reinen Wohngebieten (WR) als auch in allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die festgelegten Immissionswerte aller zu berücksichtigenden Regelwerke gegeben sind. Insofern führt eine Änderung des Gebietstypus nicht zu verringerten gesunden Wohnverhältnissen. Zu den genauen Ausführungen der Lärmsituation und den erforderlichen Maßnahmen wird auf Ziffer 4.16. Lärmschutz der Begründung verwiesen.

Verkehrslärm

Da bestimmt nicht jeder ein Fahrrad oder Elektro-Auto fahren werde, nehmen die Lärmbelastung, die Verschmutzung und die Umweltbelastung für die Anwohnenden erheblich zu. Der jetzt schon starke Verkehr werde erheblich zunehmen, insbesondere mit viel Pendler- und Einkaufs-Verkehr. Extremer Lärm sei insbesondere durch den Schwerlastverkehr zu erwarten.

Es sei schon fast unerträglich, wenn die Fenster offenstehen bzw. man sich auf dem Balkon aufhalte.

Man verweise auf die neuesten Studien zur Gesundheitsschädlichkeit von Lärm.

Stellungnahme:

Die Beurteilung der Immissionen wurde anhand der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Regelwerke vorgenommen. Hierbei wurde auch der Neuverkehr

auf Grundlage der für das Gebiet durchgeführten Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Hierin wurden auch Prognosewerte herangezogen, die von einem stetig anwachsenden Verkehr ausgehen (Worst-Case-Betrachtung).

Die Ergebnisse zeigen, dass, bezogen auf die Bestandsbebauung, der auftretende Verkehrslärm sich auch in Zukunft innerhalb der zulässigen Grenzen bewegen wird.

Das Verkehrsgutachten untersucht die zu erwartenden Verkehre auf Grundlage der neuen Planung im Gebiet. Darauf aufbauend erfolgt die schalltechnische Untersuchung. Beide Gutachten kommen zum Ergebnis, dass die vorgesehene Planung auch unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse umsetzbar ist. Der vorgesehene Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs dient zuallererst den Bewohner*innen des Gebietes. Auch im Hinblick einer Verkehrserhöhung wurde im Planungsgebiet kein größerer Einzelhandel zugelassen, um so keine zusätzlichen Verkehre zu generieren.

Lärm durch Anlieferung

Außerdem sei eine höhere Lärmbelastigung in den frühen Morgenstunden durch Lieferfahrzeuge zu erwarten.

Stellungnahme:

Die Anlieferung wurde in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und geprüft. Daraus folgen lärmtechnische Regelungen und Regelung zu Betriebszeiten, die entsprechend festgesetzt wurden.

Es wird auf § 16 Abs. 3 und 4 der Satzung sowie die Ziffer 4.16. der Begründung verwiesen.

Lärmkonflikte durch unterschiedliche Herkunft und neue Bewohnende

Ein weiterer Punkt, der gegen ein Vorhaben spreche, etwa 1.500 Menschen mehr in diesen engen Raum zu holen, sei der Lärm. Die Lärmbelastigungen durch die Überbauung werden gezielt noch mehr zunehmen. Wenn auch noch mehr Menschen dort seien, werde es durch diese selbst lauter, aber auch durch ihre Versorgung.

Wo sich viele Menschen unterschiedlicher Nationalitäten befinden, ergeben sich zwangsläufig Konflikte jeglicher Art, die bereits jetzt vermehrt durch die Polizei geregelt werden müssen.

Stellungnahme:

Die Versorgung der neu hinzuziehenden Bewohnenden bzw. der dadurch verursachte Verkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung, basierend auf dem neu hinzukommenden Verkehr, berücksichtigt. Schall und Lärm, der von Menschen ausgeht und dem sozialen Miteinander und der Kommunikation dient, ist mit dem normalen Alltag kompatibel. Anderweitige Lärmbelastigungen sind von der Vermieterin in der Hausordnung zu regeln, sodass ein Zusammenleben in der Siedlung funktioniert.

Die Zusammensetzung der Nationalitäten in einem Wohngebiet im Rahmen der Be-

bauungsplanung und späteren Baugenehmigung zu regeln ist weder möglich noch beabsichtigt.

Lärm durch Kinder

Durch den Neubau des Gebäudes vor Bellinzonastraße 2 mit der Nutzung des Erdgeschosses als Kindergarten, werde im Sommer die Lärmemission durch spielende Kinder erhöht. Das Problem seien nicht die spielenden Kinder, sondern die Echowirkung wegen der Nachverdichtung der freien Flächen. Dies bedeute, dass der entstehende Schall keine Möglichkeit habe, aus dem Wohnkarree ohne weiteres zu entweichen. Dadurch werde die Lärmemission steigen.

Stellungnahme:

Der Kinderlärm löst grundsätzlich keine erhöhten Anforderungen an Lärmschutz aus. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Der Freistaat Bayern hat mit Inkrafttreten zum 1. August 2011 das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) beschlossen. Gemäß Art. 2 des Gesetzes sind „die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen“. Zu Reflexionen siehe Ausführungen unter Nr. 26- Lärm.

Lärm durch neuen Quartiersplatz

Man mache sich über folgende Punkte Sorgen, die vor allem die Lage der eigenen Wohnung betreffen:

Gegenüber komme ein großer Supermarkt in den Neubau, und neben der Appenzeller Straße 111 entstehe der Quartiersplatz.

Der Quartiersplatz werde zum Treffpunkt für Leute, vor allem bis in die späten Abendstunden hinein. In den heißen Sommermonaten könne man dann nicht mehr mit offenem Fenster schlafen.

Stellungnahme:

Lärmbelästigungen sind von der Vermieterin in der Hausordnung zu regeln, sodass ein Zusammenleben in der Siedlung funktioniert. Lärm von Straßen und öffentlichen Plätzen unterliegt Regelungen, die bei Missachtung in behördlichen Konsequenzen für die Verursachenden enden können.

Lärm aufgrund fehlender Abstandsflächen

Man könne sich gut vorstellen, welcher Lärmpegel herrsche, wenn die Wohnungen bezogen seien und man sich von Balkon zu Balkon die Hand schütteln könne.

Stellungnahme:

Lärmbelästigungen sind von der Vermieterin in der Hausordnung zu regeln, so dass ein Zusammenleben in der Siedlung funktioniert. Eine Verkürzung der Abstandsfläche führt nicht per se zu schalltechnischen Problemen zwischen den Bewohnenden, da Nachbarwohnungen im selben Haus auch mit benachbarten Balkonen ausgestattet sein können.

Die Immissionsuntersuchung bezieht sich ausschließlich auf Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Durch Anwohnende verursachte Geräusche sind nicht Gegenstand der immissionstechnischen Beurteilung.

Bäume fangen Geräusche ab

Derzeit fangen die Bäume und Pflanzen Geräusche ein, jeder Baum, der nun gefällt werde, fehle allerdings bei der Lärmabschirmung.

Stellungnahme:

Bäume und Pflanzen werden in den immissionstechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt, da die mögliche Abschirmung nicht gesichert ist (z.B. Bäume ohne Laub im Winter o.ä.). Die aus der Lärmbeurteilung abgeleiteten Festsetzungen berücksichtigen somit den ungünstigsten Fall, so dass diese auch ohne eine etwaige Lärmmin- derung durch Bäume und Pflanzen ausreichend sind.

Die lärmindernde Wirkung durch Gehölze erfolgt erst durch sehr dichte Bestände mit großen Tiefen mit mehreren Dekametern. Darüber hinaus ist die Reduzierung eher subjektiver Art, da der Schallauslöser optisch nicht wahrgenommen werden kann.

Falsche Aussagen zum Beurteilungspegel

Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen.

Stellungnahme:

Die Berechnungen und Beurteilung der lärmtechnischen Situationen wurden nach den geltenden Normen und Richtlinien durchgeführt. Diese sind im Immissionsgutachten nachvollziehbar dokumentiert. Die sehr verallgemeinerte Aussage, dass die ermittelten Beurteilungspegel „in keiner Weise den Tatsachen entsprechen dürften“ kann nicht nachvollzogen werden, speziell dann nicht, wenn hierfür keine konkreten Anhaltspunkte angeführt werden.

Grundlage für die weiteren Gutachten war zum Billigungsbeschluss das Verkehrsgutachten von 2019. Dieses wurde zum Satzungsbeschluss mit der Prognose 2035 aktualisiert, auch nach dieser Aktualisierung sind die Beurteilungspegel noch immer eingehalten bzw. werden Maßnahmen bei Überschreitungen ergriffen. Negative Auswirkungen auf andere Gutachten entstehen dadurch nicht.

27. Klimaschutz / Klimaneutralität

Klimagerechtes Bauen

"Weiter Bauen wie gehabt" sei in Anbetracht des jüngsten Berichts des Weltklimarates und unter Beachtung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 24.03.2021 unverantwortlich und letztlich auch fahrlässig. Hier werde ggf. gegen besseres Wissen und Gewissen entschieden.

Der Beitrag der geplanten Baumassen bezogen auf die Treibhausgase (u.a. CO₂) sei mit einer Klimaneutralität nicht in Einklang zu bringen. Der ökologische Fußabdruck von Hochhäusern mit ihrem Materialaufwand, bei Erstellung, Betrieb und Unterhalt habe einen weit überdurchschnittlichen „CO₂ Abdruck“ als die technisch viel anspruchslosere Flachbauweise. Auch seien der Bedarf an grauer Energie und der Ausstoß von CO₂ deutlich höher als im Flachbau (Baubiologie-Magazin). Der immense Aufwand an Ressourcen für die nötigen Baumaterialien, z.B. zur Betonherstellung und Stahl, sei in Zeiten des Klimawandels nicht zu rechtfertigen.

Wie bekannt sei, ist die Zementherstellung mit all ihrer Zusatzstoffen ein Treibhauskiller bzw. Klimakiller. Ein hoher Verbrauch von Beton und Stahl bei derartigen Hochhausbauwerken entspreche nicht der Umweltverträglichkeit.

Stellungnahme:

Die im Planungsgebiet vorgesehene Nachverdichtung von Bestandsquartieren zeichnet sich grundsätzlich durch besondere Nachhaltigkeit aus, werden doch so einerseits bestehende Anlagen erneuert und durch z.B. die Implikation umweltschonender Mobilitätsangebote zukunftsfähig gemacht und andererseits bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen für neue Wohnungen genutzt. Die gewählten Baukörper besitzen eine große Kompaktheit; in der Regel ist auch bei hohen Punkthäusern das Verhältnis von Außenwandfläche zu Volumen deutlich besser als bei Einfamilienhäusern und damit sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für geringen Energiebedarf im Betrieb gegeben. Gemäß § 9 BauGB können durch einen Bebauungsplan die Baumaterialien nicht festgelegt werden. Gleichzeitig ist der nachwachsende Rohstoff Holz durchaus auch bei hohen Häusern als Baustoff möglich, seit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist es für alle Gebäudeklassen zugelassen.

Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich nur Festsetzungen zum Baurecht, nicht aber zu den Baumaterialien. Dennoch ist es selbstverständlich Ziel der Eigentümerin auch bei den Baustoffen auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu achten.

Die Aufstockungen werden nach Auskunft der Eigentümerin in der Tat in Holz geplant. Bei den Neubauten sind generell nichttragende Fassaden vorgesehen, damit diese auch in Holz ausgeführt werden können. Für die Sichtseite der Fassade wird auch Holz in Erwägung gezogen. Dies ist allerdings sorgfältig mit Begrünung, Brandschutz und der Gestaltlinie durch das ganze Quartier noch abzustimmen. Der noch größere Beitrag zur Nachhaltigkeit und CO₂-Einsparung ist aber, dass die Bestandsgebäude mit all dem CO₂, das ihre Konstruktion enthält, nicht ersetzt werden (d.h. Abbruch und Downcycling), sondern eine weitere Lebensperiode lang genutzt wer-

den.

Prüfung auf klimaneutrales Bauen

Man beantrage eine Überprüfung, ob das Bauvorhaben in diesem Umfang umweltneutral zu bewerkstelligen sei.

Es werde hier abschließend nochmals an die verantwortlichen Entscheidungsträger appelliert, endlich zu veränderten Planungs- und Bebauungsgrundlagen in Hinblick auf Ressourcenverbrauch und damit zu Klimaverträglichkeit bei Baumaßnahmen zu gelangen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München werde aufgerufen, auch bei diesem Bebauungsplanverfahren eine Denkpause einzulegen, nicht zuletzt aufgrund von zwischenzeitlich veränderten Planungsgrundlagen, einen zeitlich befristeten Planungsstopp auszurufen. Es biete sich die Gelegenheit auf wissenschaftlicher Basis die Auswirkungen der beabsichtigten Nachverdichtungsmaßnahmen in voller Breite hinsichtlich Klimawandel und umweltverträglichen Bauens zu untersuchen. Künftiges Bauen sei hohen Qualitätserfordernissen sowie einem veränderten klimaresilienten Standard zu unterwerfen.

Die Bausubstanz solle nach den neuesten Statuten, wie Holzbauweise, Dreifachverglasung von Fenstern, intelligente Türen, Wärmedämmung, genügend gekühlte Aufenthaltsorte und Räume sowie Solarenergie auf den Dächern überprüft werden.

Stellungnahme:

Klimaresilienz war bereits bei der Erarbeitung der Planung ein wichtiges Thema.

Die im Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 („Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Vorlage Nr. 20-26 / V 03873) beinhalteten Ziele und Absichten, wie z.B. Mobilitätskonzepte, Nutzung der Solarenergie, Stadt der kurzen Wege, funktionale Mischung, flächensparendes Bauen werden auch in diesem Verfahren berücksichtigt.

Beitrag der Baumasse bezogen auf Treibhausgase

Man stelle sich die Frage, wie hoch der Beitrag der geplanten Baumassen insgesamt bezogen auf Treibhausgase und Klimaneutralität sei und ob dieses Bauvorhaben zur Klimaneutralität (siehe Klimaanpassungskonzept) der Stadt München passe.

Stellungnahme:

Die energiebedingten Treibhausgas-Emissionen sollen für künftige Planungen berechnet werden, sobald hierfür bundesweit entsprechende und einheitliche Werkzeuge zur Berechnung vorliegen oder die Landeshauptstadt München eigene Methoden entwickelt hat.

Landesentwicklungsplan Bayern / Klimawandel

Es stehe im Landesentwicklungsplan Bayern: „Wir wollen zur Anpassung an den Klimawandel und Naturgefahren besonders gefährdete Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Flächen in Verdichtungsräumen sichern.“ Dies diene gerade in Zeiten des Klimawandels und der Klimaerwärmung dem Wohle u.a. der Gesundheit aller Einwohnenden. Andernfalls komme es zu einem Verlust von klimatisch bedeutsamen Durchlüftungsräumen.

Stellungnahme:

Der vorliegende Entwurf steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Insbesondere entspricht er dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens (Landesentwicklungsplan Bayern = LEP G 3.1) sowie dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP Z 3.2), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind daher nicht erkennbar. Das bereits bebaute Gebiet ist / war nie als freizuhaltende Fläche vorgesehen. Bezüglich der Durchlüftung wird zu Stellungnahme unter Punkt 19. Durchlüftung des Gebietes verwiesen.

Klimawandel in der Stadt / Versiegelung, Baumbestand, Kühlung, Klimapolitisches Ziel – Klimaneutralität 2035

Die Großstadt heize sich im Zuge des Klimawandels immer mehr auf. Insbesondere in verdichteten Räumen seien zusammenhängende Grün- und Erholungsflächen notwendig, um der Überhitzung des Stadtklimas entgegenzuwirken und zur Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität beizutragen. Die Landeshauptstadt München habe 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die Klimakrise werde ebenso wie der Natur- und Artenschutz völlig ignoriert. Man frage sich, wo der Klimaschutz bleibe und warum ein solch schlechtes Klima riskiert werde.

Ein Wegfall der Flächen, bzw. die geplante Erhöhung der Versiegelung von 49 % auf über 60 % sowie der Beseitigung des wertvollen und klimaeffektivsten Baumbestands inklusive des Eingriffs in ein Landschaftsschutzgebiet in diesem grünen Viertel Fürstenried-West bedeute eine signifikante Reduzierung des Kühlungspotenzials. Dies stelle ein gesundheitliches Risiko der Anwohnenden / Bürger*innen gerade in Zeiten des Klimawandels dar.

Es werde mehr Hitzetage geben und man müsse auch mit Hitzetoten rechnen. Angesichts der sich immer weiter verschärfenden Klimakrise sei dies inakzeptabel.

Insgesamt widerspräche der Bebauungsplanentwurf damit den klimapolitischen Bestrebungen der Landeshauptstadt München, die sich das Ziel „Klimaneutralität 2035“ vorgenommen habe.

Das sei im Übrigen das Jahr, in dem die geplante Bebauung fertig sein solle.

Um dieses Ziel zu erreichen, seien von erheblicher Bedeutung: z. B. alle „nicht-energetischen“ Treibhausgas-Emissionsbereiche (wie Stadtentwicklung, Bau-Bereich, Konsum / Ernährung etc.).

Eine Erweiterung des Prüfantrags im Bebauungsplanverfahren bezüglich „Klimaneutralität“ werde gefordert.

Die Landeshauptstadt München bekomme als erste deutsche Stadt eine eigene Klimaschutzgesetzgebung, mit dem Grundsatzbeschluss der Regierungskoalition sollen künftige Stadtratsentscheidungen auf ihre Folgen fürs Klima untersucht werden.

Man frage sich, wie lasse sich eine solche Planung mit aktuellen Veröffentlichungen des Planungsreferates vereinbaren, wie zum Beispiel "Ideen für eine nachhaltige Stadt in der Entwicklungsplanung" des Referats für Stadtplanung und Raumordnung vom Februar 2021 mit ihren Erläuterungen zu den Notwendigkeiten im Umgang mit den Folgen des Klimawandels.

Einige Stichworte daraus seien: "Nachhaltige Stadtplanung beginnt im Quartier", "Schwammstadtprinzip", "113 Maßnahmen dem Klimawandel entschieden entgegenzutreten", usw.

Die Klimapolitik sei in dem Verfahren ausgelassen worden und es sei von Interesse, ob die klimatische Situation in dem gesamten Plan Beachtung finde oder handle es sich hierbei nur um Lippenbekenntnisse.

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme zum Punkt 1. Allgemeines, Bautätigkeit in München gesamt dargestellt, liegen hinsichtlich der klimatischen Belange im Kontext der baulichen Entwicklung in der Stadt vielfältige Planungsinstrumente zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien von Bund und Land sowie entsprechende Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vor.

Mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035“ vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für Bebauungsplanverfahren einen begleitenden „Klimafahrplan für städtebauliche Planungen und die Bebauungsplanung“ vor. Dieser Klimafahrplan ist verbindlich für alle Bebauungsplanverfahren, auch bei bereits begonnenen wie vorliegend. Eine Integration der Klimaziele erfolgt z.B. durch Mobilitätskonzepte, Nutzung der Solarenergie, Stadt der kurzen Wege, funktionale Mischung, flächensparendes Bauen.

Um eine klimaschonende Bebauung zu ermöglichen, wurden unter anderem Festsetzungen getroffen:

- zur Kompaktheit der Bebauung durch Hochpunkte und Aufstockungen und damit weitestgehenden Erhalt der Freiflächen;
- zur qualitätvollen Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen unter anderem durch Festsetzung von Neupflanzungen, die den vollständigen Ersatz von zu beseitigendem Baumbestand sichert;
- zum Nutzungsmix bezüglich der erforderlichen Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeit, Café und Mobilitätseinrichtungen, um so ein Quartier der kurzen Wege und damit einen gewissen Verzicht auf die Pkw-Nutzung zu ermöglichen;
- zur Begrünung der Flachdächer sowie zur Sonnenenergienutzung auf den Dächern, die in der Flächeninanspruchnahme nicht begrenzt ist.

Darüber hinaus wurde ein Mobilitätskonzept aufgestellt, die dafür erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan ermöglicht und Verpflichtungen im städtebaulichen Ver-

trag geregelt. Ein Gestaltungsleitfaden (Freiflächenrahmenplan) sichert zudem die Qualität der künftigen Freiflächen. Eines der klimaneutralsten Konzepte ist insbesondere die Nachverdichtung und Sanierung bestehender Gebiete. Der größte Beitrag zur Nachhaltigkeit und CO₂-Einsparung ist, dass die Bestandsgebäude mit all dem CO₂, das ihre Konstruktion enthält, nicht ersetzt werden (d.h. Abbruch und Downcycling), sondern eine weitere Lebensperiode lang genutzt werden. In Ergänzung mit Infrastruktur ist dieses Konzept nachhaltig und wirtschaftlich.

Unter Ziffer 4.23. der Begründung sind Themen zur Klimaanpassung, wie der Vermeidung von Wärmeinseln und dem Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne des Schwammstadt-Prinzips, aber auch bei Starkregenereignissen ausgeführt.

Durch die Überbauung von bereits versiegelten Flächen wird die Inanspruchnahme von Boden und bestehenden Grünflächen minimiert.

Prüfung Umweltverträglichkeit zum Thema Klimaschutz

Es fehle in der die Umweltverträglichkeitsprüfung an neuen Erkenntnissen zum Thema Klimaneutralität.

Man beantrage eine Umweltverträglichkeitsprüfung auch insbesondere hinsichtlich der Klimaneutralität, die sich München vorgenommen habe, also die sofortige Verminderung des CO₂-Ausstoßes. Dieser werde bekanntlich zu 8 bis 10 % von der Beton- und Stahlindustrie verursacht und bei solch gewaltigen Baumaßnahmen nehme dies große Ausmaße an.

Stellungnahme:

Im Verfahren der Bauleitplanung findet kein förmliches Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) statt, sondern eine sog. Umweltprüfung (UP), die im Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) beschreibt und bewertet. Dadurch wird ebenfalls erreicht, dass sich die planende Gemeinde sorgfältig mit allen inhaltlichen Vorgaben zum Umweltschutz und zur Umweltvorsorge für die Bauleitplanung auseinandersetzt, damit ihr in dieser Hinsicht fundierte Grundlagen für ihre Planungsentscheidungen zur Verfügung stehen. Das UVPG findet gemäß § 1 UVPG nur Anwendung in Bebauungsplanverfahren, wenn hiermit die Errichtung der in dessen Anlage 1 genannten Vorhaben erfolgt, die sog. „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Unter Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG werden die pflichtigen Vorhaben genannt. Da hier keines dieser Vorhaben festgesetzt wird, ist eine zusätzliche Prüfung nach dem UVPG neben der UP nicht aufgezeigt. Vorliegend gilt also, dass eine ggf. nach dem UVPG erforderliche UVP in der Bauleitplanung nicht als eigenes Verfahren in Erscheinung tritt, sondern als Umweltprüfung als Teilbeitrag der Begründung im Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägungsentscheidung über den Plan zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Belange des Umweltschutzes – abgesehen von zwingenden gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Umgang mit Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten – der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

28. Kfz-Verkehr

Kfz-Verkehr - Allgemein

Man stelle sich die Frage, mit welchem Verkehrsaufkommen zu rechnen sei, da die vorhandenen Straßen mit der Bebauung nicht mehr oder gar breiter werden.

Das Viertel werde momentan von ca. 2.000 Menschen bewohnt. Der Bau der geplanten 662 neuen Wohnungen würde einen Zuwachs von ca. 1.000 Menschen, also eine Steigerung um 50% bedeuten. Dies bedeute unter anderem, dass auch der Verkehr um diesen Prozentsatz wachsen werde.

Die Verkehrswege, zwei Stück, aus diesem Wohngebiet in die Innenstadt seien bereits jetzt schon völlig überlastet. Diese Infrastruktur des Individualverkehrs könne die Mehrbelastung durch eine große Anzahl zusätzliche Wohnungen nicht mehr verkraften. Schon jetzt gebe es kaum ein Durchkommen. Eine starke bzw. immense Zunahme des Individualverkehrs in diesem Viertel durch Pendler, Einkaufsverkehr zum neuen Supermarkt sowie An- und Abfahrten zu Wohnungen und Kindergärten seien absehbar und führen zu einem täglichen Verkehrskollaps.

Die Bellinzonastraße werde durch die Tiefgaragenausfahrten stark frequentiert sein und der Standort der Kindertageseinrichtung führe darüber hinaus zu einem erhöhten Fahrzeugaufkommen. Es sei jetzt schon oft nur unter erschwerten Bedingungen möglich, an der Bellinzonastraße nach links auf die Graubündner Straße abzubiegen, da Bushaltestelle, Fahrradweg und parkende Fahrzeuge die Sicht versperren.

Eine weitere Zunahme des Verkehrs führe zu mehr gefährlichen, unfallträchtigen Situationen und habe Auswirkungen auf die Gesundheit (Abgase, Lärm) aller Anwohnenden.

Zudem sei zu erwarten, dass die Verkehrssituation, die jetzt schon schwierig sei (Parkplätze), unerträglich werde, wenn man sich den Berufsverkehr morgens und abends, speziell im Bereich des Schweizer Platzes, anschau.

Bei der Forst-Kasten-Allee handele es sich im fraglichen Bereich um eine 30er Zone. Zu beachten sei, dass es sich hier um eine Durchgangsstraße nach Neuried handele, die vor allem während der Rushhour stark belastet sei.

Hinzu komme der Busverkehr der Linie 166 sowie die Durchfahrt vieler Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Krankenfahrzeugen. Geschwindigkeitskontrollen konnte man bislang nicht feststellen, leider aber, dass die Geschwindigkeitsbegrenzungen sehr oft nicht eingehalten werden.

Auto- und Verkehrsaufkommen werde auch durch das Erholungsbedürfnis zunehmen, da grüne Erholungsräume hier gerade verschwinden und die Menschen vermehrt zur Autobahn Richtung Alpenvorland fahren werden.

Stellungnahme:

In der Summe ergibt sich für die Planung unter Berücksichtigung von rechnerisch 675 Wohneinheiten (das Gutachten hat einen Puffer bei der Anzahl der Wohneinheiten eingerechnet) ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz-Fahrten/Tag. Hiervon entfallen ca. 100 Kfz-Fahrten auf Lieferverkehr. Während der Verkehrsspitzen ist morgens insgesamt mit ca. 210, abends mit ca. 190 Kfz-Fahrten/Stunde zu rechnen.

Forst-Kasten-Allee:

Die Forst-Kasten-Allee war im Bebauungsplan Nr. 374 mit einer Breite festgesetzt, die den zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Zielen des Straßennetzausbaus entsprach. Eine entsprechende Umsetzung erfolgte dann jedoch nicht. Heute werden die damals festgesetzte Breite und die Ausrundung zum Anschluss an eine neue übergeordnete Straße am Westrand des Planungsgebiets auf Neurieder Flur verkehrlich nicht mehr benötigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird deshalb im Norden und Südwesten der Forst-Kasten-Allee zugunsten des Naturraums zurückgenommen.

An der Ecke Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße wird die Straßenbegrenzungslinie für das dort vorgesehene Eckgebäude im Detail verändert.

Der stattfindende Durchgangsverkehr in der Forst-Kasten-Allee nach Neuried ist erhalten und somit berücksichtigt.

Alle verkehrlich notwendigen Funktionen können in den neuen Straßenräumen abgewickelt werden.

Zur Gefahrenlage teilt die zuständige Polizeiinspektion (PI) Folgendes mit:

In der Vergangenheit kam es sporadisch zu Bürgerbeschwerden wegen Geschwindigkeitsübertretungen an o.g. Örtlichkeit. Dies kam jedoch in den letzten zwei bis drei Jahren nicht mehr vor.

Im Zeitraum 01.01.2019 - 22.12.2021 wurden durch die Polizei (PI 29 und Fremdkräfte) elf Lasermessungen durchgeführt. Hierbei wurden drei Fahrverbote registriert, die Beanstandungsquote lag nicht über dem stadtweiten Durchschnitt von ca. 11 Prozent bei Tempo-30-Anordnungen.

Das Unfalllagebild im selben Zeitraum ist ebenfalls unauffällig. Die Forst-Kasten-Allee wird weiterhin sporadisch bemessen, es liegt jedoch kein polizeilicher Schwerpunkt auf der Örtlichkeit. Die PI 29 hat ihr Hauptaugenmerk auf die Beschränkungen vor sensiblen Einrichtungen wie z.B. Schulen.

Das Unfalllagebild entspricht ebenfalls der Norm.

Die PI29 hat keine Einwände gegen die Auffassung des Radwegs.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht nicht als unverträglich zu bezeichnen ist. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind vorhabenbedingt nicht erforderlich.

Zur Leistungsfähigkeit wird auf die Stellungnahme unter Punkt 35. Verkehrsgutachten / Verkehrszählung – Allgemein verwiesen.

Die Lärmauswirkungen wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf Ziffer 4.16. Lärm-

schutz der Begründung verwiesen. Lufthygienische Grenzwertüberschreitungen treten nicht auf. Es wird auf Ziffer 8.2.5. der Begründung verwiesen.

Mehr Verkehr durch Einkaufsmöglichkeiten

Bei der letzten Informationsveranstaltung der Eigentümerin vor zwei Jahren sei vor allem hervorgehoben worden, dass keine Verkehrsprobleme entstehen, da durch die Anlage eines Quartiersplatzes mit einem Lebensmittelmarkt und einem Radlershop der Kfz-Verkehr sehr eingeschränkt werde.

In den letzten Jahren wurden zum Beispiel alle Getränkemärkte in Fürstenried-West und der Real-Markt (Boschetsrieder Straße) geschlossen. Das AEZ Einkaufszentrum in Fürstenried-West werde in Kürze wegen Sanierung geschlossen. Die fußläufig erreichbaren Rewe- und Penny-Märkte seien jetzt schon an ihrer Kapazitätsgrenze. Es gebe daher keine Möglichkeit mehr, fußläufig Getränke und Lebensmittel zu kaufen. Die Unterversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten führe also zu zusätzlichem und unnötigem Verkehrsaufkommen, da viele Leute ihren Einkauf mit dem Auto erledigen müssen.

Das Anfahren des Supermarktes tagsüber mit dem Auto bedeute ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Anlieferungen beginnen am frühen Morgen.

Stellungnahme:

Zur Verbesserung der Nahversorgung soll an zentraler Stelle am Quartiersplatz ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und ergänzende Nutzungen entstehen. Durch eine Versorgungsmöglichkeit im Quartier kann der motorisierte Individualverkehr im Planungsgebiet deutlich reduziert werden. Der Bebauungsplan legt hierfür mit dem Gebietstypus allgemeines Wohngebiet WA, sowie dem Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone des nördlichen und östlichen Baukörpers am Quartiersplatz, die notwendigen Rahmenbedingungen fest.

Zur Versorgung des Gebietes mit Waren zum täglichen Bedarf wird auf die Stellungnahme zum Punkt 8. Versorgung innerhalb des Planungsumgriffs verwiesen.

Zur Anlieferung des Supermarktes wird auf die Stellungnahme zum Punkt 26. Lärm durch Anlieferung verwiesen.

Verkehr durch Parkplatzsuchverkehr

Die Verkehrsuntersuchungen berücksichtigten in keinsten Weise Parksuchverkehr. Es sei zu befürchten, dass es insbesondere des Abends durch heimkehrende Berufspendelnde zu einem erheblichen und störenden Parksuchverkehr komme. Man halte es sicherlich für ein geeignetes Prognosemittel, wenn anhand der Zahlen, die dem Verkehrsgutachten als Grundlage dienen, errechnet werde, wie sich Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum bei einer reduzierten Anzahl privater Stellplätze und einer Belegung mit 80% (Verkehrsgutachten, Tab. S. 9) bei einer gleichzeitiger Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Raum darstelle.

In der Solothurner Straße gebe es schon heute einen erheblichen Parkplatzsuchverkehr. Am Abend seien in diesem Bereich keine Parkplätze mehr vorhanden. Als Anwohner müsse man teilweise bis in den Bereich, der nun für die Nachverdichtung ausgewiesen sei, ausweichen.

Stellungnahme:

Im Gutachten wird auf eine 100%ige Auslastung der Straßenstellplätze in der Appenzeller Straße abends, nach Rückkehr der Auspendelnden, hingewiesen. In der Bellinzonastraße sind dagegen noch einige wenige freie Stellplätze anzutreffen (Belegungsgrad abends: ca. 84%).

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung dienen die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor allem zum Anwohnerparken, da eine fast vollständige Auslastung während der Nachtstunden erhoben wurde. Nur die privaten Stellplätze waren unterdurchschnittlich ausgelastet, was darauf hinweist, dass auch öffentliche Stellplätze von Kfz genutzt werden, die eigentlich einen privaten Stellplatz besitzen.

Die öffentlichen Stellplätze im Planungsgebiet sollen vorwiegend dem Besucherverkehr des Gebietes dienen und sind nicht dazu gedacht, fehlende Parkmöglichkeiten anderer Gebiete auszugleichen. Die Solothurner Straße liegt nicht im Planungsumgriff des Bebauungsplans und nicht im Untersuchungsbereich der Verkehrsuntersuchung, da die Solothurner Straße nicht zur Erschließung des Planungsgebietes dient. Unzureichende Parkmöglichkeiten der Anliegenden der Solothurner Straße sind im eigenen Gebiet zu lösen und können nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden.

Zur Belegung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und den privaten Stellplätzen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 29. Parkplätze – Angespannte Parkplatzsituation verwiesen.

Gefährliche Verkehrssituation

Zudem seien an der Ecke Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße zwei Hochhäuser von Höhen bis zu 60 m direkt an der Straßenkreuzung geplant. Dies bedeute nicht nur für Autofahrende eine absolut unübersichtliche und gefährliche Verkehrsführung, sondern v.a. auch für die Radfahrenden, allen voran Kindern, da die Fahrradwege entfallen sollen.

Stellungnahme:

Die geplanten wie vorhandenen Hochbauten/-häuser werden gemäß geltender Bauvorschriften errichtet, negative Auswirkungen auf die Verkehrsführung und die Verkehrssicherheit entstehen hierdurch nicht.

Behinderung durch Verengung der Straße

Eine Verschmälerung, der das Viertel durchziehenden hauptsächlich genutzten Straßen, um Park- und Bauraum zu gewinnen, sei im Zuge der zu erwartenden Mehrzahl an Kfz, Lieferwagen und Schwerverkehr unverständlich.

In der Bellinzonastraße und in den Kurven zu den anderen Nebenstraßen stehen die geparkten Kraftfahrzeuge wegen Parkplatzmangel in 2. Reihe und teilweise in 3. Rei-

he. Für die Lieferfahrzeuge, Paket- und Postdienste (DHL, DPD, Hermesversand, UPS usw.) sowie die Buslinie 166 sei kein Durchkommen.

Wenn ein oder mehrere Fahrzeuge in zweiter Reihe abgestellt werden, habe der hier verkehrende Bus Schwierigkeiten, gefahrlos vorbeizufahren.

Durch die parkenden Fahrzeuge werden die Straßen weiter verengt und die verschmälerten Gehwege schwer einsehbar. Dies stelle eine große Gefahr für Kinder dar, die zur Schule laufen und auf der Straße spielen müssen (vor allem aufgrund der fehlenden Grün- und Erholungsflächen).

Dies scheine jedoch kein Problem darzustellen, wenn noch mehr Verkehr durch die Nachverdichtung in der 30-Zone entstehe. Es werde befürchtet, dass diese Planung diametral zur Sicherheit und den gesunden Lebensverhältnissen nicht nur der Anwohnerschaft, sondern auch durchreisenden Menschen aus umliegenden Gebieten stehe. Man gehe davon aus, dass dies bei der Prüfung nicht berücksichtigt worden sei.

Stellungnahme:

Fahrbahnverengungen können auch ein Mittel zur Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit sein, widersprechen also einer Geschwindigkeitsreduzierung nicht.

Die im Bestand überbreite Fahrbahn der Appenzeller Straße soll auf 6,5 m verschmälert werden, dies ermöglicht den geplanten Zweirichtungsverkehr der städtischen Linienbusse. Zudem lassen sich somit abschnittsweise Schrägparkbuchten unterbringen. Damit verbunden sind teilweise Verringerungen der Gehwegbreiten von bisher ca. 3 m auf 2,5 m.

Behinderungen durch Falschparker sind bedauerlicherweise im gesamten Stadtgebiet ein Thema, dies ist keine Besonderheit dieses Vorhabens und kann nur durch einerseits gegenseitige Rücksichtnahme und zugleich konsequente Ahndung durch die Polizei bzw. kommunale Verkehrsüberwachung verringert werden.

Da es im Planungsgebiet keine Spielstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehr auf der Fahrbahn) gibt, ist das Spielen auf der Straße grundsätzlich nicht erlaubt. Das Planungsgebiet wird mit der Planung ausreichende Grün- und Erholungsflächen haben. Die Freiflächen werden aufgewertet und es entstehen unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind auch im Planungsfall gewährleistet. Es wird auf die Ziffern 4.16. Lärmschutz und 8.2.5. der Begründung verwiesen.

Zur Verkehrssicherheit wird auf die Stellungnahme unter Punkt 28. Kfz-Verkehr – Allgemein verwiesen.

Hol- und Bringverkehr der Schulen und Kindertageseinrichtungen

Die Zufahrt zum großen Schulzentrum gehe nur über die Engadiner Straße. An Regentagen sei deshalb für die Anwohnenden wegen erhöhten 'Schul-Bring- und Hol-Verkehr' der Eltern zu Schulbeginnzeiten kaum ein Verlassen des Viertels möglich. Da seien 20 Minuten Stau an der Ampel nicht selten. Man könne nicht erkennen, wie man die durch die Verdichtung zu erwartende Zunahme dieses Verkehrs entschärfen wolle.

Die Schulversorgung der Grundschüler solle mit der Grundschule an der Walliser Straße abgedeckt werden. Soweit Grundschulkinder nicht in der Lage seien, ungefährdet mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren, sei aufgrund der Entfernung dieser Grundschule insbesondere zum westlichen Verdichtungsbereich des Planungsgebietes und der Gebietsversorgung mit lediglich einer Buslinie damit zu rechnen, dass die Kinder mit dem Kfz zur Schule gebracht und auch wieder abgeholt werden. Unabhängig von dem Umstand, dass dieser Bring- und Holverkehr regelmäßig zu chaotischen Verkehrsverhältnissen vor Schulen allgemein führe, seien diese Fahrzeugbewegungen nicht in das Verkehrsgutachten eingestellt worden und blieben somit in der Immissionsbelastung unberücksichtigt.

Der Standort der Kindertageseinrichtung führe darüber hinaus zu einem erhöhten Fahrzeugaufkommen. Man frage sich, ob bei allen geplanten Kitas eigentlich der Hol- und Bringverkehr bei der bestehenden Verkehrssituation berücksichtigt wurde. Speziell für die im geplanten Gebäude zwischen Appenzeller Straße 95 und 97: Hier sei zu befürchten, dass die Eltern für längere Zeit die große Kurve in der Appenzeller Straße blockieren, da das Gebäude ca. 100 m von der dieser entfernt sei.

Stellungnahme:

In der Prognose der Verkehrsbelastung wird sowohl der Verkehr aus dem Planungsgebiet als auch der Verkehr der direkten Erschließungsstraßen berücksichtigt. Im Ergebnis ist der Verkehr auch in der Prognose abwickelbar. Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt 28. Kfz-Verkehr – Allgemein und auf Ziffer 4.9. Verkehr und Erschließung der Begründung verwiesen.

Eine Lösung für eine ggf. unbefriedigende Abwicklung des Bring- und Holverkehrs am Schulzentrum kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht geregelt werden.

Temporär auftretende Verkehrskonzentrationen vor Schulen gibt es im Stadtgebiet an mehreren Örtlichkeiten. Die Verkehrsbehörde, Polizei und Schulleitungen treffen jeweils in gemeinsamer Abstimmung geeignete Maßnahmen/Regelungen, um die Sicherheit des Schulweges zu maximieren. Letztendlich liegt es jedoch an den Verkehrsteilnehmenden sich an die Verkehrsregeln zu halten und somit entsprechend zur Verkehrssicherheit des Schulweges beizutragen.

Es wird auf § 2 Absatz 5 der Straßenverkehrsordnung hingewiesen. Demnach müssen Kinder bis zum vollendeten 8. Lebensjahr und dürfen Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr zum Radfahren den Gehweg benutzen. Dabei dürfen sie von einer äl-

teren Person begleitet werden.

Der Verkehr zur Kita aus dem Gebiet ist in den Prognosen zum Einwohnerverkehr enthalten. Der Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen wird im öffentlichen Straßenraum abgewickelt. Damit wird in den verdichteten Baugebieten das Freiflächenangebot nicht zu Ungunsten der Erholungsnutzung eingeschränkt. Angesichts von ca. 369 geplanten Plätzen für Kinder (Krippe, Kindergarten, Hort) ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 130 Kfz-Fahrten von Nutzenden außerhalb des Bebauungsplans und mit „Vorbeifahrten“ der Anwohnenden, die auf dem Weg zur bzw. von der Arbeit ihre Kinder zur Kita bringen, zu rechnen; dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist verträglich. Das Verkehrsaufkommen ist auch in den Spitzenstundenbelastungen als Grundlage für die Leistungsnachweise enthalten.

Durch die Lage des Planungsgebietes zu den Schulen und den Kindertageseinrichtungen ist nicht mit einer entscheidenden Erhöhung des Bring- und Holverkehrs zu rechnen.

Verkehr außerhalb des Bebauungsplans

Allerdings sei es im Berufsverkehr ein Problem, zur Arbeit zu kommen, weil der Rückstau vom Mittleren Ring schon bis zur Autobahnanschlussstelle Fürstenried-West reiche.

Durch Pendler- und Einkaufsverkehr dürfe es besonders zu den Hauptverkehrszeiten auf den bereits jetzt überlasteten Ausfallstraßen zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen kommen. Heute sei schon zu Berufsverkehrszeiten morgens und abends die Neurieder Straße Richtung stadteinwärts eine Staufalle. Diese werde in Zukunft auch so bleiben, da die Straßen auch nicht breiter werden. Hier fließe der Verkehr der Umlandgemeinden mit dem Verkehr der Fürstenrieder Bewohnenden zusammen. Dieser Verkehr werde auch weiterhin stark zunehmen, da auch in den Umlandgemeinden erheblich mehr gebaut werde (z.B. Hochhaus an der Neurieder Straße, Campus Neuried, Südlicher Maxhofweg Neuried etc.).

Es werde zu einem Verkehrschaos kommen, da im fast fertigen Campus Neuried sehr viele Familien einziehen werden, die auch die Straßen nach München nutzen werden.

Eine signifikante Erhöhung der Einwohnerzahl in Fürstenried (z.B. Fürstenried-Ost mit einem fertiggestellten großen Wohngebiet mit viel Pendler- und Einkaufsverkehr) und des damit einhergehenden Individualverkehrs werde diese Situation noch weiter verschlimmern. Man habe keine Lösung, wie man dem zu erwartenden Verkehrschaos entgegenwirken könne.

Es sei ein Nachteil, wenn der Mittlere Ring nur zwei Fahrspuren in jeder Richtung habe. Da sei der Stau schon vorprogrammiert.

Auch werde die Graubündener Straße als kurze Verbindung zwischen Lindauer (A96) und Garmischer Autobahn (A95) völlig überlastet.

Außerdem müsse mit einer Zunahme des Verkehrs über die Autobahn in Richtung Liesl-Karlstadt-Straße gerechnet werden, was eine weitere Überlastung dieses be-

stehenden Nadelöhrens bedeute.

Unverständlich, dass die Planung die Probleme der äußeren Verkehrsanschließung („Neurieder Kreisel“, Neurieder Straße, Tischler Straße, Aufnahmekapazität U3) negiere oder verharmlose und weder Planungen in Neuried (Hettlage), Planegg, Oberseending oder ganz neu „campus schorn“ im 10 km entfernten Oberdill mit geplanten über 2.000 Arbeitsplätzen, aber auch kleinteilige Nachverdichtungen in Neuforstenried, Maxhof oder Hadern berücksichtige.

Auch das riesige neue Wohngebiet in Fürstenried-Ost führe zu Einkaufsfahrten Richtung Einkaufszentrum Neuried.

Stellungnahme:

Im vorliegenden Verkehrsgutachten (Stand: März 2022) wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung und weiterer Prognoseeckdaten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt, das sich über die betroffenen Straßenabschnitte im Untersuchungsraum verteilt. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Kfz-Verkehrsablaufs an den betroffenen Knotenpunkten zu erwarten sind. Die beiden Knotenpunkte an den Hauptverkehrsstraßen Graubündener Straße / Neurieder Straße und A95 AS Fürstenried (Neurieder Kreisel) befinden sich bereits heute während der verkehrlichen Stoßzeiten zwar an der Leistungsgrenze, die Rückstaus lösen sich aber in der Regel relativ rasch wieder auf. Diese Situation entspricht einer normalen Verkehrssituation an hochbelasteten Knotenpunkten und Hauptverkehrsstraßen in der Stadt und im Großraum München während der verkehrlichen Spitzenstunden. Die Verkehrszunahmen aus dem Planungsgebiet betragen dort lediglich ca. 3 % der Gesamtbelastung: sie gehen in den wochentagsbedingten Verkehrsschwankungen unter und sind im täglichen Verkehrsgeschehen praktisch nicht wahrnehmbar.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht nicht als unverträglich zu bezeichnen ist. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind vorhabenbedingt von daher nicht erforderlich.

Die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen von Siedlungsmaßnahmen der Nachbargemeinde Neuried sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Baumaßnahmen in Neuried haben keine Auswirkungen auf das Gebiet des Bebauungsplanumgriffs.

29. Parkplätze

Angespannte Parkplatzsituation

Die Parkplatz- und Mobilitätssituation sei bereits jetzt in ganz Fürstenried-West unzureichend und in den Ein- und Ausfallstraßen bedenklich und inakzeptabel. Die Parkplatznot sei inzwischen groß.

Seit Jahren sei in den Abendstunden in der Regel kein freier Straßenparkplatz zu finden. Sämtliche vorgegebenen Parkplätze sind regelmäßig überfüllt.

Schon jetzt werde die Appenzeller Straße als billiger Ersatzparkplatz missbraucht, da den Mietern keine Parkplätze auf Privatgrund mehr zur Verfügung stehen.

Der Wegfall von Kfz-Stellflächen zu Gunsten von Gemeinschaftsflächen werde dies zusätzlich verschärfen. Durch den massiven Wegfall von Parkplätzen und gleichzeitiger massiver Nachverdichtung des Viertels werde die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation der Anwohnenden und Eventualbesuchenden massiv verschlechtert und der Druck auf die Parkplätze weiter erhöht. Die jetzt schon schwierige Parkplatzsituation werde unerträglich.

Nach den vorgelegten Berechnungen müsse man jeder zweiten Familie das Auto wegnehmen.

Die vorhandene Infrastruktur sei damit für die hinzukommenden Wohneinheiten vollkommen unzureichend:

Die geplante Reduzierung der Außenparkflächen und der Außenstellplätze aufgrund der Verdichtung werde zu einem regelrechten Kampf um die verbleibenden Parkplätze im Viertel, besonders am Abend, führen. Es sei zu befürchten, dass durch die Parkplatzsuche ein absolutes Verkehrschaos und eine Mehrbelastung durch Schadstoffe entstehen.

Es sei klar, dass Wohnraum geschaffen werden müsse. Aber das vorgestellte Konzept zur Nachverdichtung erscheine, bezogen auf die aktuelle Verkehrssituation in Fürstenried-West (speziell auf der Graubündener Straße als auch auf der Neurieder Straße), unrealistisch.

Die Nachverdichtung habe eine überproportionale Erweiterung an Wohnenden zur Folge.

Für die neuen Wohnungen entstehe also auch ein höherer Bedarf an Parkplätzen. Bei der Schaffung von ca. 600 statt anfänglich geplanten 540 neuen Wohnungen unterstelle man, dass ca. 350 bis 400 neue Pkw Platz finden müssen und zusätzliche 1.200 Personen am Verkehr teilnehmen werden.

Hier sei die Infrastruktur (z.B. vorhandene Parkplätze) nicht gegeben, um eine weitere Vielzahl von Menschen versorgen zu können.

Die Straßen seien jetzt schon zugeparkt. Man stelle sich die Frage, wo die weiteren Autos der neuen Bewohnenden noch geparkt werden sollen. Auf einem Platz, der schon heute nicht gegeben sei.

Ein CSU-Mitglied habe sich die Mühe gemacht, mal abends um 23.00 Uhr durch die Straßen zu gehen und stellte fest, dass keine öffentlichen Parkplätze mehr frei waren.

Die sozialen Kontakte seien unumstritten wichtig für das Wohlbefinden der Menschen. Viele, vor allem ältere Leute in diesem Viertel haben Bekannte/Verwandte/Kinder, die sie mit Lebensmitteln und anderen Dingen versorgen, da sie nicht den öffentlichen Nahverkehr nutzen können bzw. die Anbindung an den ÖPNV nicht immer die günstigen Verbindungen darstelle. Bei den geplanten Stellplätzen für die neuen Wohnungen gehe man davon aus, dass diese Kontakte abnehmen werden, da es immer schwieriger werde, einen Besuch zu machen.

Für ältere und behinderte Bewohnende sei die Parkplatznot heute schon beunruhigend und erfordere schon jetzt längere Wege.

Schrägparker

Die kürzlich angelegten Schrägparkplätze in der Thurgaustraße brachten ebenfalls nicht die gewünschte Entlastung.

Obwohl hier bis jetzt noch keine neuen Häuser gebaut werden, könne die Parkplatzsituation bei 660 neuen Wohnungen (mit wie vielen neuen Mietern und Autos) und Aufstocken der vielen kleineren Bestandshäuser durch neue mehrstöckige Tiefgaragen und Schrägparken nicht gelöst bzw. verbessert werden.

Trotz Umprofilierung der Appenzeller Straße mit Schrägparkern werde die Stellplatzanzahl von heute 353 auf künftig 324 reduziert und dies in Anbetracht von zukünftig 1.010 Wohnungen ohne Stellplatz auf Privatgrund. Dafür werde sogar die Gehwegbreiten reduziert; gleichzeitig werde mehr Aufenthaltsqualität versprochen – "zukünftig solle nicht mehr der Autoverkehr im Mittelpunkt stehen". Dieser Widerspruch werde mit dem Bebauungsplanentwurf nicht aufgelöst.

Es sei auch unerfindlich, wie laienhaft die Meinung der Planer sei, dass durch Schrägparken etc. der Raum gewonnen werde. Es erscheine einem unmöglich auf diese geplante Fläche die Kfz unterstellen zu können, die dann zu erwarten seien. Man solle beachten, dass in den meisten Familien zwei Autos und sogar drei Autos vorhanden seien oder vorhanden sein werden.

An einem Freitagnachmittag müsse man sich einmal anschauen, wie jetzt schon die verschiedenen Straßen im Viertel, u.a. auch durch Schrägparker, überlastet seien. Selbst wenn neue Tiefgaragen für alle neuen Bewohnenden gebaut werden, werde es nicht genug Platz für Zweitautos und Besuchende geben.

Man beantrage daher die Parkplätze weiterhin parallel zur Straße zu belassen.

Stellungnahme:

Es fanden Erhebungen zur Bedarfsanalyse statt, wobei man sich anerkannter Gutachter, die nach geltenden wissenschaftlichen Richtlinien erheben, bediente.

Grundsätzlich steht der öffentliche Verkehrsgrund allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung. Alle zugelassenen Fahrzeuge dürfen sowohl am fließenden als auch am ruhenden Verkehr – dem Parken – teilnehmen.

Pflichtige Stellplätze, also die für den Bau von Wohnungen erforderlichen und auf privatem Grund unterzubringenden Stellplätze, sind innerhalb des Planungsumgriffes in Tiefgaragen unterzubringen. Zur Anzahl der künftigen privaten Stellplätze wird auf die Stellungnahme unter Punkt 29. zum Stellplatzschlüssel verwiesen.

Die Anzahl der oberirdischen Besucherstellplätze im öffentlichen Raum wird weitestgehend erhalten. Im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume werden diese neu geordnet.

Darüber hinaus können/sollen Besucherstellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Über das Mobilitätskonzept eröffnen sich den Bewohnenden neue, Kfz-unabhängige Formen der Fortbewegung.

Um eine Auslastung des Straßenraums feststellen zu können, wurde die Stellplatzauslastung der privaten Tiefgaragenstellplätze und der privaten oberirdischen Stellplätze gezählt. Um 11 Uhr lag die Auslastung der privaten Stellplätze im Mittel bei ca. 68 % und abends um 21 Uhr bei ca. 90 %. Unterstellt man, dass alle privaten Kfz-Eigentümer*innen auch ihre privaten Stellplätze nutzen würden, stünden im Straßenraum beim Ist-Zustand knapp 200 Stellplätze, beim Prognose-Nullfall immer noch knapp 150 Stellplätze zur Verfügung. Daher ist die Reduzierung der öffentlichen Stellplätze in dieser Größenordnung (ca. 29) aus verkehrlicher Sicht unproblematisch. Zudem entstünde eine Reduzierung auch ohne Planung, da für die Bushaltestellen der neuen Buslinie vorhandene öffentliche Stellplätze entfallen müssen.

Die Umprofilierung der Straßenfläche führt zu einer optimaleren Nutzung der zu Verfügung stehenden Fläche. Durch die Schrägstellung der Stellplätze kann eine hohe Anzahl an Stellplätzen erhalten werden und gleichzeitig Bereiche ganz ohne Stellplätze entstehen. Zusammen mit einer engeren Fahrbahn entstehen so bessere Quermöglichkeiten für Fußgänger*innen. In diesen Bereichen wird der Gehweg breiter, an anderen Stellen mit Parkbuchten enger. Insgesamt steht aber durchgehend ein ausreichender Gehweg zur Verfügung.

Zum ruhenden Verkehr wird auf Ziffer 4.9. Verkehr und Erschließung – Ruhender Verkehr sowie 4.10. Mobilitätskonzept der Begründung verwiesen.

Parkplatzgutachten ist unrichtig

Das vorhandene Parkplatzgutachten sei überholt und unrichtig, da die Auslastung nach 20.00 Uhr tatsächlich > 100% betrage und nicht darunter. (Da wurden wohl manche Feuerwehrzu- und Ein- und Ausfahrten als freie Parkplätze mitgezählt.)

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme unter Ziffer 29. Parkplätze – Parkplatzsituation bereits angespannt verwiesen.

Die Parkraumerhebung wurde durch ein anerkanntes Gutachterbüro erhoben. Dies erfolgte über eine Begehung. Dabei wurden im öffentlichen Straßenraum zum einen die Autos auf Stellplätzen sowie Falschparker auf den von Parkierung freizuhaltenen Flächen wie z.B. Bushaltestellen, Feuerwehr-, Grundstücks- oder Tiefgaragenzufahrten aufgenommen. Aufgrund der Falschparker ergibt sich in einzelnen Straßenabschnitten eine Auslastung mit mehr als 100 % der im Straßenraum verfügbaren Stellplätzen.

Stellplatzschlüssel

Statistische Erhebungen der Landeshauptstadt München (LHM) selbst zeigen eindeutig, dass die Anzahl der zugelassenen Kfz und Kleintransporter im Stadtgebiet stetig zunehme. Gemäß Stadtinfos der LHM im Bereich Statistik/Verkehr sei der Kfz-

Bestand 2020 auf 851.641 gestiegen (darunter Pkw: 724.303 und Elektro Pkw: 8.284). Im Jahre 2010 seien in München rund 124.000 Pkw weniger gezählt worden.

Unverständlich erscheine daher das Planungsvorhaben, nicht nur die Zahl der öffentlichen Parkplätze prozentual zu reduzieren und diese in Tiefgaragen zu verlegen, sondern auch nur knapp halb so viele neue Parkplätze zu schaffen, als bei der ersten Infoveranstaltung („Schlüssel 1,0“) seitens der Investoren-Vertretung zugesagt wurde.

Der Stellplatzschlüssel für die Appenzeller Straße werde gegenüber dem bisherigen Bürgerbeteiligungsverfahren von 1,0 auf 0,53 abgesenkt.

Auch die Annahme, dass im Schnitt ein Haushalt nur 0,53 Stellplätze benötige, entbehre jeder Bestätigung in der Realität im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt München.

Diese Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf die Hälfte möge wohl „ökologischem Gedankengut“ entspringen und man frage nach den Gründen für die Absenkung. Dieser zukünftige Stellplatzschlüssel je Wohnung für Bestand und Neubau sei absolut unzureichend für die jetzige Parkplatzsituation im Viertel sowie utopisch und steigere die Parkplatznot weiter. Er entspreche nicht der Realität beziehungsweise der allgemein gültigen Stellplatzschlüsselvorgabe, verärgere die Bewohnenden und führe zu „wildparken“.

Es helfe dem Bauwerber, aber nicht der „inneren“ Verkehrsabwicklung und führe unweigerlich aufgrund unrealistischer Annahmen (Besucherverkehr usw.) zum Verkehrschaos.

Ratschläge, öffentlich in die Freizeitgebiete zu reisen, Car-Sharing zu nutzen, oder am Ratzingerplatz zu parken, ordne man als nicht zweckdienlich ein und ignoriere diese somit als unbeachtlich.

Die Eigentümerin der Wohnanlage sollen sich auch bei der Parkplatzplanung nach der Notwendigkeit und den Erfordernissen der Bewohner richten, nur so könne die Eigentümerin mit zufriedenen Bewohnenden rechnen.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels rechtfertige nicht die klangvolle Idee des Wechselparken und führe zu Kämpfen um die verbleibenden Parkplätze im Viertel.

Man rechne wohl damit, die im Nachverdichtungsgebiet neu hinzukommenden SO-BON-Mieter können sich sowieso kein Auto leisten, und man lasse die möglichen Stellplätze deshalb gleich weg. Dabei wisse man ja z.B. aus Neuried / Messestadt, dass diese trotzdem über ein Auto verfügen, aber den mitvermieteten TG-Stellplatz nicht nutzen, sondern ihr Fahrzeug auf den wenigen Besucherparkplätzen abstellen. Diese können somit nicht mehr von Besuchenden, insbesondere denen mit Handicap genutzt werden.

Es werde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt München (1 Stp. pro Wohnung) ein Stellplatzschlüssel für Bestand und Neubauten von 0,53 pro Whg. festgesetzt (Bestand: 0,67 = 986 Stellplätze), d. h. insgesamt 2.148 Wohnungen (1.486 Bestand + 662 Neubau) bekommen nur 1.138 Stellplätze in Tiefgaragen.

Den Stellplatzschlüssel von 0,5 rechtfertige die Eigentümerin mit einem neuen Mobilitätskonzept.

Der Gedanke, durch ein attraktives Mobilitätskonzept diese Belastung zu reduzieren, sei ebenfalls unrealistisch und ungerechtfertigt, wenn man sehe, dass die vorhandenen Parkplätze belegt seien.

Gerade am Stadtrand verzichte die überwiegende Anzahl der Bewohnenden erfahrungsgemäß nicht auf einen eigenen Pkw mit der Folge einer Überlastung des öffentlichen Straßenraums als Parkfläche für Anwohnenden.

Es sei vielmehr so, dass die Entwicklung durch die Nachverdichtung selbst durch das geplante Mobilitätskonzept nur durch eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels zu bewältigen sei.

Wenn es sich später als uneffektiv herausstellen sollte, können keine zusätzlichen Stellplätze mehr eingefordert werden. Die Eigentümerin habe den kurzfristigen finanziellen Vorteil, die Bürger*innen, die in der Siedlung wohnen, müssen sich aber dann dauerhaft mit den Folgen herumschlagen.

Den Parkplatzschlüssel auf 0,53 zu senken, werde in Frage gestellt und sei gerade für die ältere Generation, die nicht mehr so mobil sei, nicht zumutbar. Ein Umstieg auf ein Lastenfahrrad sei keine Alternative.

Dieser Stellplatzschlüssel sei bei einer Großwohnanlage, die lediglich zu ca. 1/3 im 600 m-Einzugsbereich einer U-Bahnstation liege und ansonsten mit nur einer Buslinie durch ein Verkehrsmittel des ÖPNV erschlossen sei, höchst fragwürdig.

Stellungnahme:

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.06.2021 - "Mobilitätsstrategie 2035" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) soll möglichst viel Mobilität ermöglicht werden, und zwar für alle, unabhängig von ihrer individuellen Verfügbarkeit eines Autos. Deswegen wird die Leistungsfähigkeit von Straßen zukünftig nicht mehr nur im Sinne des Autoverkehrs beurteilt, sondern über alle Verkehrsmittel hinweg. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept soll der bisherigen Entwicklung entgegengewirkt werden, indem Anreize geschaffen werden auf einen eigenen Pkw zu verzichten. Dies soll ein essentieller Bestandteil, der vom Stadtrat gewünschten Verkehrswende sein.

Grundsätzlich ist zwischen den privaten pflichtigen, also den für den Bau von Wohnungen erforderlichen und auf privatem Grund unterzubringenden Stellplätze und den öffentlichen Stellplätzen, also den Besucherstellplätzen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, zu unterscheiden. Die privaten Pflichtigen werden künftig nur in Tiefgaragen untergebracht sein. Die vorhandenen oberirdischen Stellplätze auf Privatgrund werden in die Tiefgaragen verlegt. Zur Anzahl der vorhandenen privaten Stellplätze wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2.3 Verkehrliche Erschließung – Ruhender Verkehr und Ziffer 4.9.6 Ruhender Verkehr – Stellplätze für Kfz der Begründung verwiesen.

Die Stellplätze in den Straßen werden im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume neu geordnet.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593), dass

- der Stellplatzschlüssel für den gefördertem Wohnungsbau im München Modell oder im einkommensorientierten Förderweg (EOF) auf 0,8 bzw. auf 0,6 reduziert werden kann,

- dass der Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden kann und
- beide Möglichkeiten der Reduzierung kumulativ verwendet werden können.

Die zuständigen Dienststellen der Landeshauptstadt München, federführend die Lokalbaukommission und die Verkehrsplanung (heute das Mobilitätsreferat) haben Kriterien für Mobilitätskonzepte entwickelt, die die Rahmenbedingungen und Anforderungen an ein Einzelbauvorhaben bezogenes Mobilitätskonzept sicherstellen.

Im Zuge des Entwurfes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 „Appenzeller Straße“ wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Mobilitätskonzept entwickelt. Für die Erfüllung der Rahmenbedingungen, Anforderungen und Maßnahmen an ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept wurden die Kriterien (wie zum Beispiel die ÖPNV-Erschließung, Nahversorgung, Tiefgaragennutzung, Flächen für Fahrräder, Sharing-Angebote, Leihfahrräder, Fahrradservice) in ihren ganz wesentlichen Belangen übernommen.

Mit der Einhaltung der Kriterien des Mobilitätskonzeptes wird die Reduzierung der privaten pflichtigen Stellplätze insofern kompensiert, als dass für die Bewohner*innen unter anderem eine Vielzahl unterschiedlicher Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt werden. So können zum Beispiel für den Transport auf kürzeren Strecken Lastenfahrräder gemietet werden. Für längere Strecken, die nicht täglich zurückgelegt werden, können Car-Sharingangebote eine Alternative zum eigenen Pkw werden. Aber auch die Anbindung an die U-Bahn wird durch eine zusätzliche Buslinie verbessert. Darüber hinaus können ein Nahversorger und ein Fahrradservice im Planungsgebiet den eigenen Pkw für die entsprechende Versorgung überflüssig machen. Diese Angebote bilden eine angemessene Alternative, die die vorgenommene Reduzierung der Stellplätze kompensiert.

Die Sicherstellung der Maßnahmen, die eine Stellplatzreduzierung kompensieren, wurde zwischen der Eigentümerin und der Landeshauptstadt München im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Eigentümerin ist über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, ein, vier, sieben und zehn Jahre nach Nutzungsaufnahme der Mobilitätszentrale die Funktionsfähigkeit zu evaluieren und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen, die die Erfordernisse der Bewohner*innen an die persönliche Mobilität berücksichtigen.

Im Bestand wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,66 durch Gutachten ermittelt. Das für die Planung erstellte Mobilitätskonzept erfüllt die neben den Mindestanforderungen auch weitere, zusätzliche Anforderungen für die Reduktion der Stellplätze und weist Flächen für die Unterbringung von Mobilitätselementen nach. Demnach wurde ein Mobilitätsfaktor von 0,6 ermittelt. Der Mobilitätsfaktor ist der Quotient aus der Anzahl der errichteten Stellplätze und der Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze. Der Mobilitätsfaktor ergibt sich aus den erfüllten Kriterien/Anforderungen des Mobilitätskonzeptes. Setzt man diesen Mobilitätsfaktor an die hier baurechtlich erforderliche Anzahl an, ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,53.

Die im Mobilitätskonzept verankerten Mobilitätselemente berücksichtigen die Kompensation einer Stellplatzreduzierung auf 0,53.

Das Mobilitätskonzept basiert auf einer Reihe von Maßnahmen, die zu einer Redu-

zierung des privaten Pkw führen sollen. Hierzu zählen:

- Ausleihmöglichkeiten von Pedelecs, E-Lastenfahrrädern und Fahrradanhängern
- Eine Mobilitätszentrale am zukünftigen Quartiersplatz, die mit einem Mobilitätsmanagement besetzt ist und Fragen rund um Buchung und Abrechnung der Mobilitätselemente beantwortet.
- Testmöglichkeiten von E-Lastenrädern oder Pedelecs
- Private Fahrradreparaturräume
- Paketboxen
- Carsharing-Stationen mit insgesamt 22 Stellplätzen
- Im Neubau die Errichtung von zusätzlichen 513 Fahrradstellplätze im Vergleich zur Stellplatzsaturierung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradstellplätze
- Digitale Informations- und Buchungsplattform durch eine Quartiers-App
- Ergänzung um ein öffentliches Fahrradvermietensystem (MVG-Rad)

Um eine Akzeptanz für neue Mobilitätsformen zu schaffen, wird bereits vor der Bauphase mit der Bereitstellung der Elemente begonnen. Mobilitätstage zur Information und Kommunikation erleichtern das Kennenlernen und die Nutzung der Elemente. Ein umfassendes und bereits heute installiertes Quartiersmanagement nimmt die Belange des Alltags der Bewohnenden auf. Es wird ergänzt um ein Mobilitätsmanagement, das sich zentral am Quartiersplatz befinden wird („Mobilitätszentrale“) und dass allen Bewohnenden zukünftig für Fragen rund die Mobilität zur Verfügung stehen wird.

Ein Teil der zu errichtenden Stellplätze für Wohnnutzung (ca. 110) wird der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt und nicht dauerhaft vermietet. Damit wird u.a. gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze für Carsharing-Angebote und weitere Mobilitätselemente sowie flexibel buchbare Ladestationen für Bewohnenden errichtet werden können.

Die Aussage, dass Tiefgaragenstellplätze nicht genutzt und dafür die Besucherstellplätze beansprucht werden, bestätigt auch die in der vorhergehenden Stellungnahme genannte Zählung dazu. Letztlich kann niemand gezwungen werden seinen Tiefgaragenstellplatz zu nutzen. Es liegt an den Mietenden vorhandene Tiefgaragenstellplätze zu nutzen, um die öffentlichen Stellplätze für Besuchenden und andere freizuhalten.

Eine Stadtrandlage, in der ein erhöhter Pkw-Besatz festgestellt wird, zeichnet sich in der Regel durch ein ausgedünntes ÖPNV-Netz aus. Dies ist hier nicht der Fall. Das Gebiet ist erschlossen durch den U3-Haltepunkt „Fürstenried-West“, Metrobuslinien und einer inneren Buslinie, die in Zukunft ergänzt wird.

Zum ruhenden Verkehr wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.9. Verkehr und Erschließung – Ruhender Verkehr sowie 4.10. Mobilitätskonzept der Begründung verwiesen.

Zum ÖPNV wird auf die Stellungnahme unter Punkt 32. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) allgemein verwiesen.

Thema Stellplatzschlüssel - Beispiel für höheren Stellplatzschlüssel in Schwabing

Man habe erfahren, dass in der Türkenstraße bei einem geplanten Abriss von Bestandsgebäuden sowie einem Neubau von 59 Wohnungen und einer Gewerbebeein-
heit, ein Stellplatzschlüssel von über 1,2 herauskomme (73 Stellplätze).

Man frage sich, ob dort der Parkplatzmangel geringer als im nun geplanten Nachver-
dichtungsgebiet sei, dass man hier eine großzügigeren Stellplatzschlüssel (also Tief-
garagenplätze) zu Grunde lege.

Die neuen Bewohnenden dort haben in direkter Nachbarschaft die U-Bahn zur Verfü-
gung und zwar in einer geringeren Entfernung als in diesem Viertel.

Stellungnahme:

Wie in der vorherigen Stellungnahme dargestellt, kann der Stellplatzschlüssel mit Hil-
fe eines Mobilitätskonzeptes zum konkreten Bauvorhaben bzw. einer konkreten Pla-
nung gegenüber der Stellplatzsatzung angepasst werden. Insofern kann ein anderes
Vorhaben auch einen anderen Stellplatzschlüssel hervorbringen. Der konkret ange-
sprochene Fall in der Türkenstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebau-
ungsplanverfahrens. Der Bereich ist nicht Teil eines rechtsverbindlichen Bebauungs-
plans; auch wurde im Rahmen des Bauantrages wurde Mobilitätskonzept vorgelegt.
Die Überschreitung der nach der Stellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze ist in diesem
Fall möglich, da alle anderen Anforderungen für dieses Bauvorhaben erfüllt sind.
Eine Forderung seitens der Landeshauptstadt München bestand nicht.

Belegung der öffentlichen Stellplätze und Behinderung des Verkehrs durch „Fremdfahrzeuge“

Die Parkplätze nehmen jetzt schon viele gewerbliche Fahrzeuge wie Firmenautos
und Anhänger ein, für Anwohnende verbleibe immer weniger Platz.

Diese Parkplätze in der Graubündener Straße und teilweise auch in den Nebenstra-
ßen werden besonders an Wochenenden durch Lkw, Tieflader, Busse und Anhänger
genutzt. Diese stehen mit einem Rad auf den Radwegen, wodurch es sowohl für
Radfahrende als auch für Autofahrende und Busse zu Behinderungen komme.

Zumindest die Folgen eines zu geringen Stellplatzangebots könne anderorts nachge-
wiesen werden (z.B. mit Kleinlastern, Hängern sowie Wohnmobilen zugeparkte Ne-
benstraßen wie in der Vinzenz-Schöpfer-Straße oder Buchloer Straße mit Restbreite
der Fahrbahn von teilweise unter 2,5 m – Auslöser sei die Stellplatzsituation in der
Kemptener Straße). Da das Problem bekannt sei und nicht verfolgt werde, trage die
Stadt in der Folge die Haftungsrisiken für Notsituationen, z.B. für die Behinderung
von Feuerwehr und Krankenwagen. Auf dieses Risiko sei an dieser Stelle explizit hin-
gewiesen. Als Anwohnender werde man, sollte ein solcher Fall in den Folgejahren
eintreten, rechtliche Schritte gegen die Stadt einleiten und auf die frühe Ankündigung
dieses logischen Kontextes verweisen. Der gegenständliche Bebauungsplan stehe
dabei stellvertretend für die Gesamthaltung der Stadt und sei somit Grund an dieser
Stelle Einspruch zu erheben.

Man solle bitte nicht vergessen, dass zusätzlich zu den Bewohnenden auch noch der

Park+Ride Verkehr stattfindet. Der Kraftfahrzeugverkehr und die Parkplätze werden durch Auswärtige Pendler stark belastet, die im Wohnviertel parken, um mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn, U3) in die Stadt zu fahren.

Dies führe dazu, dass es auch tagsüber schon Glücksache sei, einen Parkplatz zu finden.

Der ständig zunehmende Parkplatzbedarf der Pendler resultiere daraus, dass die Park+Ride Tiefgarage an der Endhaltestelle Fürstenried-West viel zu klein sei.

Diese sei an Werktagen gegen 6.15 Uhr bereits vollständig belegt. Die damit verbundenen Problemlagen mit dem Parkplatznotstand sollte reichlich bekannt sein.

Stellungnahme:

Verkehrsordnende Maßnahmen, wie das Parken auf öffentlichem Grund, aber auch das widerrechtliche Parken auf Radwegen und Einschränkungen des Verkehrs können nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Grundsätzlich steht der öffentliche Verkehrsgrund allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung.

Alle zugelassenen Fahrzeuge dürfen sowohl am fließenden als auch am ruhenden Verkehr – dem Parken – teilnehmen. Einschränkungen dafür bestehen lediglich entweder durch die konkrete Beschilderung vor Ort oder in den allgemeinen oder besonderen Vorgaben der Straßenverkehrsordnung-StVO. Solche besonderen Vorgaben gelten für Anhänger und Lkw nach § 12 Abs. 3a, 3b StVO:

Kraftfahrzeuganhänger dürfen ohne Zugfahrzeug nicht länger als zwei Wochen geparkt werden. Mit Kraftfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse über 7,5 t sowie mit Kraftfahrzeuganhängern über 2,0 t zulässiger Gesamtmasse ist innerhalb geschlossener Ortschaften unter anderem in reinen und allgemeinen Wohngebieten das regelmäßige Parken in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Für Wohnmobile gelten keine besonderen Vorgaben, solange sie die o.g. Gesamtmasse nicht überschreiten.

Das Kampieren auf öffentlichem Verkehrsgrund ist allerdings nicht zugelassen. Konkrete Fälle können an das Kreisverwaltungsreferat weitergeleitet werden.

Mangelnde Stellplatzangebote außerhalb des Umgriffs der Planungen sind nicht Bestandteil der Verkehrsuntersuchung. Die P+R-Anlage Fürstenried-West ist nicht erweiterbar. Die P+R-Anlage an der Aidenbachstraße soll – im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a Ratzingerplatz erweitert werden, so dass sich dort das Stellplatzangebot verdoppelt.

Eine Zählung aus dem Jahr 2015 ergab für das Gebiet Fürstenried-West (rund um die U-Bahn) eine sehr ungleiche Verteilung des Parkdrucks. Direkt um die U-Bahn ist das Gebiet schon stark belastet, etwas weiter weg wird es ruhiger.

Innerhalb des Gebiets wurde die Stellplatzauslastung gezählt, ausgewertet und in den Planungen berücksichtigt. Unter Anwendung des Mobilitätskonzeptes wurden die für die Gesamtplanungen notwendigen Gesamtstellplätze nachgewiesen. (Die Planungen sehen im öffentlichen Straßenraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 324 unbeschränkt nutzbare Stellplätze vor. Weitere 37 Stellplätze stehen nur nachts zur Verfügung.)

Lizenzierung des Parkgebietes

Es solle auch dann endlich mal eine Lizenzierung kommen.

Stellungnahme:

Das Thema Parkraummanagement in Fürstenried-West war bereits vor einigen Jahren auf der Agenda. Bereits Ende 2017 gab es hierzu den Beschluss Parkraummanagement in München – Fortschreibung Sektor V (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08574) der besagt, dass Fürstenried-West nicht die Voraussetzungen für ein Parklizenzgebiet erfüllt. Zwischen der Untersuchung, dem Beschluss und heute sind allerdings ein paar Jahre vergangen, so dass eine Neubewertung der Situation durchaus in Frage kommt. Allerdings wird auf größere Umbaumaßnahmen wie an der Appenzeller Straße gewartet, bevor es zu einer Neubewertung kommt. Ähnliches Vorgehen hat sich bereits stadtweit etabliert z.B. an den Pasing-Arcaden. Es wird demnach frühestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung der Appenzeller Straße eine Untersuchung für diesen Bereich vorgesehen.

Schrägparker verhindern Verkehrsfluss

Durch die vorgesehene Schaffung ausgedehnter Schrägparkplätze werde das Durchkommen von Bussen, Müllwagen, Postautos, Lieferwagen, Möbelwagen (hier wird dauernd aus- und eingezogen), und nicht zuletzt Feuerwehren, Kranken- u. Notarztwagen, nicht mehr möglich sein.

Stellungnahme:

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Verkehrsfluss durch die Schrägparkplätze negativ beeinträchtigt wird, da diese voraussichtlich hauptsächlich von Anwohnenden genutzt werden und somit nur mit verhältnismäßig geringen Parkwechselfrequenzen zu rechnen ist.

Kosten für Stellplatz

Außerdem wollen oder können viele Mietenden die zusätzlichen Kosten für einen Garagenplatz nicht bezahlen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan und die darauffolgenden Baugenehmigungen regeln die Anzahl der pflichtigen und damit herzustellen privaten Stellplätze. Eine Verpflichtung zur Miete kann hier nicht getroffen werden.

Warteliste für Tiefgaragenstellplätze

Die Wartezeit auf einen Stellplatz in der Tiefgarage betrage teils mehrere Jahre.

Stellungnahme:

Die Vermietung der Tiefgaragenstellplätze kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Künftig soll die feste Zuordnung des einzelnen Stellplatzes auf eine Wohnung entfallen und dafür eine flexible Stellplatznutzung eingeführt werden, dies er-

höht die Kapazität der Tiefgaragen, weil ca. 10% der Kfz im Tagesverlauf aus unterschiedlichen Gründen keinen Stellplatz benötigen (Tiefgaragennutzende sind im Urlaub, der Pkw ist in der Werkstatt etc.).

Rettungszufahrten / Zufahrt Müllabfuhr

Die Straßen seien bereits jetzt schon sehr eng, so dass Müllabfuhr, Krankenwagen und Bus sich selbst behindern. Rettungswege für die Feuerwehr/den Notarzt/den Krankenwagen müssen direkt zum entsprechenden Haus führen, nicht verkleinert, versetzt oder gar noch um etliche Häuserreihe herumgeführt werden. Man frage sich, inwieweit seien Zufahrten für Rettungsdienste und Müllabfuhr, speziell in den hinteren Bereichen (z.B. an der Blockrandbebauung entlang der Appenzeller Straße), geplant und gesichert.

Stellungnahme:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Feuerwehrplan erstellt, der mit der Brandinspektion abgestimmt wurde. Er sichert für alle Gebäude die notwendigen Flächen für die Feuerwehr.

Es sind keine Zufahrtsflächen für die Müllabfuhr auf den privaten Grundstücken notwendig. Der Großteil des Geltungsbereiches wird zukünftig mit Unterflurcontainern versorgt, deren Abholung über die öffentlichen Straßen erfolgt. Für die weiteren konventionellen Tonnen sind im Bebauungsplan „Flächen für Mülltonnen am Tag der Abholung“ vorgesehen.

Ladestationen E-Autos

In den letzten Jahren seien Parkplätze bewusst für E-Ladestationen umgewandelt worden. Da gerade das Thema E-Mobilität zurzeit erheblich an Bedeutung gewinne, gehe man davon aus, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze weiter reduziert werden muss, um weitere Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Es werden aber keine konkreten Aussagen zur Möglichkeit von Ladestationen für E-Autos (Zahl, wohl dann doch für jeden Stellplatz, Flächenbeanspruchung, technische Voraussetzungen) getroffen (es ist dann schon ein Amüsement, wenn sich in diesem Zusammenhang die Planverfasser über „Fahrradwerkstätte“ und „Ladestation für E-Bikes“ auslassen).

Da gerade in der schon etwas älteren Siedlung nicht jeder Anwohnende einen eigenen Stellplatz oder Garage besitze und an E-Ladestationen nur während des Ladevorgangs 'geparkt' werden dürfe, sehe man hier schon chaotische Zustände.

Da ab 2030 nur noch Elektroautos verkauft werden dürfen, frage man sich, wo die zukünftige Ladestationen platziert werden.

Stellungnahme:

Das Aufladen von elektrisch betriebenen Kfz kann – anders als bei bisher konventionellen Antrieben – an vielen Orten erfolgen. Der Ladepunkt auf dem eigenen Stellplatz ist dabei der komfortabelste und auf Dauer preisgünstigste Ort. Es gibt aber auch davon abweichende Orte, welche den unterschiedlichen Nutzungszwecken von Pkw umfassend Rechnung tragen. Hierzu zählt z.B. der einkommensteuerfreie Lade-

punkt beim Arbeitgeber (vgl. § 3 Nr. 46 EStG), Schnellladestandorte z.B. beim Einzelhandel für Kunden, Schnellladesäulen auf Flächen heutiger Tankstellen sowie überwiegend Normalladepunkte im öffentlichen Raum. Letztere erfüllen die wichtige Funktion der Ergänzung der Lademöglichkeiten, dabei kann nicht davon ausgegangen werden, dass zu jedem Zeitpunkt eine Lademöglichkeit gegeben ist. Von Relevanz ist an diesen Stellplätzen, dass dort geladen (und nicht auf längere Zeit geparkt) wird, da sich mit dem erforderlichen Umparken zum einen eine bessere Wirtschaftlichkeit für den Betreibenden ergibt und zum anderen weniger Ladepunkte errichtet werden müssen. Bei einer durchschnittlichen Wegelänge von ca. 40 km/d ist ein Laden eines batterieelektrischen Pkws nunmehr ein- bis zweimal die Woche erforderlich. Unter Berücksichtigung der anderen Ladepunkte (Arbeitgeber, Einzelhandel, Privatgrund) ist der Bedarf an öffentlichen Ladepunkten zwar hoch, allerdings mitnichten mit allen öffentlichen Stellplätzen gleichzusetzen. Der überwiegende Teil der öffentlichen Stellplätze bedarf trotz Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs über keine Ladepunkte.

Der zunehmenden E-Mobilität wird Rechnung getragen, in dem die Neubauten und durchgreifenden Umbauten der neueren Gesetzgebung entsprechen werden, nach der in Garagen eine Ladeinfrastruktur vorzusehen ist. Zusätzlich wird es gemäß Mobilitätskonzept an Kurzparkplätzen Ladestationen für diejenigen geben, die keine eigene Ladestation haben.

Parkplätze entfallen für Schulbushaltestellen

In den letzten Jahren seien Parkplätze bewusst für Schulbushaltestellen umgewandelt worden.

Stellungnahme:

Im betreffenden Wohngebiet zwischen Appenzeller Straße, Graubündener Straße und Forst-Kasten-Allee gibt es keine einzige Schulbushaltestelle. Diese befinden sich für den Schulcampus Fürstenried in der Walliser Straße. In der Regel sind Schulbushaltestellen entsprechend beschildert. Das bedeutet, sie haben lediglich an Schultagen zu schulrelevanten Zeiten diese Funktion und außerhalb dieser Tage und Zeiten kann dort ganz normal geparkt werden.

Die Argumentation bzgl. der Reduzierung von Besucherparkplätzen kann daher auf die Schulbushaltestellen nicht angewandt werden, da zu den üblichen Besuchszeiten (Wochenende oder nachmittags bzw. abends) an den Schulbushaltestellen geparkt werden darf.

30. Garagenausfahrten

Garagenausfahrtänderung in die Graubündner Straße

Garagenausfahrtänderung in die Graubündner Straße könne nur erfolgen, wenn ein Lkw- und Bus-Parkverbot ausgesprochen werde, da durch die gebogene Straße keine Sicht durch diese Großfahrzeuge auf den herankommenden Verkehr möglich sei und somit ein gewaltiger Rückstau auf der Graubündener Straße in den Hauptver-

kehrzeiten entstehe.

Somit werde die Ausfahrt wie Fuß- und Radweg über Gebühr blockiert und es entstehe hierdurch eine erhöhte Unfallgefahr für Schul- und Radweg.

Stellungnahme:

Die Tiefgaragen-Zufahrten werden an der Graubündner Straße etwas nach hinten versetzt in das Gebäude integriert (nördlich der Bellinzonastraße) und freistehend (südlich der Bellinzonastraße) hergestellt, davor verläuft ein angeschrägter Grünstreifen / Vorbereich. Gegenüber anderen ortsüblichen Bebauungen im Münchner Stadtgebiet, wo die Tiefgaragen meist gebäudeintegriert direkt an der Baulinie enden und die Baulinie oft direkt an den öffentlichen Verkehrsgrund angrenzt, haben diese also den Vorteil, dass die Rampen einen etwas großzügigeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Daher können voraussichtlich langsame Geschwindigkeiten, ein Austasten der Fahrzeuge und gute Sichtbeziehungen auf Geh- und Radweg erreicht werden. In jedem Fall wird stets auf die gesetzlich festgeschriebene Vorhaltung des sogenannten „Stauraums“ zwischen Rampe und öffentlichen Verkehrsgrunds von mind. 3,0 m bei max. 5 % Neigung am oberen Rampenende geachtet. Dieser soll zu einem langsamen Ausfahren führen und wird hier in jedem Fall erfüllt.

Dass eine Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt auf Geh- und Radwege trifft ist ebenfalls ortsüblich und auch nicht vermeidbar. Entscheidend für die Verkehrssicherheit ist daher die richtige Ausgestaltung von Garage und Verkehrsfläche, damit langsame Geschwindigkeiten (z.B. durch zusätzliche Schrankenanlagen, Oberflächen etc.) und gute Sichtbeziehungen auf den Fuß- und Radverkehr (z.B. Gestaltung der angrenzenden Grünflächen) erreicht werden. Vorliegend werden diese Tiefgaragen außerdem ausschließlich durch Bewohnende und somit ohne starke Wechselverkehre (wie z.B. Einzelhandel etc.) genutzt. Die Art der Nutzung der Tiefgaragen sowie die konkreten örtlichen Gegebenheiten, wie Rad- und Schulwege, werden bei der Überprüfung durch das Mobilitätsreferat dabei stets berücksichtigt. Als zusätzliche Maßnahme wird an Grundstücksausfahrten eine Beschilderung „Achtung Radfahrer“ und/oder „Bitte in Schrittgeschwindigkeit ausfahren“ häufig als Auflage empfohlen. Das Mobilitätsreferat als Straßenverkehrsbehörde wird durch die Baugenehmigungsbehörde regelmäßig zu verschiedenen ähnlichen Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten.

Die Graubündner Straße verläuft im genannten Abschnitt nahezu geradlinig, so dass grundsätzlich gute Sichtbeziehungen auf den fließenden Verkehr bestehen. Ausfahrende Kfz sind gegenüber Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr in der Graubündner Straße wartepflichtig, ggf. muss sich der Fahrzeugführende langsam heraus tasten. Rückstaus, insbesondere für große Kfz, sind hier nicht zu erwarten. Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt erfolgt durch abgesenkten Bordstein mit entsprechendem gesetzlichem Halteverbot. Sollten durch abgestellte Fahrzeuge Sichtbehinderungen auftreten, können nachträglich Maßnahmen, wie Parkbeschilderungen oder zusätzliche Halteverbote geprüft werden.

Die Prüfung der Tiefgaragen-Anbindung an die Forst-Kasten-Allee einschließlich Bestand kommt während der in diesem Fall kritischeren Abendspitze ebenfalls zu einem positiven Ergebnis. Der Einbau von Linksabbiegestreifen wird nicht für erforderlich

gehalten. Leistungsfähigkeitsprobleme oder nennenswerte Störungen des Busverkehrs sind nicht zu erwarten. Es wird empfohlen auf einer Länge von ca. 50 m vor der Haltelinie an der Kreuzung Graubündener Straße / Tischlerstraße nach Westen (Aufstaubereich) auf Grundstückszufahrten zu verzichten. Diese sind im Planungskonzept auch nicht vorgesehen.

Lichteinstrahlung durch Tiefgaragenausfahrt

Abblendlichter der Fahrzeuge bei der Ausfahrt aus den Garagen strahlen nachts in die gegenüberliegenden Häuserfenster. Der Nachtschlaf werde erheblich beeinträchtigt. Man beantrage ebenerdige Garagenausfahrten und bitte um Überprüfung im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Bei der Anordnung der Garagenausfahrten wurde möglichst darauf geachtet, dass Garagenausfahrten nicht gegenüber von Wohngebäuden liegen und es somit zu keinem direkten Lichteinfall durch ausfahrende Autos kommen kann. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 konnte dies nicht umgesetzt werden. Zum einen wird die nördlich des Bauraums 5 bestehende Tiefgaragenzufahrt erhalten, so dass hier eine Veränderung der Lage nicht möglich ist. Die künftige Tiefgaragenzufahrt im Bauraum 3 ersetzt die in diesem Bereich bereits bestehende Zufahrt. Eine Erschließung an anderer Stelle ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Tiefgaragen sowie dem notwendigen Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht möglich. Da in beiden Fällen die den Garagenausfahrten gegenüberliegenden Bestandsgebäude ein Hochparterre aufweisen und den Aufenthaltsräumen in diesem Bereichen Loggien mit blickdichter Brüstung vorgelagert sind, wird der Lichteintrag durch aus den Tiefgaragen ausfahrende Autos in den Wohnungen abgemindert.

31. Radverkehr

Entfallen des Fahrradwegs

Die Landeshauptstadt München propagiere laufend den Ausbau von Radwegen, begrüße die Entwicklung hin zu Mobilität mit dem Fahrrad und präsentiere sich als Radfahrer-Stadt. Dennoch werde hier vom Stadtrat mit seiner Radfahr-Lobby und seinem „ökologischen Gedankengut“ ein bestehender Radweg geopfert, für die Verwirklichung von drei Hochhäuser und die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten für die neuen Mietenden. Radwege zu entfernen, sei keine nachhaltige Maßnahme, um Radfahren zu fördern.

Aus diesem Grund erhebe man Einspruch gegen den Abbau des Fahrradwegs entlang der Forst-Kasten-Allee.

Man habe in diesem Viertel ein gutes Radwegenetz. Dieser bisherige Radweg verbinde Fürstenried mit Neuried und sei eine wichtige Verbindung und viel genutzte Route (Ost-West-Hauptverkehrsachse), auf der in beiden Richtungen vor allem der Radverkehr auf dem vorhandenen Radweg abgewickelt werde. Dies sei ein weiterer

Rückschritt für das Viertel, ohne Mehrwert für die Anwohnenden, aber auch für die Berücksichtigung der Radfahrenden in München. Es müsse ernsthaft daran gezweifelt werden, dass man sich näher mit der Umgebung befasst habe.

Man werfe die Frage auf, ob insbesondere die Forst-Kasten-Allee nicht Teil der Radroute Marienplatz – Fürstenried (und weiter nach Neuried) sei oder – verneinendenfalls – sein solle, sodass hier der Entfall des Radweges nicht zu rechtfertigen sei. Die Straße, die auch Neuried verbinde, sei zu schmal.

Da allgemein der Pkw-Individualverkehr auf den ÖPNV und verstärkt auch auf das Fahrrad verlagert werden solle, sei es vollkommen unverständlich und unverhältnismäßig, dass der Fahrradweg an der Forst-Kasten-Allee entfallen solle. Die Straße sei keinesfalls dafür geeignet, dass man den Fahrradweg entbehren könne und sich noch mehr Verkehrsteilnehmende auf der engen Straße bewegen müssen.

Dies werde damit begründet, dass der Radweg laut Grundstückseigentümerin bei einer Zone 30 überflüssig sei. Der Radweg in der Forst-Kasten-Allee müsse aus Sicherheitsgründen erhalten bleiben, da es sich jetzt schon um eine Raserstrecke handle.

Außer dem Pkw- und Motorradverkehr seien auch die Buslinie 166 sowie Baufahrzeuge unterwegs. Die Zone 30 werde nur von wenigen Autofahrer beachtet. Selbst der öffentliche Nahverkehr halte sich nicht an die Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Radfahrenden werden bedrängt, schnell zur Seite zu fahren. Es fehlen die Ausweichmöglichkeit um nicht ständig in Konflikt mit Autofahrenden zu geraten. Radfahrende werden dann, wie überall, auf die Gehwege ausweichen und damit wiederum zu Fuß Gehende und Kinder (vor allem auch Grundschulkindern) gefährden und behindern.

An die erhöhte Unfallgefahr und vermehrte Verkehrsunfälle, auch mit Radfahrenden, besonders Kindern, denke anscheinend keiner. Die Sicherheit der bisherigen und neu zuziehenden Bürger*innen sei fraglich.

Der Fahrradweg in der Forst-Kasten-Allee sei – nicht auf Kosten von Grünfläche – unbedingt zu erhalten und ggf. verbreitern, da er in beiden Fahrtrichtungen benutzt werden müsse.

Da führe die Planung angesichts der dringend benötigten Mobilitätswende und der Verschlechterung der Fuß- und Radwegeverbindung in die falsche Richtung.

Der Radweg sei sehr wichtig für Kinder und Senioren. Ohne Fahrradweg sei die Lage dort zu gefährlich und unübersichtlich, das Gefährdungspotenzial steige, sodass die Radfahrende auf der sowieso schon engen Straße (Verengung durch die Schrägparker) oder dem Gehweg (Kinder) fahren müssen. Das werde sehr gefährlich für Kinder, alte und behinderte Menschen, vor allem auch an den Tiefgarageneinfahrten. Der Busverkehr werde auch behindert bzw. es werde eng, wenn z.B. ein Erwachsener, der neben dem Kind gegenüber auf der Straße fährt, entgegenkomme. Wegen der zu erwartenden Unübersichtlichkeit und Gefahr müsse/werde man das Auto benutzen.

Es stelle sich die Frage, ob es unbedingt nötig sei, dass die Kindertageseinrichtung (Kita) per Fahrrad angefahren werden könne. Man frage sich, warum nicht mehr Fahrradwege ausgebaut werden und der Fahrradweg an der Forst-Kasten-Allee bestehen bleibe. In der Praxis werden Eltern ihre Kinder nicht auf dem Fahrradsitz in die Kita bringen, wenn der Weg zwischen quer parkenden Autos, die ausparken und dem vorbeifahrenden Linienbus zu gefährlich sei. Sie werden das Auto nutzen, irgendwo das Auto mit Warnblinkanlage abstellen, um ihre Kinder in die Einrichtungen zu bringen.

Der Fahrradverkehr solle künftig wegen der bereits vorhandenen Tempo-30-Beschränkungen innerhalb des Planungsgebietes auf der Fahrbahn geführt werden. Gleichzeitig solle aber die Fahrbahn der Appenzeller Straße auf 6,5 m verschmälert werden und auf der Straße – wie auch an der Forst-Kasten-Allee – sollen Schrägparkbuchten entstehen. Es werde stark bezweifelt, dass ein solches „Verkehrskonzept“ geeignet sei, den äußerst wünschenswerten Fahrradverkehr zu fördern.

Wenn nun der Radverkehr auf die normale Fahrbahn verlegt werde – der dann auf beiden Seiten der Straße erfolgen müsse – entstehen, auch im Zusammenhang mit den Schrägparkplätzen, neue Unfallgefahren. Es entstehe ein von der Stadt gefördertes Unfallpotenzial.

Stellungnahme:

Die Forst-Kasten-Allee liegt in einer Tempo-30-Zone. Aktuell ist auf der Südseite ein Radweg vorhanden; auf der Nordseite befindet sich keine Radverkehrsanlage.

Bei der letzten Verkehrszählung lag die Belastung bei deutlich unter 300 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde (04/2014). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses geht von einer Tagesbelastung von 4.050 Kraftfahrzeugen in der Forst-Kasten-Allee im Jahr 2035 aus. Somit ist mit ca. 400 Kraftfahrzeugen in den Spitzenstunden zu rechnen.

Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ordnen Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (unabhängig von einer Zonenregelung) und einer Verkehrsbelastung bis ca. 800 Kraftfahrzeugen/h dem Belastungsbereich I zu. Dieser sieht die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr auf der Fahrbahn vor.

Nach Einschätzung von Expertengremien – u.a. der FGSV – wird auf der Grundlage von Ergebnissen entsprechender Untersuchungen seit Langem die Benutzung der Fahrbahn durch Radfahrende in Tempo-30-Zonen (wie auch in anderen gering vom Kfz-Verkehr belasteten Straßen) als objektiv sicherste Alternative für alle Verkehrsteilnehmenden angesehen.

So fährt der Radverkehr im Blickfeld des Kfz-Verkehrs, was zu besserer Sichtbarkeit und weniger Unfällen (v.a. bei Ab- und Einbiegevorgängen) führt. Außerdem können Konflikte zwischen Rad- und Fußverkehr im Seitenraum vermieden werden.

Daher gilt in Tempo-30-Zonen grundsätzlich das Prinzip des Mischverkehrs; neue

Radwege werden in Tempo-30-Zonen nicht angelegt.

Zudem hat der Stadtrat kürzlich einen Beschluss zum Umgang mit Radwegen in Tempo-30-Zonen gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03312). Dieser sieht vor, dass Radwege bei Sanierungsbedarf oder Umbaumaßnahmen in Tempo-30-Zonen grundsätzlich aus Gründen der objektiven Verkehrssicherheit zurückgebaut werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten:

Der bauliche Radweg auf der Südseite der Forst-Kasten-Allee entfällt, nicht um Parkplätze oder Raum für Wohnbebauung zu schaffen, sondern weil er aus Gründen der Verkehrssicherheit und -planung entbehrlich ist.

Ergänzend zu den Anmerkungen wird auf § 2 Absatz 5 der Straßenverkehrsordnung hingewiesen. Demnach müssen Rad fahrende Kinder bis zum vollendeten 8. Lebensjahr und dürfen Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr den Gehweg benutzen. Dabei dürfen sie von einer geeigneten Person begleitet werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Unfallgefahr durch die Schrägparkplätze erhöht, zudem diese voraussichtlich hauptsächlich von Anwohnenden genutzt werden und somit nur mit verhältnismäßig geringen Parkwechselfrequenzen zu rechnen ist.

Zum Thema der Geschwindigkeitsüberschreitung und Unfallgefahr wird auf die Ausführungen der Polizeiinspektion in der Stellungnahme unter Punkt 28. Kfz-Verkehr Allgemein verwiesen.

Die Polizeiinspektion hat darüber hinaus keine Einwände gegen die Auflassung des Radweges.

Die jetzige Route München - Neuried verläuft über die in etwa parallele Neurieder Straße (nicht Forst-Kasten-Allee), eine entsprechende Beschilderung ist vorhanden. Die Forst-Kasten-Allee ist im Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R von 2002) als Nebenroute enthalten und wird daher in der Netzkonzeption neben der Neurieder Straße auch berücksichtigt. Ein Anschluss zum Landkreis München wird sichergestellt.

Gefährdung der radfahrenden Kinder auf Schulweg

Die Schulversorgung der Grundschüler solle mit der Grundschule an der Walliser Straße abgedeckt werden. Soweit Grundschulkinder nicht in der Lage seien, ungefährdet mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren, sei aufgrund der Entfernung dieser Grundschule insbesondere zum westlichen Verdichtungsgebiet des Planungsgebietes und der Gebietsversorgung mit lediglich einer Buslinie damit zu rechnen, dass die Kinder mit dem Kfz zur Schule gebracht und wieder abgeholt werden. Unabhängig von dem Umstand, dass dieser Bring- und Holverkehr regelmäßig zu chaotischen Verkehrsverhältnissen vor Schulen allgemein führe, seien diese Fahrzeugbewegungen nicht in das Verkehrsgutachten eingestellt worden und fließen somit auch nicht in die Immissionsbelastung ein.

Soweit dies im Luftbild nachvollziehbar sei, gebe es im Schulbereich keine Bushaltestelle.

Stellungnahme:

Die Grundschule in der Walliser Straße ist die Sprengelschule für dieses Wohngebiet. Die maximale Entfernung (nordwestliche Ecke des Planungsgebietes) beträgt ca. 1.100 Meter. Dies liegt im Rahmen eines normalen Schulweges und sollte von Grundschüler*innen (ggf. nach Einübung mit z.B. Eltern) gefahrlos bewältigt werden können.

Grundschüler*innen gehen in der Regel zu Fuß zur Schule (inkl. Tretroller). Mit dem Rad sollte erst ab der 4. Klasse (nach Fahrradprüfung) gefahren werden. Dass Grundschüler mit dem ÖPNV fahren, ist eher die Ausnahme.

Insbesondere auf dem Schulweg aus dem Planungsgebiet zur Grundschule in der Walliser Straße gibt es mehrere signalisierte Querungsmöglichkeiten, um die Graubündener Straße zu queren. Im Wohngebiet, sowie vor der Grundschule gilt ein Tempolimit von 30 km/h. Es kann hier somit keine Rede von einem gefährlichen Schulweg sein, welcher Eltern übermäßig animiert, ihr Kind mit dem Auto zur Schule zu bringen. Das dies im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, steht außer Frage.

Bezüglich der Thematik der chaotischen Verkehrsverhältnisse vor Schulen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 28. Hol- und Bringverkehr an Schulen und Kitas verwiesen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Länge und Ausgestaltung des Schulweges) ist nicht mit einem zusätzlichen Bring- und Holverkehr zur Grundschule zu rechnen.

Der Verkehr zur Schule aus dem Gebiet, z.B. auch auf dem Weg zur Arbeit, ist in den Prognosen zum Einwohnerverkehr bzw. in den Gesamtprognosen zum Bebauungsplan enthalten.

Auf der Graubündner Straße nördlich der Appenzeller Straße wird eine Verkehrszunahme durch das Bauvorhaben von 810 Kfz-Fahrten/ 24h prognostiziert. In den Knotenpunkt Betrachtungen ist der Mehrverkehr zu den Spitzenstunden (bis zu 10% des Gesamtverkehrsaufkommens zu den Spitzenstunden) eingerechnet.

Da die Graubündner Straße Teil des städtischen Hauptverkehrsstraßennetzes ist, kann diese den Mehrverkehr auch zu den Spitzenstunden verkraften.

Fahrradstellplätze

Auftrag des Bebauungsplans sei der Nachweis eines höheren Anteils von Fahrradabstellplätzen. Die Ausführung dazu seien fragwürdig. Reichlich bekannt seien dürften die damit verbundenen Problemlagen mit den mangelnden Fahrradabstellflächen, die jetzt schon unzureichend seien. Man müsse das Fahrrad hochheben, eng zwischen den anderen hineinquetschen, wenn man es im Fahrradkeller abstellen wolle. Die offenen nicht überdachten Abstellplätze im Hauszugangsbereich seien auch bei Weitem zu wenig.

Die geplante Überbauung des Fußgängerweges (Forst-Kasten-Allee) lasse keinen Platz für Abstellplätze im Hauszugangsbereich zu.

Das Platzangebot werde sich nach der Bebauung noch extrem verkleinern.

Dazu komme, dass die Erhöhung der Fahrradabstellplatzdichte von je 40 m² Wohnfläche pro Stellplatz auf 27,5 m² Wohnfläche pro Stellplatz geändert werde.

Man beantrage, dass die Platzschaffung für Fahrräder nicht zu Lasten der Grünflächen gehe.

Stellungnahme:

Die künftig notwendigen Fahrradabstellplätze sind soweit als möglich in die Gebäude, in die Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen, in die im Bebauungsplan gekennzeichneten Nebenanlagen, entlang von Erschließungswegen und dezentral an untergeordneten Platzflächen ausnahmsweise auch überdacht unterzubringen. Im geringen Umfang sind auch offene Abstellplätze im Hauszugangsbereich vorgesehen. Das geplante Mobilitätskonzept soll künftig den Gebrauch von Fahrrädern begünstigen und fördern. Hiermit einhergehend wird das Angebot von Fahrradabstellplätzen für den Neubau gegenüber der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München, die für je 40 m² Wohnfläche einen Fahrradabstellplatz vorsieht, erhöht. Künftig soll für umgerechnet je 27,5 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz angeboten werden. Darüber hinaus ist die Ertüchtigung, Ergänzung und Überdachung von Fahrradabstellanlagen der Bestandswohnungen geplant.

Der Bebauungsplan lässt zusätzlich an drei Standorten oberirdische eingeschossige Müllgebäude in Kombination mit Fahrradabstellräumen zu. Diese ersetzen bestehende Müllgebäude und schaffen zusätzlich wettergeschützte und abschließbare Abstellflächen für Fahrräder in Bereichen, wo eine Unterbringung in den bestehenden Gebäuden oder bestehenden Tiefgaragen nicht möglich ist.

Bei der Umgestaltung der Straßen sollen nach Möglichkeit auch Besucherfahrradabstellplätze angeboten werden.

32. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) allgemein

Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV

Die Infrastruktur für den Nahverkehr sowie auch für den öffentlichen Verkehr sei in dem Stadtviertel jetzt schon an der Grenze und nach diesem Plan völlig unzureichend. Ebenso sei hier die Infrastruktur nicht gegeben, um eine weitere Vielzahl von Menschen zu versorgen.

Man stelle sich die Frage, was die MVG, die Stadt, die Verantwortlichen tun, um dieses Problem im Hinblick auf mind. 1.000 Neumieter zu lösen.

Man beantrage einen 5-Minuten-Takt der Buslinie zu jeder Tages- und Nachtzeit oder eine U-Bahnstation in der Nähe.

Im Gutachten werde die Auslastung der U-Bahn U3 nicht thematisiert. Die Infrastrukturberechnungen berücksichtigte nicht die bereits bestehende Überlastung der U-Bahn-Linie U3.

Der Auftrag des Bebauungsplans sei es, zu einer Verbesserung des öffentlichen

Nahverkehrs und dessen Verkehrsanbindung beizutragen. Dies werde nicht erfüllt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan selbst kann keine Regelungen für den ÖPNV treffen. Er kann jedoch Grundlagen schaffen, z.B. Platz für neue Bushaltestellen im öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Gleichzeitig finden Abstimmungen mit der SWM-MVG statt, um sowohl den Linienbusverkehr wie auch die U-Bahn zu ertüchtigen. Es wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen verwiesen, insbesondere zu den Punkten unter ÖPNV U-Bahn – Überlastung/Überfüllung – Marodes Schienennetz und überalterte Züge – Neue Planung U9 und unter ÖPNV Bus – Überprüfung der Streckenführung der überfüllten Buslinie 166.

Keine Berücksichtigung von Corona

Man habe seit zwei Jahren Corona und werde noch viele Jahre davon betroffen sein. Die Corona-Lage fließe nicht in die Planung mit ein; Corona-bedingter Abstand sei jetzt schon kaum einzuhalten.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan schafft Regelungen für eine langfristige Planung und muss dabei verschiedene Belange berücksichtigen. Die Hauptaufgabe ist es, eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung gerade im Hinblick auf dringend erforderlichen Wohnraum zu gewährleisten. Dabei sind u.a. auch Belange wie die soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Arbeitsplätze und auch Verkehr zu berücksichtigen.

Der akuten Pandemie kann nicht mit den Regelungen des Bebauungsplans entgegengetreten werden. Dazu sind detaillierte und konkrete Maßnahmen im Einzelfall, wie sie bereits auch von der SWM-MVG umgesetzt werden, erforderlich und keine Maßnahmen zu corona-konformen Verhalten (z.B. Abstand).

33. ÖPNV – Thema U-Bahn

Überlastung / Überfüllung

Schon seit langen seien die Busse und U-Bahnen an der Belastungsgrenze. Gleichzeitig steige natürlich auch die Zahl der Leute, die auf die öffentlichen Verkehrsmittel zurückgreifen wollen.

Die jetzt schon prekäre Situation vom MVG (Bus und U-Bahn) werde wahrscheinlich kollabieren.

Die U-Bahn, Linie U3 sei während der Stoßzeiten gut ausgelastet bzw. ständig extrem überlastet und übertoll.

Wenn man am Morgen in die Stadt fahren möchte, müsse man Glück haben, dass man einsteigen könne, da die U-Bahn bereits an der Endstation ausgelastet sei. Es fahren nicht nur Berufspendler, sondern auch sehr viele Schüler*innen und Studenten*innen.

Besonders im Berufsverkehr, morgens von 6.00 bis 10.00 Uhr, sei diese Linie so voll besetzt, dass sogar ab Aidenbachstraße Fahrgäste stehen bleiben müssen, weil der

Zug voll sei und dies im 5-Minuten-Takt. In den Stoßzeiten des Berufsverkehrs (vor Corona) werden sogar die Stehplätze auf der Linie U3 schon ab Forstenrieder Allee bzw. Machtlfinger Straße knapp und es herrsche dichtes Gedränge. Man habe Mitleid mit den armen Berufstätigen, wenn diese sich in die U-Bahn drängen müssen.

Wenn man sich vorstelle, dass in Fürstenried-West noch mehr Fahrgäste (voraussichtlich ca. 1.200 - 1.300 zusätzlichen potenziellen Verkehrsteilnehmende) zusteigen werden, werde sich der Andrang auf die U-Bahnen nicht mehr bewältigen lassen und die Situation eskaliere.

Man könne sich kaum vorstellen, wie die ausgelasteten Bahnen und Busse das schaffen sollen. Dichtes Gedränge bis zur Endhaltestelle Fürstenried-West und das bitte täglich. Sei dies die Zukunft, sage man nein.

Man nehme an, dass insbesondere auch wegen der anderen Bauprojekte entlang der Streckenführung der U3 Richtung Innenstadt und der jetzt bereits erfolgte Nachverdichtung im Bereich der Haltestellen Forstenrieder Allee und Machtlfinger Straße es derzeit gerade in Hinblick auf die anhaltende pandemische Lage aber auch nach Corona chaotische Zustände zu den Berufsverkehrszeiten entstehen.

Eine Zusatzbelastung durch die hinzukommenden neuen Anwohnenden sei nicht mehr zu stemmen und führe zu unzumutbaren Zuständen für die Anwohnenden auf ihrem Weg zur Arbeit.

Man könne aus den bestehenden Planungsunterlagen leider keinerlei Maßnahmen erkennen, die für einen zukünftigen, attraktiven Nahverkehr sorgen.

Durch die neue Bebauung in Neuried – dort gebe es zwei große Neubaugebiete mit Wohnungen für bestimmt 5.000 Leute – steige die Anzahl der Pendelnden aus dem Würmtal bzw. Neuried. Diese steigen erst in den Bus und dann in die U-Bahn, was zu einer zusätzlichen Belastung der U3 führe bzw. diese komme an die Grenze ihrer Auslastungskapazität.

Pendler aus dem Würmtal nutzen die U-Bahn auch um das Nadelöhr Neurieder Knoten zu umgehen.

Die vorerst noch erträgliche Anbindung an die U3 und die verschiedenen Busse werden durch die neuen Mietermassen zunichte gemacht, besonders durch die Neubauten in Fürstenried-Ost aber auch durch weitere umfangreiche Bebauungen und genehmigte Zuzüge in der Nachbarschaft, wie z. B. AEZ, EON-Gelände, Maxhof, Campus Süd usw.

Eine Ertüchtigung der U3 sei erklärtes Planungsziel gewesen. Dass gerade die MVG keinen Bedarf an Erweiterung bzw. Taktverdichtung erkennen wolle, mutet insofern sonderbar an, als dass die Landeshauptstadt München selbst Planungen für U9/U10 vorantreibe, um gerade diese Linie zu entlasten.

Vor Corona zeigten auf der Bürgerversammlung 2019 präsentierte Untersuchungen im Übrigen, dass die Kapazitätsgrenze im Berufsverkehr überschritten gewesen war. Dies dürfe sich mit Abklingen der Pandemie wiedereinstellen.

Die im Bebauungsplan aufgeführte Stellungnahme zum ÖPNV - „Aktuelle MVV- und

MVG-Erhebungen weisen nach, dass Taktverdichtungen bei der U-Bahn derzeit nicht nötig seien, da noch genügend Kapazität bestehe. Ebenfalls erhöhe sich die Kapazität durch den Einsatz neuer Wagons...“ – dies sei eine rein statistische Erhebung, die schlicht der Realität nicht entspreche. Der Einsatz der U-Bahnen sei immer noch gemischt mit alten und neuen Wagons, immer wieder komme es zu Zugausfällen.

Bei diesem massiven Zubau frage man sich außerdem, wie die heute schon überlasteten U-Bahnlinie U3 (Endstation Fürstenried-West) mit diesem Zuwachs fertig werden solle. Es sei bekannt, dass keine Taktänderung (u.a. kürzerer Takt) der U-Bahnen möglich sei, da die Linie U3 an der Implerstraße auf die Linie U6 treffe. Aber selbst bei einer Taktverdichtung zu Stoßzeiten sei eine zumutbare Bewältigung nicht möglich. Das sei höchst bedenkenswert, unrealistisch und führe zu einer völlig falsche Einschätzungen in Bezug auf den ÖPNV. Der ÖPNV könne man im verdichteten Quartier – wenn überhaupt – nur geringfügig erweitern.

Stellungnahme:

Die Auslastungszahlen auf dem Südast der U3 lagen vor der Corona-Pandemie noch innerhalb der Empfehlungen des Nahverkehrsplans. So wurde eine durchschnittliche Auslastung von 65% der Kapazität in der Spitzenstunde nicht überschritten. Dennoch kann es, gerade im Schülerverkehr, zu einzelnen Aufkommensspitzen kommen, so dass die Auslastung einzelner Züge an Einzeltagen höher liegen kann.

Um der wachsenden Einwohnerzahl aufgrund weiterer Nachverdichtung entlang des Südastes der U3 in den kommenden Jahren Rechnung zu tragen, setzt die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) kurzfristig auf der U3 vornehmlich Fahrzeuge der neuesten Fahrzeuggenerationen ein, die deutlich mehr Platz bieten als die Altfahrzeuge aus den 70er und 80er Jahren. Von der aktuellen Fahrzeuggeneration „C2“ werden in den kommenden Jahren weitere Fahrzeuge als Ersatz für die kleineren Altfahrzeuge beschafft. Im Laufe der 2020er Jahre wird die Tram-Westtangente als weitere leistungsstarke Anbindung im Münchner Südwesten der steigenden Einwohnerzahl Rechnung tragen. Ebenfalls im Laufe der 2020er Jahre ist eine Verdichtung des Taktes der U3 in den Hauptverkehrszeiten auf 3 Fahrten/10 Minuten geplant.

Marodes Schienennetz und überalterte Züge

Man spreche von Taktverkürzung. Das sei wohl ein Witz bei dem maroden Schienennetz der U3, die es seit 1971 gebe und auch die Verlängerung nach Fürstenried-West sei auch schon 30 Jahre alt. Seit einiger Zeit fallen Züge aus, weil sie schon überaltert seien .

Weiterhin gebe es täglich Störungen und Ausfälle, auch weil es an Personal fehle. Die Folge sei aber dann, dass die Verspätungen sich vergrößern. Es sei die einzige U-Bahn in die Stadt von Fürstenried-West aus.

Stellungnahme:

Zur Erhaltung des Streckennetzes wurden in den letzten Jahren bereits große Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, so etwa die Erneuerungen der Weichen im Bereich Münchner Freiheit. Von Mitte März bis Mitte Juni 2022 fanden im Bereich

zwischen Goetheplatz und Implerstraße Gleisbauarbeiten statt. Hierbei wurden nördlich des U-Bahnhofs Implerstraße insgesamt acht Weichen, zwei Kreuzungen sowie Schienen, Schwellen und Schotter ausgetauscht. Außerdem wurden die Stromschienen für die Energiezufuhr in die Fahrzeuge erneuert. Im nächsten Jahrzehnt sind weitere umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf der U3 und U6 vorgesehen. Dazu gehört auch die Ausstattung der Strecken mit einem neuen Zugleitsystem, das verdichtete Takte ermöglicht. Auch hierfür wurden und werden entsprechende U-Bahn-Neufahrzeuge beschafft.

Züge auf Linie U 6 sind nicht so voll

Es ist nur auf der U3 so angespannt, auf der Linie U6 sei es ruhiger. Zudem werde die U6 nach Martinsried erweitert.

Auf dieser Linie sei es im Berufsverkehr noch nicht so voll. Erst später kommen die Student*innen, die nach Garching Forschungsgelände fahren.

Stellungnahme:

Die Streckenäste der U3 und U6 weisen derzeit vergleichbare Fahrgastzahlen auf, auf dem südlichen Abschnitt der U3 wird jedoch das längerfristig dynamischere Wachstum erwartet. Daher wird die Verdichtung durch einen dritten Zug in 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit für die U3 vorgesehen, anders als für die U6.

Neue Planung U9

Es sei geplant, eine neue U9 zu bauen, die von der Brudermühlstraße zum Hauptbahnhof dann zur Münchner Freiheit weitergeführt werden solle.

Es sei aber nicht für den Berufsverkehr geplant, sondern im Besonderen für die Fußball Fans, die zur Allianz Arena fahren wollen.

Stellungnahme:

Zentrales Ziel der Planungen der U9 ist eine Entlastung der bestehenden innerstädtischen Nord-Süd-Strecken der U2 und U3 / U6, insbesondere im Berufsverkehr.

Durch die Linienführung über den Hauptbahnhof (Hbf) ergeben sich für die Fahrgäste der Außenäste von U3 und U6 kurze Wege sowohl zum Marienplatz als auch in Richtung Hauptbahnhof.

Bei Realisierung der U9 kann darüber hinaus auch die Anbindung an das Oktoberfest über einen zweiten Wiesnbahnhof und der An- und Abreiseverkehr zur Fußballarena in Fröttmaning durch eine zusätzliche Bedienung über den Hbf verbessert werden.

Zudem macht die U9 langfristig weitere Taktverdichtungen auf den Außenästen der U3 und U6 möglich.

600 m-Radius zur U-Bahn

Laut der vom Stadtrat gebilligten LaSie-Studie von 2013 seien bestimmte (mutmaßlich willkürlich) Kriterien festgesetzt worden, die ein zur Verdichtung geeignetes Gebiet kennzeichnen.

Wie von dem Verein Pro-Fürstenried e.V. bereits 2016 (<https://www.pro-fuerstenried.de/2016/04/beschlussvorlage-analysiert/>) öffentlich angemerkt wurden, sei zwar das Gebiet mit den Bungalows (wahrscheinlich korrekt) als verdichtbar ausgezeichnet, sofern denn die Eigentümerin mitmache. Dass aber die gleiche Grafik den größten Teil des Planungsgebiets als nicht verdichtbar ausweise, werde in allen Schriften seitens der Verwaltung geflissentlich ignoriert.

Neben einer „guten Verkehrsanbindung“ sei für das gesamte Stadtgebiet insbesondere ein 600 m-Radius um den Mittelpunkt des Bahnsteigs des nächsten U-Bahnhofs gewählt worden (LaSie S. 36). Damit solle eine qualifizierte Nachverdichtung nur in einem Radius von 600 m um eine U-Bahn bzw. S-Bahn-Haltestelle stattfinden. Der Gutachter habe damals den Umkreis des 600 m-Radius auch noch wesentlich nach Nord-Westen an den äußersten Punkt des U-Bahn-Bahnhofs versetzt, damit das Argument „der überwiegende Teil liegt im 600 m-Radius“ Gültigkeit besitze. Dieses Versehen sei seit 2016 bekannt und bis heute nicht korrigiert.

Die Siedlung, um die es hier gehe, und der größte Teil der geplanten Baumassen befinden sich in der Forst-Kasten-Allee und Appenzeller Straße.

Diese überschreitet deutlich die „600 m“ Grenze zur nächsten U-Bahn-Station Fürstenried-West, von der aus der Zubringerbus 166 das Planungsgebiet anbinden solle. Damit liege die hier geplante Nachverdichtung zu mehr als 80 % außerhalb eines solchen empfohlenen Umgriffs und sei von LaSie als nicht geeignet zur Verdichtung ausgezeichnet.

Herr Amlong, damals SPD, nahm dann auch in seiner Rede im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss die LaSie als wesentliches Kriterium für eine Eignung. Es lasse sich damit belegen, dass dem Stadtrat offenbar falsche Tatsachen vorgegeben wurden seien – ob das damals versehentlich geschah, lasse sich heute nicht mehr feststellen.

Wie hier eindeutig zu ersehen sei, reiche der 600 m-Radius nicht einmal an die Belinzonastraße heran; er erfasse die Zuger Straße lediglich im äußersten östlichen Abschnitt und die Appenzeller Straße nur im südlichen Bereich, wo nur ein sehr geringer Teil der Verdichtungsmaßnahmen geplant sei. Der ganz überwiegende Anteil der geplanten Verdichtung falle überhaupt nicht in das untersuchte Areal, da die geplanten Neubauten zu weit entfernt liegen.

Damit vergrößere sich die Anzahl der Menschen, die nun eine größere Strecke als 600 m zur nächsten Verbindung in die Stadt haben, um die Bewohnenden von über 600 Wohneinheiten.

Stellungnahme:

Gemäß Formblatt „Mobilitätskonzept“ der Lokalbaukommission, das die Kriterien für eine Stellplatzreduzierung benennt, ist unter anderem bei einer Entfernung von 600 m zur nächsten U-Bahn bzw. Tram oder 400 m zur nächsten Metrobuslinie eine Reduzierung der Stellplätze möglich.

Von der Mitte des zukünftigen Quartiersplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die radiale Entfernung zur U-Bahn „Fürstenried-West“ 600 m. Zusätzlich liegt ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in einer radialen Entfer-

nung von 400 m zur Haltestelle des Metrobusses 56, der in wenigen Minuten den Bahnhof der U6 Klinikum Großhadern erreicht.

Die Innerschließung des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfüllt die Buslinie 166, die nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durch eine weitere Buslinie in Gegenrichtung ergänzt wird.

Als flankierende Maßnahme dient die Ansiedlung eines Supermarktes am Quartiersplatz inmitten des Geltungsbereiches. Dadurch werden weite Wege zur täglichen Nahversorgung vermieden.

Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV geeignet, die täglichen Wege des Alltags, ohne die Nutzung des privaten Pkw bewältigen zu können.

Zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) und der Verdichtbarkeit wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2. Planerische Ausgangslage - Fürstenried-West kein LaSie-Untersuchungsgebiet verwiesen.

34. ÖPNV – Thema Bus

Überprüfung der Streckenführung der überfüllten Buslinie 166

Es fahre nur ein Bus (Linie 166) meistens im 20 Minuten Takt. Man frage sich, ob die Streckenführung der Buslinie 166 in der Hinsicht geprüft wurde, ob sie von der MVG unter diesen Umständen überhaupt noch betrieben werden könne. Diese Buslinie sei für die Menschen äußerst wichtig, da diese den Zubringer u.a. zur U-Bahn darstelle.

Stellungnahme:

Die MVG wird mittelfristig ein Busnetz betreiben, das tagsüber stadtweit mindestens einen 10-Minuten-Takt anbietet. Dies entspricht den Zielen der Landeshauptstadt München sowie der MVG, die Nutzung des ÖPNV in München zu verstärken. Insbesondere mit der Nachverdichtung in Fürstenried-West wird auch das dortige Angebot angepasst und eine Buslinie eingerichtet, welche in beide Richtungen die Appenzeller Straße befährt. Die dafür notwendigen Bushaltestellen werden mit der MVG abgestimmt. Die Anbindung an den Ubf. Fürstenried-West (U3) bleibt selbstverständlich erhalten.

Behinderungen für den Busverkehr

Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs, in diesem Falle die Buslinien, werde verschlechtert, da durch Straßenverengungen, wie z.B. in der Forst-Kasten-Allee, erhebliche Behinderungen für den Busverkehr entstehen und dies nicht nur zur Hauptverkehrszeit.

Sollten ein oder mehrere Fahrzeuge in zweiter Reihe abgestellt werden, werde der hier verkehrende Bus Schwierigkeiten haben, gefahrlos vorbeizufahren.

Bereits jetzt werde in zweiter, ja sogar in dritter Reihe geparkt, die Buslinie 166 stehe, nichts gehe mehr und das nicht nur einmal am Tag.

Die Verschmälerung der Busspur lasse keinen Gegenverkehr zu.

Stellungnahme:

In der Appenzeller Straße und Forst-Kasten-Allee gibt es keine sogenannten Busspuren. Der Straßenraum wird zwar auf 6,50 m verschmälert, dies ist jedoch mit der MVG abgestimmt. Damit ist Mindestbreite für die Befahrung einer Straße in beiden Richtungen mit Linienbussen gegeben.

Die genannten Behinderungen sind nicht auszuschließen, betreffen jedoch das gesamte Stadtgebiet.

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt 29. Parkplätze – Stellplatzschlüssel, Behinderung durch Verengung der Straße verwiesen.

Standort Bushaltestelle „Forst-Kasten-Allee“

Zudem frage man sich, wie zukünftig die Busverbindung von und zur U-Bahn-Station aussehen solle und wohin die Haltestelle verlegt werde, denn direkt an der jetzigen Bushaltestelle „Forst-Kasten-Allee“ sei ein 22,4 m hoher Neubau geplant.

Stellungnahme:

Der genannte Neubau entsteht auf dem Baugrundstück. Die öffentliche Verkehrsfläche wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Bushaltestelle wird auch künftig nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche situiert sein. Durch die Anpassung des Straßenraumes und der Einführung der Buslinie in beide Richtungen werden die Haltestellen in Abstimmung mit dem Straßenumbau ausschließlich in der öffentlichen Fläche untergebracht.

Standort Bushaltestelle in Graubündner Straße

Die Garagenausfahrtänderung in die Graubündner Straße führe zu einer Verlegung der dortigen Bushaltestelle. Man interessiere sich für den genauen, zukünftigen Standort.

Stellungnahme:

Die Bushaltestelle „Bellinzonastraße“ (Westseite der Graubündener Straße) befindet sich unmittelbar südlich der Einmündung der Bellinzonastraße und ist daher nicht von neuen Zufahrten für das Planungsgebiet betroffen.

Busverbindung während des Baustellenzeitraumes

Aufgrund der Vielzahl der Baufahrzeuge während der Bauzeit sei von Interesse, ob überhaupt an eine Busverbindung während der Bauarbeiten gedacht wurde. Gerade in dieser Sache erscheine einem der Bebauungsplan wenig durchdacht.

Stellungnahme:

Die Bauphasen für den Verkehrsraum und die Hochbaustellen werden selbstverständlich auch mit der MVG abgestimmt. Hierbei wird stets darauf geachtet, dass der

Zugang zum ÖPNV sowie die Linienwege der Busse erhalten bleiben, ggf. wird die Bushaltestelle „Forst-Kasten-Allee“ für den Bauzeitraum nahräumlich verlegt. Die Regelung erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baustelleneinrichtung.

Keine Bushaltestelle vor Schule

Soweit dies im Luftbild nachvollziehbar sei, gebe es im Schulbereich der Grundschule Walliser Straße keine Bushaltestelle.

Stellungnahme:

Die Bushaltestelle „Bellinzonastraße“ liegt (ca. 200 m nördlich) fußläufig zur Grundschule Walliser Straße. Die Einrichtung einer Bushaltestelle für den Linienverkehr erfolgt nach diversen Kriterien. Eine Grundschule gilt als fußläufig zu erreichende Sprengelschule und wird daher nicht regelhaft unmittelbar erschlossen.

35. Verkehrsgutachten / Verkehrszählung

Verkehrsgutachten / Verkehrszählung - Allgemein

Ein aktuelles Verkehrsgutachten von einer unabhängigen anerkannten Stelle sei erforderlich.

Auch die vorgelegten „wissenschaftlichen“ Fachgutachten für die innere und äußere Verkehrserschließung entsprächen nach Art, Menge, Zeit, Aktualität und Verifikation nicht wissenschaftlichem Standard und missachteten Normen, Realität, aber auch allgemeine Lebenserfahrungen und dienten eher den Prinzipien „Hoffnung“ und „wertgeleitetem Wunschgedankengut“.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Verkehrsgutachten zeige, dass der Verkehr mit der geplanten Nachverdichtung „bewältigbar“ sei.

Die Ersterarbeitung des Verkehrsgutachtens sei im Jahr 2015 als Grundlage für den Wettbewerb erfolgt. Es sei offenbar lediglich im Hinblick auf eine verringerte Anzahl von Wohnungen überarbeitet und einleitend ausgeführt worden, dass die seinerzeitige Datengrundlage weiterhin als ausreichend aktuell angesehen werden könne. Dies werde bezweifelt.

Das die dargestellten Ergebnisse der zukünftigen Infrastruktur sowie die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung sei veraltet und nur punktuell. Damit sei das Verkehrsgutachten inzwischen nicht mehr auf dem neusten Stand und damit untauglich.

Nicht erkennbar und unklar sei, wie zwischenzeitlich genehmigte oder durchgeführte Baumaßnahmen bzw. Nachverdichtungen im näheren Umfeld des Planungsgebietes berücksichtigt wurden.

Diese haben in jedem Fall auch Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes, z.B. das sog. „Hettlage“-Areal in Neuried, das Bauvorhaben an

der Neurieder Straße 2, die Erweiterung des AEZ-Komplexes an der Königswieser Straße und die ehemalige PostFüW. Man bitte explizit informiert zu werden, ob beim Verkehrsgutachten zu o.g. Bauvorhaben die Neubauten in Neuried miteinbezogen wurden.

Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen, die damit einhergehende Schaffung von drei neuen Kindertageseinrichtungen, sowie der sonstigen, in allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – soweit in der Satzung nicht ausgeschlossen – haben selbstverständlich nachteilige verkehrliche Auswirkungen; insbesondere sei mit einem erheblichen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen.

Nadelöhre aus dem Viertel seien bereits jetzt die Neurieder Straße in Richtung A95 und Solln + Tischlerstraße Ecke Forst-Kasten-Allee (Ampelsituation). Gerade bei einer solchen Vorhabengröße und dem massiven Eintrag an Neuverkehr sei dies aber ein unabdingbares beschränkendes Kriterium. Dem stehe auch nicht entgegen, dass die Planungen schon lange laufen, denn das finale Ergebnis („Satzungsbeschlussvorlage“) liege dem Entscheidungsträger noch nicht vor. Das Verkehrsgutachten gehe völlig an der Realität vorbei.

Formulierungen im Gutachten seien vage („[...] weitgehend staufrei, kurzzeitig etwas längere Rückstaus[...]"). Die Bürgerinitiative (BI) Pro Fürstenried habe dies in der Kritik des von der Eigentümerin beauftragten Verkehrsgutachtens vom 8. Juni 2016 dokumentiert.

So seien sie in dieser Form für die oben angegebene Bauplanung abzulehnen.

Im Übrigen könne der Prognosefall für den ruhenden Verkehr schon alleine dadurch bezweifelt werden, dass die stadteigene Untersuchung über die Neuzulassungen von privaten Kfz innerhalb des Stadtgebiets für den Zeitraum 2015 - 2018 jede Prognose weit übertroffen habe. Man zitiere hierzu aus einem Bericht der Süddeutschen Zeitung vom 21. Mai 2020 (Auszug):

„Der Bestand an privaten Autos nehme "über fast alle Altersklassen" zu, heißt es. Einzige Ausnahme seien die 45 bis 49-Jährigen, die allerdings auch einen sinkenden Anteil der Wohnbevölkerung stellen.“ (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-verkehr-autos-verkehrswende-1.4913593>)

Durch die verkehrliche Wirkung auf die Neurieder Straße als wichtigste Verkehrsquelle und -senke für das Gebiet im Maxhof sei man als Anwohnende wesentlich betroffen. Man behalte sich die Prüfung anhand eines Zweitgutachtens vor, dass auch den bereits heute beobachteten Umgehungsverkehr durch das Wohngebiet im Maxhof (u.a. Königswieser Straße) berücksichtige. Im Zusammenhang mit diesem Umgehungsverkehr sei an dieser Stelle explizit auf die erhöhten Risiken für die Kinder im Viertel auf ihrem Weg zur Schule verwiesen.

Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis anerkannter Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenver-

kehrnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Ebenfalls wurde im Verkehrsgutachten die leistungsfähige Abwicklung dieses ermittelten Verkehrsaufkommens mit anerkannten Methoden sowie unter Einhaltung aller Vorschriften und Richtlinien untersucht. Die Erhebungsdaten wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden sowie daraus entstandenen Richtlinien durchgeführt. Die im Rahmen der Gutachten dargestellten Daten, Annahmen und Berechnungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Verkehrsplanung (heute Mobilitätsreferat), detailliert auf Plausibilität und entsprechende einschlägige Richtlinien und Vorschriften geprüft.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Gebiete als WA oder WR ist nicht unmittelbar relevant für die Bewertung der Verkehrsbelastung (Anzahl Kfz /Stunde, bzw. Anzahl Kfz /24h). Ausschlaggebend ist die festgesetzte Geschossfläche und die dadurch mögliche Bebauung bzw. Verkehrserzeugung sowie die Funktion der Straße, die Breite der Verkehrsfläche und die zur Verfügung stehende ausgebaute Fahrbahn.

Im vorliegenden Verkehrsgutachten (Stand: März 2022) wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung und weiterer Prognoseeckdaten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24 h ermittelt. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Kfz-Verkehrsablaufs zu erwarten sind.

Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h (1.000 Kfz/24h Quellverkehr + 1.000 Kfz/24h Zielverkehr) erwartet, das sich auf die betroffenen Straßenabschnitte im Untersuchungsraum verteilt. Dies gilt unabhängig von dem unter Ziffer 4.10 der Begründung beschriebenen Mobilitätskonzept. Der durch die Umsetzung des Vorhabens prognostizierte künftig entstehende Verkehr ist als bewältigbar einzustufen. Das Verkehrsaufkommen ist leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abzuwickeln. Gemäß dem Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen aus dem Planungsgebiet in Neuried nicht erkennbar sein.

In einer Verkehrsprognose für das Jahr 2035 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Dabei wurden auch Verkehrszunahmen aus anderen Entwicklungsvorhaben sowie allgemeine Verkehrssteigerungen berücksichtigt (Prognose-Nullfall 2035).

Leistungsfähigkeitsprüfung der Erschließungsstraßen:

Für die Leistungsfähigkeits- bzw. Verträglichkeitsbewertung im Straßenverlauf sind nach den einschlägigen Richtlinien die maximal auftretenden Spitzenbelastungen maßgeblich. Diese sollen in Wohnstraßen 400 Kfz/h, in Sammelstraßen 800 Kfz/h nicht überschreiten. Hinsichtlich der funktionalen Gliederung des Straßennetzes ist die Appenzeller Straße als Sammelstraße (Morgenspitze = 300 Kfz/h), die Bellinzonastraße als Wohnstraße (Abendspitze = 147 Kfz/h) einzustufen.

Die Belastungswerte im Planfall liegen somit in allen Straßenabschnitten deutlich unterhalb der noch zulässigen Grenzbelastungen nach den einschlägigen Richtwerten.

Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten:

Signifikante Verkehrszunahmen sind lediglich an der Einmündung Appenzeller Straße / Forst-Kasten-Allee zu erwarten, was in erster Linie auf die niedrigen Ausgangs-

belastungen zurückzuführen ist. Leistungsmängel sind an dieser unsignalisierten Einmündung nicht zu erwarten.

Die übrigen relevanten Knotenpunkte sind signalisiert. Von diesen weisen die Kreuzungen Forst-Kasten-Allee / Graubündener Straße / Tischlerstraße und Graubündener Straße / Appenzeller Straße in der Regel nur kurzzeitig etwas längere Rückstaus auf. Die Gesamtverkehrsbelastung im Planfall 2035 und des Mehrverkehrs aus dem Bauvorhaben können als noch bewältigbar angesehen werden.

Die beiden Knotenpunkte an den Hauptverkehrsstraße Graubündener Straße / Neurieder Straße und A95 AS Fürstenried (Neurieder Kreisel) befinden sich bereits heute während der verkehrlichen Stoßzeiten an der Leistungsgrenze. Unter Berücksichtigung der angrenzenden allgemeinen Verkehrszunahme im Prognose-Nullfall 2035, die den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastung des Kfz-Verkehrs abbilden, ist an den signalisierten Knotenpunkten im Hauptverkehrsnetz, durch das Vorhaben bedingt, nicht mit spürbar anwachsenden Rückstaus zu rechnen. Die dortigen vorhabenbedingten Verkehrszunahmen in Höhe von ca. 3 % gehen in den wochentagsbedingten Verkehrsschwankungen unter und sind im täglichen Verkehrsgeschehen praktisch nicht wahrnehmbar.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht als verträglich zu bezeichnen ist. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind vorhabenbedingt nicht erforderlich.

Widersprüchliche Aussagen in der Begründung

In der Begründung (Seite 102) werde ausgeführt, dass durch das Vorhaben insgesamt ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h – jeweils zu % verteilt auf Ziel- und Quellverkehr – erwartet werden. Die Tabelle der Belastungsänderungen „an den betroffenen Straßenabschnitten“ (in Kfz/24h) trage diese Aussage nicht. Es errechnen sich für den Planfall 2030 eine Mehrbelastung von 3.610 Kfz-Fahrten/24 h Selbst wenn man drei Abschnitte, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, aus der Belastungsermittlung herausnehme, ergebe sich immer noch ein Verkehrszuwachs von 2.600 Kfz/24h. Auch sei die Darstellung nicht vereinbar mit den Ausführungen in Ziffer 3.1 des Verkehrsgutachtens (aus dem sich allerdings anhand der Tabellen der verschiedenen Nutzungen die Zahl „ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h.“ ableiten lässt - Tab., S. 13; Hinweis: im aktuellen Gutachten vom März 2022 auf Seite 14).

Die Prognose sei folglich widersprüchlich und untaugliche Entscheidungsgrundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung.

Stellungnahme:

Im bisherigen, aber auch im aktuellen Verkehrsgutachten (Stand: März 2022) sind keine widersprüchlichen Angaben zu den prognostizierten ca. 2.000 Kfz-Fahren/24h enthalten. Die Tabelle auf Seite 20 im Gutachten vom März 2022 zeigt die Belastungsänderungen „an den betroffenen Straßenabschnitten“ (in Kfz/24h), die Summe der Deltawerte in der Tabelle (vom Einwendenden ermittelten 3.610 Kfz-Fahrten) entspricht nicht dem prognostizierten Verkehrsaufkommen, da die prognostizierten Fahrzeuge im Neuverkehr meist mehrere Straßenabschnitte bis zu ihrem Ziel befahren. Die Berücksichtigung der 2.000 Kfz-Fahren/24h in der Modellrechnung ist in der An-

lage 14, Abbildung Prognose-Planfall Neuverkehr ersichtlich, da die Summe der Außenäste (im Uhrzeigersinn: 580+200+1080 +10+130) 2.000 Kfz-Fahrten/24h ergibt. Die Prognosen sind tauglich als Entscheidungsgrundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung.

Kitaverkehr ist höher als berechnet / Mobilitätsentwicklung nicht berücksichtigt

Ebenso finden die kommenden Mobilitätsentwicklungen im Zusammenhang mit Kindertageseinrichtungen und Schulen keine Berücksichtigung.

Speziell der Kita-Verkehr – immerhin seien zwei Kitas, eine in der Bellinzona- und eine an der Appenzeller Straße / Forst-Kasten-Allee geplant – dürfe viel mehr werden als berechnet.

Exemplarisch seien hier die Ausführungen im Verkehrsgutachten zu den Kindertageseinrichtungen auf S. 12 mit Tabelle Anlage 10 genannt (Hinweis: im aktuellen Gutachten vom März 2022 auf Seite 13). Bei der Annahme von 369 Kindern und 46 Betreuungskräfte sei die Annahme eines Bring- und Holverkehrs von lediglich 134 Kfz-Fahrten/24h nicht plausibel. Werden 369 Kinder zweimal täglich gebracht und wieder abgeholt, ergeben sich hieraus potentiell 738 Fahrten. Bei einem angenommenen MIV-Anteil von 45% ergeben sich rechnerisch bereits 332 Fahrten. Hinzu kommen die An- und Abfahrten der Betreuungskräfte.

Stellungnahme:

Generell werden für die Berechnungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens empirische Werte aus den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, aus dem Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ von Dr. Ing. D. Bosserhoff, Wiesbaden, 2000 sowie Erfahrungswerte der Landeshauptstadt München aus vergleichbaren Vorhaben herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Anzahl von Einwohnenden und deren Besuchenden, Kindern, Beschäftigten, Kunden und Lieferanten / Entsorgern eine bestimmte Verkehrsmenge im Ziel-/ Quellverkehr bezogen auf den Standort Fürstened-West erzeugt.

Der Verkehr zur Kita aus dem Gebiet ist in den Prognosen zum Einwohnerverkehr enthalten. Es kann unterstellt werden, dass Bringfahrten von Quartiersanwohnern bereits beim Fahrtenaufkommen Wohnen enthalten sind. Zusätzlich wurde das Verkehrsaufkommen der „Externen“ als Kita-Verkehr mit ca. 130 Kfz-Fahrten/24h berücksichtigt.

Pandemische Auswirkungen nicht untersucht

Ein aktuelles Verkehrsgutachten liege nicht vor. Pandemische Auswirkungen seien weder untersucht noch berücksichtigt worden.

Stellungnahme:

Das Verkehrsgutachten untersucht die Entwicklungen in die Zukunft blickend. Dabei wird unterschieden zwischen den allgemeinen Verkehrszunahmen durch Arbeits-

platz- und Bevölkerungsentwicklungen ohne Berücksichtigung des gegenwärtigen Planungsvorhabens (Prognose-Nullfall) und dann mit Berücksichtigung des Vorhabens (Prognose-Planfall). Eine Pandemie stellt eine Ausnahmesituation dar, von der ausgegangen werden kann, dass sie nicht dauerhaft bestehen bleibt. Der akuten Pandemie kann nicht mit den Regelungen des Bebauungsplans oder des Gutachtens entgegengetreten werden. Dazu sind detaillierte und konkrete Maßnahmen im Einzelfall, wie sie bereits an verschiedenen Stellen und in unterschiedlichen Situationen umgesetzt werden, erforderlich.

36. Verkehrskonzept / Mobilitätskonzept

Verkehrskonzept / Mobilitätskonzept - Allgemein

Es gebe kein vernünftiges Verkehrskonzept, wie diese vielen Menschen hier zur Arbeit und zum Einkaufen kommen sollen.

Das vom Bauherrn viel gerühmte Mobilitätskonzept, welches weder gut durchdacht noch praxistauglich sei, könne dies in keinem Fall ausgleichen, da völlig ungewiss und außerhalb der Einflussnahme durch die Stadt sei, wie dieses von den künftigen Bewohnenden angenommen werde. Auf der Präsentation im Spectaculum Mundi sei einem erzählt worden, dass künftig nur noch „Carsharing“ betrieben werde, und die Menschen auf „E-Scootern“ unterwegs seien. Daran glaube man nicht und man ziehe in Zweifel, dass dies auch von Seiten der Stadt geglaubt werde.

Die geplante sogenannte Mobilitätsstation (E-Bikes, Roller, Fahrräder) anstelle zusätzlicher öffentlicher Verkehrsmittel und des eigenen Autos werde von den Bewohnenden in Richtung Arbeitsstelle kaum Abhilfe schaffen.

Die Annahme der Mietautos durch die Bewohnenden setze eine Akzeptanz dieser Maßnahme voraus. Diese Annahme könne aber in dieser Form nur gehofft, aber bestimmt nicht zu 100% angenommen werden. Da mit der Nachverdichtung besonders Familien mit Kindern angesprochen werden sollen, sei dieses Verkehrskonzept so bestimmt nicht tragbar bzw. durchführbar.

Ein Mobilitätskonzept durch Carsharing werde hier wenig Nutzende finden, da zuweilen junge Leute knapp bei Kasse seien, man auch schlecht sperrige Güter mit Kleinwagen transportieren könne sowie bereits eine Generation von älteren Menschen (ggf. mit einem Behinderungsgrad), die hier wohnen, gerne mit dem eigenen Auto fahren, um zum jeweiligen Arzt zu kommen oder um größere Einkäufe erledigen zu können.

Da nicht alle zur Arbeit mit dem Rad fahren können, sei schon morgens die Appenzeller Straße Richtung Autobahn durch Autos verstopft. Man solle sich doch die Verkehrssituation morgens um 7.30 Uhr auf der Graubündener Straße oder der Neurieder Straße anschauen.

Es werde trotz angestrebter (und wichtiger) Mobilitätswende durch die höhere Bewohnerzahl viel mehr Autofahrten geben.

Bei allem was bisher bekannt sei, handele es sich vor allem um Schönrederei, um die wahnsinnige Nachverdichtung zu beschönigen. Man frage sich, wie ein vernünftiges Verkehrskonzept aussehen solle.

Angesichts der Tatsache, dass laut statischem Bundesamt jeder Haushalt im Schnitt eins bis zwei Fahrzeuge besitze, müsse zum Ausgleich eines Stellplatzschlüssels von 0,5 ein überproportionaler Anteil der Haushalte auf ein Fahrzeug verzichten. Das Statistische Bundesamt wies für 2020 jedoch eher eine Abnahme solcher Haushalte nach. Damit sei dringend ein Nachweis gefordert, dass mit dem Mobilitätskonzept eine ausreichende Veränderung des Pkw-Besitzes / der Nutzung erfolge (z.B. Ergebnisse aus Pilotversuchen in analogen sozialen Strukturen und geographischen Kontexten).

Solange Nachweise für eine erfolgreiche Verlagerung nicht vorliegen, bleibe ein solches Konzept eine reine Hypothese, auf dessen Basis keine Umsetzung erfolgen dürfe. Kann ein solcher Nachweis nicht ausreichend erfolgen, beaufschlage die Stadt bei Genehmigung des Bebauungsplans alle Anwohnenden im betroffenen Gebiet sowie in den Nachbargebieten mit dem Risiko des Nicht-Gelingens und den entsprechenden Folgen (Verkehrsbelastung, chaotische Parksituationen, Belastung von Parkflächen außerhalb des betroffenen Gebietes ohne Abschätzung der konkreten Folgen).

Stellungnahme:

Wie im vorliegenden Beschluss unter Ziffer 4.10. der Begründung ausgeführt, wurde für den gegenständlichen Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) Pkw so attraktiv wie möglich macht und damit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten schafft. Es enthält zahlreiche Einzelmaßnahmen im Hinblick auf Förderung der Nahmobilität (Fuß, Fahrrad) sowie vielfältige geteilte Mobilitätsangebote. Dabei stellt Carsharing nur ein Baustein unter vielen da, der für Gelegenheitsverkehre für eine bestimmte Nutzergruppe ein wichtiges Element darstellt, gerade weil eine Vielfalt von Fahrzeugtypen für die verschiedenen Zwecke zur Verfügung stehen soll. Das Mobilitätskonzept entspricht im Hinblick auf den Stellplatzschlüssel den Anforderungen, die auch bei Einzelbauvorhaben im Zuge von Baugenehmigungen regelmäßig erfüllt werden muss.

Durch die Lage und die Vielfalt der Maßnahmen wird bezüglich der Wege zum Einkaufen und zur Arbeit davon ausgegangen, dass diese überwiegend nicht mit dem eigenen Pkw durchgeführt werden. Zur Nahversorgung befindet sich ein großer Supermarkt am Schweizer Platz und damit in Fahrradentfernung, zusätzlich wird zentral im Quartier eine weitere Einkaufsmöglichkeit geschaffen. Das Quartier ist durch U-Bahn (Bhf. „Fürstenried-West“) und Bus (Metrolinie 56 und Linie 166) mit dem ÖPNV erschlossen. Arbeitsplätze innerhalb von München können so häufig schneller erreicht werden als mit dem Pkw, gerade aufgrund der im Einwand angeführten Staus.

Auf der Grundlage einer verbesserten ÖPNV-Anbindung (zusätzliche Buslinie in beide Richtungen in der Appenzeller Straße) sollen entsprechende Mobilitätsangebote sowie Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung künftig der Bewohnerschaft (Bestand und Neubau) helfen, auf das private Kfz zu verzichten und langfristig eine Änderung ihres Mobilitätsverhaltens zu erreichen. Zusätzlich wird eine Buchungs- und Kommunikationsplattform eingerichtet, die der Bewohnerschaft die freie und bequeme Wahl des Fortbewegungsmittels erleichtern wird.

Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes wurden soweit möglich in den städtebaulichen

Vertrag aufgenommen und ihre Realisierung damit sichergestellt.
Im Baugenehmigungsverfahren sind die einzelnen Elemente und die dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Stellplatzsituation im Quartier neu geordnet.
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 29. Warteliste für Tiefgaragenstellplätze verwiesen.

Gleichzeitig mit der Neuordnung der Stellplätze werden der Bewohnerschaft von vorne herein Mobilitätselemente zur Verfügung stehen, die ihren Bedarf am privaten Kfz kompensieren.

Aus diesen Gründen wird das Mobilitätskonzept als durchführbar und realistisch erachtet.

Mobilitätskonzept – wie gelangt man zu weit entfernten Freizeitangeboten

Insbesondere bleibe das Mobilitätskonzept Antwort auf die Frage schuldig, wie die Bevölkerung außerhalb der Berufsverkehrszeiten weit entfernte Freizeitangebote wahrnehmen könne.

Stellungnahme:

Das Mobilitätskonzept und die Maßnahmen ersetzen nicht das bisherige Mobilitätsverhalten und -möglichkeiten in Gänze. Es soll vielmehr zu einer Änderung des Mobilitätsverhaltens führen, insbesondere in dafür geeigneten Situationen. Der eigene Pkw bleibt auf künftig eine Option unter vielen. Weit entfernte Ziele können neben dem privaten Pkw auch mit Car-Sharingfahrzeugen oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Volkswirtschaftliche Mehrkosten durch vorgelegtes Verkehrskonzept

In der aktuellen Dokumentation des Bebauungsplanverfahrens werde der Hinweis der Anwohnenden auf die erhöhte Verkehrsbelastung lapidar beantwortet mit dem Hinweis, dass ein Verkehrskonzept vorliege und Staus zu Stoßzeiten üblich seien. Damit nehme die Landeshauptstadt bei Genehmigung erhöhte Wartezeiten für die Anwohnenden und damit volkswirtschaftliche Mehrkosten oder Belastungen durch ihre Planung bewusst in Kauf.

Abhängig von der zu erwartenden Intensität – insbesondere bei tatsächlich großen Auswirkungen – sei rechtlich die Frage zu stellen, in wie weit die Landeshauptstadt für diese Kosten hafte. Eine Sammelklage der Anwohnenden sei denkbar.

Stellungnahme:

Prinzipiell ist aus verkehrlicher Sicht eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung des Verkehrs das oberste Ziel.

Das Verkehrsgutachten hat an allen untersuchten Knotenpunkten die Gewährleistung der Verkehrssicherheit nachgewiesen. Darüber hinaus ist in der Verkehrsprognose auch eine leistungsfähige Abwicklung an den Knotenpunkten zu erwarten. Demnach

sind die zu erwartenden Wartezeiten an den Knotenpunkte hinnehmbar und ohne wesentliche Folgen für das umgebende Verkehrssystem.

Da sich vorübergehende Rückstauungen wieder zurückbilden, wird der Verkehrszustand noch als stabil bewertet

Aus rein verkehrsplanerischer Sicht stellt das Kriterium der volkswirtschaftlichen Kosten keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung dar.

Die möglichen Mehrkosten sind ein Belang, der in die Abwägung einfließt. Der Abwägung ist es immanent, dass einem Belang der Vortritt gewährt wird und hiermit zugleich ein anderer Belang zurücktreten muss.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen, der Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit wird auf die Stellungnahmen unter Punkt 35. Verkehrsgutachten / Verkehrszählung – Allgemein.

37. Bund Naturschutz

Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedanke sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nehme dazu als anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

Der BN lehne den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ab.
Begründung:

Klima und Baumfällungen

Eine hochwertige Dachbegrünung sei aus Sicht der Artenvielfalt und der Häuserisolierung durchaus wünschenswert und zielführend. Dachbegrünungen leisteten allerdings keinen signifikanten Beitrag für die Regulierung des lokalen Klimas der Straßen und Freiflächen zwischen den Häusern, wie in Studien gezeigt werden konnte.

Für die effektive Kühlung von dichtbebauten Stadtbezirken zeichneten im Wesentlichen Bäume verantwortlich. Fassadenbegrünungen, wenngleich wirkungsvoller als Dachbegrünungen, reichen ebenfalls nicht an die klimatische Leistung von Bäumen heran.

Dabei seien alte Bäume jungen, neu gepflanzten Individuen hinsichtlich CO₂-Speicherung, Kühlungsleistung und ihrer ökologischen Bedeutung für die Artenvielfalt weit überlegen. Erst nach mehreren Jahrzehnten können die gleichen Leistungen von den Ersatzpflanzungen erwartet werden. Zu diesem Schluss kommen auch die Erläuterungen in der Baumbestandsliste.

Daher sei das Abholzen von 184 Bäumen in Zeiten des spürbaren Klimawandels und des Klimanotstands inakzeptabel.

Unabhängig davon seien die Angaben zum Ausgleich des Baumverlustes zu unpräzise gefasst. Die gerodeten Bäume sollten laut Beschlussvorlage mindestens im Verhältnis 1:1 ersetzt und langfristig wiederhergestellt werden. Diese Angabe impliziere

allerdings auch, dass im schlimmsten Fall ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 von der Stadt München als ausreichend akzeptiert werde. Um aber die klimatische Funktionalität der gerodeten, älteren Bäume wenigstens annähernd ausgleichen zu können, müsse deren Kronenvolumen durch die Neuanpflanzungen wiederhergestellt werden. Des Weiteren seien Nachpflanzungen teilweise auf den Tiefgaragen geplant. Tiefgaragen würden regelmäßig im Sanierungsfall abgeräumt. Dem würden dann die Ersatzpflanzungen zum Opfer fallen. Somit seien die auf den Tiefgaragen geplanten Ersatzpflanzungen weder langfristig noch nachhaltig in der Lage, die gefälltten Bäume zu ersetzen.

Aufgrund der Überschätzung der klimatischen Kompensationsleistung der Dachbegrünung, der Fällung alter Bäume und deren nicht ausreichende Kompensation, sehe der BN eine fehlerhafte Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Pflanzen im Umweltbericht. Eine Abwägung könne so nicht korrekt durchgeführt werden.

Stellungnahme:

Die Einwendungen des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) zum Themenbereich Klima und Baumschutz decken sich vielfach inhaltlich mit den Einwendungen der Bürger*innen und sind in den Stellungnahmen unter Punkt 20, Baumbestand und dessen vielfältige Aufgaben sowie Fassadenbegrünung als Ersatz für Bäume und Punkt 27, Klimaschutz / Klimaneutralität bereits erläutert und beantwortet.

Eingriff und Ausgleich

Aktuell liege der Versiegelungsanteil im Planungsgebiet bei 49,5% (82.617 m²). Nach Durchführung der Planung werde sich der Versiegelungsanteil auf 62,3% (103.990 m²) erhöhen. Dies bedeute eine zusätzliche Versiegelung von 21.373 m² Boden. Dennoch werde der Ausgleichsbedarf in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit lediglich 7.550 m² beziffert.

Laut Begründung des Bebauungsplanentwurfs sei zur Berechnung des Ausgleichs der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen worden. Weitere, detaillierte Angaben zur Berechnung finden sich in der Begründung allerdings nicht. Somit könne der BN nicht nachvollziehen, welche Einstufungen, Bebauungstypen und Kompensationsfaktoren für die Berechnung herangezogen wurden. Letztendlich könne dadurch ebenfalls nicht nachvollzogen werden, weshalb die zusätzliche Versiegelung von 21.373 m² Fläche zu lediglich 7.550 m² Ausgleichsbedarf führe.

Des Weiteren könne der BN so nicht beurteilen, ob die Wahl von Kompensationsfaktor, Einstufung und Bebauungstyp angemessen sei.

Die Art der Darstellung von Eingriff und Ausgleich sei intransparent. Man fordere deshalb detaillierte Angaben, die die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar und überprüfbar mache.

Stellungnahme:

Das Erfordernis zum Nachweis bzw. zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe erfolgt im Planungsgebiet für zwei getrennt zu betrachtende Bereiche.

Zum einen für die durch die Nachverdichtung in die oberflächlich freien Flächen vorliegenden Eingriffe. Es werden zwar überwiegend bereits versiegelte Flächen über-

baut, teilweise werden jedoch auch von Einbauten bisher frei gehaltene Flächen überplant. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der Fassung von 2003. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen beruht zum einen auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Nr. 374 und Nr. 535) mit den dort jeweils zulässigen Versiegelungen durch Be- und Unterbauungen sowie zulässigen Festflächen bzw. auf dem tatsächlichen vorhandenen Maß der Versiegelung. Diese ermittelten Flächen werden zum anderen der zukünftigen zulässigen und anrechenbaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO gegenübergestellt. Aus der Differenz wurde die Eingriffsfläche, multipliziert mit dem anzunehmenden Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, als Ausgleichsfläche berechnet. Für sämtliche Baugebiete WA 1 bis WA 6 wurde eine eigene Berechnung aufgestellt, die Summe aller auszugleichender Eingriffsflächen beträgt ca. 18.380 m². Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der Einwertung der Eingriffsschwere (Typ A) und der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) mit 0,35 angenommen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.433 m².

Diese Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen einer durch die Stadt bereitgestellten Ausgleichsfläche auf Flst. 730/1 (Gemarkung Solln) im 19. Stadtbezirk.

Darüber hinaus wird für eine bestehende Ausgleichsfläche, in die durch den Straßenausbau an der nordöstlichen Kante der Forst-Kasten-Allee eingegriffen wird, ein Ersatz erforderlich. Die betroffene Fläche beträgt 552 m², der Ausgleich ist aufgrund der bestehenden Funktion und Wertigkeit des Gehölzes mit dem Faktor zwei zu leisten. Dies ergibt 1.104 m² Ausgleichsflächenersatz.

In Summe werden demnach ca. 7.550 m² Ausgleich für die zulässigen Eingriffe gemäß der Planung erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der BN lehne jegliche Bebauung des LSG strikt ab. Das LSG sei auch Teil eines regionalen Grünzugs. Regionale Grünzüge stellen wichtige klimatische Ausgleichsflächen dar, die laut Koalitionsvertrag nicht mehr bebaut werden sollten. Die geplante Bebauung mit Parkplätzen fördere zudem den motorisierten Individualverkehr und konterkariere damit die angestrebte Verkehrswende.

Schlussendlich sende die Versiegelung von Teilen des LSG das gefährliche Signal, dass Schutzgebiete in München zur Disposition für Bebauung stehen.

Stellungnahme:

Die Einwendungen des BN zum Themenbereich Bebauung des Landschaftsschutzgebietes decken sich inhaltlich mit Einwendungen der Bürger*innen und sind bereits in der Stellungnahme unter Punkt 20. Bäume müssen Parkplätzen weichen / Landschaftsschutzgebiet als Parkplatz beantwortet.

Die bereits bestehende und rechtsverbindlich festgesetzte Straßenbegrenzungslinie innerhalb des Regionalen Grünzuges und Landschaftsschutzgebietes gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 374 eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit und Zulässigkeit zum Ausbau des vorhandenen Straßenprofils für die nun geplanten

Stellplätze (Schrägparker anstelle der vorhandenen Längsparker).

Die Regierung von Oberbayern wurde als höhere Landesplanungsbehörde im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebunden. Sie hat mit Stellungnahme zum Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben, da die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Auch die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München auf der Ebene der Regionalplanung kommt zum Schluss, dass in Anbetracht der höchstens marginalen Überschneidung des Planungsbereiches mit dem regionalen Grünzug davon ausgegangen werden kann, dass die Funktion des regionalen Grünzugs der geplanten Maßnahme nicht entgegensteht.

Angesichts der bereits gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeit, der nur marginalen Inanspruchnahme der in der Koalitionsvereinbarung zwischen Oberbürgermeister Dieter Reiter, den Münchner Parteien SPD und Die Grünen, der Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste und der Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt für die Stadtratsperiode 2020 - 2026 genannten Flächen und der Zustimmung der hierfür zuständigen Behörden und Dienststellen, wird kein Widerspruch zur Koalitionsvereinbarung an dieser Stelle gesehen. Zumal die Koalitionsvereinbarung eine politische Absichtserklärung ist, die ohne entsprechende Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates noch keine Handlungsweisung für die Stadtverwaltung entfachen kann. Der geplante Ausbau der Forst-Kasten-Allee für Besucherstellplätze trägt zum Nachweis der erforderliche Mindestanzahl an Besucherparkplätzen im Planungsgebiet bei, die an die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten angepasst werden muss und an anderer Stelle im Planungsgebiet nicht erbracht werden konnten. Das Mobilitätskonzept leistet einen wesentlichen Teilbeitrag, dass der motorisierte Individualverkehr nicht, wie befürchtet, ansteigt.

Verlust und Ausgleich Baumbestand

Laut Unterlagen solle der Baumverlust vollständig ausgeglichen werden. Hierzu hätte man noch ein paar Fragen:

Man stelle sich die Fragen, ob der Ausgleich im Verhältnis 1:1 oder höher sein werde. Es sei geplant, auf den Tiefgaragen, mittelgroße Bäume als Ersatz zu pflanzen. Der Ausgleich durch den Verlust eines Großbaumes erfolge durch die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes. Man frage sich, ob es zu der Baumbestandsliste noch einen Baumbestandsplan gebe.

Stellungnahme:

Die Einwendungen des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) zum Themenbereich Baumverlust (E-Mail vom BUND vom 26.08.2021) decken sich inhaltlich mit den Einwendungen der Bürger*innen und ist bereits in der Stellungnahme unter Punkt 20. Baumschutzverordnung und Festsetzung des Baumbestandes beantwortet.

Darüber hinaus ist noch ergänzend aufzuführen:

Die Festsetzungen zum Ersatz bzw. zur Pflanzung von Bäumen unter § 18 und 19 der Satzung regeln allgemein die Möglichkeiten zur Wiederherstellung einer fachgerechten Durchgrünung auf der Grundlage des planerischen Entwurfs im Freiflächenrahmenplan und Gestaltleitfaden. Dieses sieht die Möglichkeiten zur Pflanzung von Bäumen in allen drei Wuchsklassen vor, da dies zum einen dem bisherigen Land-

schaftsbild entspricht und dadurch genügend gestalterischen Spielraum in der späteren Planung der Freiflächen sichert. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sichern durch den Mindestaufbau der Substratdicke ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten der Gehölze. Zusätzlich wird der Anteil von zu pflanzenden großen Bäumen durch Festsetzung gesichert. Die endgültige fachliche Beurteilung des Baumersatzes erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Prüfung der Unterlagen zu den Bauanträgen. Die Festsetzungen zur Grünordnung geben den fachlichen Rahmen, der die Möglichkeiten und Voraussetzungen zur Sicherung und dauerhaften Wiederherstellung der Gehölzstrukturen sichert. Baumbestandspläne waren Teil der Unterlagen zur Prüfung der natur- und artenschutzfachlichen Belange und sind die Grundlage für die Baumdarstellungen im Rechtsplan.

Fazit des BUND

Aufgrund der angeführten Argumente lehne der BN den Bebauungsplan ab. Des Weiteren fordere man, die Gelegenheit zu nutzen und Wohnraum ausschließlich mittels Aufstockungen zu schaffen. Bei den hierfür verwendeten Materialien müsse dabei auf deren Nachhaltigkeit geachtet werden. Dies sei eine wichtige Signalwirkung für die zukünftige Stadtentwicklung und die Landeshauptstadt München würde einen signifikanten Beitrag für den Klima- und Flächenschutz leisten.

Man hoffe, dass sich ernsthaft mit den Einwendungen und Vorschlägen auseinandergesetzt werde und stehe für Nachfragen gerne zur Verfügung. Man bitte, um einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung der Stellungnahme.

Stellungnahme:

Aufgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes war es unter anderem eine städtebauliche Lösung zur Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freiflächen, des vorhandenen Baumbestandes und der vorhandenen Struktur zu finden. Im Ergebnis ist man zum Entschluss gekommen, dass eine Mischung aus Aufstockung, Neubau und Anbau die verträglichste Nachverdichtung darstellt, zumal so auf die unterschiedlichen Situationen vor Ort reagiert werden kann. Das Ergebnis wurde von einem Preisgericht gekürt und in der weiteren Planung optimiert. Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich nur Festsetzungen zum Baurecht, nicht aber zu den Baumaterialien. Dennoch ist es selbstverständlich das Ziel auch bei den Baustoffen auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu achten.

Bezüglich der Verwendung von Baumaterialien wird auf die Stellungnahme unter Punkt 27. klimagerechtes Bauen verwiesen.

Die Behandlung der Einwände wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Nach Beschlussfassung steht der Satzungsbeschluss samt Einwandsbehandlung auf der Internetseite www.risi.muenchen.de/risi/ aktuelles öffentlich zur Verfügung.

C.) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19 hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 für den Bereich Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich), Stadtgrenze (östlich), wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 der Landeshauptstadt München

**Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)**

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO), 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 Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich) und Stadtgrenze (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.12.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 374 (MüABl. Nr. 5 vom 20.02.1968), Nr. 535 (MüABl. Nr. 31 vom 10.11.1970) und Nr. 168a (MüABl. Nr. 4 vom 10. 02.1972) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2**Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Planungsgebiet werden sechs Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 im Bauraum 3, WA 3 im Bauraum 3 und WA 6 im Bauraum 2 ist im Bauraum nur in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen ausschließlich jeweils eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig. Die Kindertageseinrichtungen sind erdgeschossig und im ersten Obergeschoss zulässig.
- (4) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
- (5) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 und im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, ausgenommen davon sind Erschließungsflächen.

§ 3**Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) je Baugebiet darf durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um Flächen für
 - erdgeschossige Räume zum Abstellen von Fahrrädern, Mobilitätshilfen, Kinderwagen, und Müll sowie
 - in Gebäude integrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 um maximal 700 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4 um maximal 850 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 5 um maximal 500 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 400 m².
- (3) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) kann für thermisch von den Wohnräumen getrennte Schallschutzloggien zur Graubündener bzw. Neurieder Straße hin überschritten werden:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 600 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.150 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 750 m².

- (4) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugebiet darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen überschritten werden:
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1: um maximal 5.000 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2: um maximal 12.300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3: um maximal 7.000 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4: um maximal 8.500 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 5: um maximal 2.800 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6: um maximal 3.600 m².

§ 4 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan angegebene Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull 2016 (ü.NHN 2016):

- WA 1: 558,3 m ü.NHN 2016;
- WA 2: 557,6 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauräume 1 bis 4: 558,0 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauräume 5 bis 8: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauräume 1, 2 und 9: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauräume 3 bis 8: 559,2 m ü.NHN 2016;
- WA 5, Bauräume 1 bis 3: 558,5 m ü.NHN 2016;
- WA 5, Bauräume 4 bis 9: 559,5 m ü.NHN 2016;
- WA 6: 560,5 m ü.NHN 2016.

§ 5 Abstandsflächen

- (1) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriffen des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Straßenmitte verkürzt:

- im WA 1 im Westen des Bauraumes 1 zur Tessiner Straße;
- im WA 1 im Osten des Bauraumes 4 zur Graubündener Straße;
- im WA 2 im Norden der Bauräume 1, 3, 5, und 6 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 2 im Osten des Bauraumes 7 zur Graubündener Straße;
- im WA 3 im Norden des Bauraumes 3 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 3 im Osten des Bauraumes 5 zur Appenzeller Straße;
- im WA 5 im Süden und Westen des Bauraumes 9 zur Appenzeller Straße.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenze verkürzt:

- im WA 1 im Süden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/32 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Süden des Bauraumes 5 zum Flurstück Nr. 651/33 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Westen des Bauraumes 6 zum Flurstück Nr. 108/10; Gemeinde Neuried;
- im WA 5 im Norden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 651/14 Gemarkung

- Forstenried;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 2 zu den Flurstücken Nr. 652/36 und 652/762 Gemarkung Forstenried ;
 - im WA 5 im Osten des Bauraumes 5 zu den Flurstücken Nr. 652/34, 652/36 und 652/452 Gemarkung Forstenried;
 - im WA 5 im Osten des Bauraumes 7 zu den Flurstücken Nr. 652/75 und 652/89 Gemarkung Forstenried;
 - im WA 6 im Osten des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/22 Gemarkung Forstenried;
 - im WA 6 im Westen der Bauräume 1 und 3 zum Flurstück Nr. 651/24 Gemarkung Forstenried.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

- (2) Vor den Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraumes über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Wohnung gemäß DIN 5034-1 eingehalten wird.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m ab Gebäudekante sind zulässig für:
- Terrassen, ausschließlich entlang den mit Wohnungsausritten versehenen Fassadenseiten und in Verbindung mit Wohnungsgärten;
 - bestehende Treppen und Rampen im Erdgeschoss zur Gebäudeerschließung, bestehende Abgänge in die Untergeschosse auch überdacht;
 - bestehende Licht-, Lüftungs- und Einbringungsschächte.
- Zwischen diesen Anlagen in unterschiedlichen Bauräumen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu gewährleisten.
- (2) Im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen für die Kindertageseinrichtungen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (3) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und deren Überdachungen um maximal 2,0 m über insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand je Geschoss ist zulässig. Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (4) Ein Überschreiten der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 2,0 m ist zulässig:
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2, Bauräume 1, 3 und 5, ab dem 2. Obergeschoss ab einer Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3, Bauraum 3, ab dem 2. Obergeschoss ab einer

Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante.

Ein Überschreiten der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 3,0 m ist im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 ab dem 1. Obergeschoss ab einer Höhe von 4,0 m über Gehbahnoberkante zulässig.

§ 7

Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 im Bauraum 4 sind Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Fläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und müssen den Nutzungen der Gebäude dienen. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind hausaufgangsweise zusammenzufassen und mit einem blickdichten Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, ihre Höhe wird auf maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
Die Höhe von Aufzugsüberfahrten zur Erschließung von Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, wird auf maximal 4,3 m begrenzt.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in den Bauräumen 1, 3 und 5 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bauraum 3 sind
 - abweichend von Absatz 5 Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern um mindestens 1,2 m von der Außenkante der Fassade abzurücken;
 - Aufzugsüberfahrten auf eine Höhe von maximal 3,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
 - Sofern auf den Dächern ausnahmsweise eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen vorgesehen ist, wird die Höhe der Aufzugsüberfahrten auf maximal 5,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
- (7) Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in folgenden Bauräumen ausnahmsweise auch an der Außenkante der Fassade bis zu einer Breite von 8,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Durchstoßpunkt der Dachhaut zulässig:
 - im WA 2: Bauräume 10,12 und 14 jeweils an der Nordfassade;
 - im WA 4: Bauräume 2, 4 und 7 jeweils an der Nordfassade;

- im WA 6: Bauraum 2 an der Westfassade.
- (8) Abweichend von den Absätzen 3 und 5 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 auf dem Dach des eingeschossigen Bauteils Dachaufbauten nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Aufzugsüberfahrt für den quartiersversorgenden Laden in Verbindung mit der integrierten Anlieferung zulässig.
 - (9) Flachdächer von Gebäuden bis zu 7 Geschossen sind ab einer Fläche von 100 m² mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen benötigt werden. Dachflächen bis zum siebten Geschoss, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind 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 60 % der nach Satz 1 und 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Drainschicht).
 - (10) Auf Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 7 Geschossen ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
 - (11) Auf Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, ist auf mindestens 30 % der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
 - (12) Aufbauten für Dachausstiege, einschließlich Nebenflächen (z.B. Abstellräume für die Dachflächennutzung), die der Freiraumnutzung von Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten dienen, sind bis maximal 50 m² Grundfläche je Treppenaufgang zulässig.
 - (13) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 8

Dienstbarkeitsflächen

Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9

Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen

- (1) Von den gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der

Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätzen sind im Umgriff des Planungsgebietes, abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, 0,53 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (2) In den Baugebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) herzustellen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan umgrenzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
- (3) Die Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet WA 5 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 nachzuweisen.
- (4) Von den in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzungen der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen kann abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in überdachten Rampen.
- (6) Entlüftungsöffnungen von Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
- (7) Die Deckenoberkanten von Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, des Quartiersplatzes und der Übergänge zwischen bestehenden und neuen Tiefgaragen um mindestens 0,60 m unter die Oberkante des Geländes abzusenken und für zu begrünende Flächen ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m, bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer 20 m) von mindestens 1,2 m, vorzusehen. Zur Erreichung der Substrathöhe ist eine Aufschüttung gemäß § 17 Abs. 2 dieser Satzung zulässig.
- (9) In den Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen sind unterirdisch auch Kellernutzungen zulässig.

§ 10

Fahrradstellplätze

- (1) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ist für neu zu errichtende Wohnungen ein Fahrradabstellplatz je 27,5 m² Wohnfläche herzustellen. Die Abstellplätze sind innerhalb der Gebäude, in Gemeinschaftstiefgaragen oder in den im Plan gekennzeichneten Flächen für

Nebenanlagen nachzuweisen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (2) Außerhalb der in Absatz 1 genannten Bereiche dürfen bis zu 25 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze (Anwohner- und Besucherstellplätze) oberirdisch hergestellt werden. Diese sind offen in direkter Zuordnung zu Hauseingängen zulässig. Entlang von Erschließungswegen und dezentral in untergeordneten Bereichen sind diese ausnahmsweise überdacht zulässig.

§ 11

Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen FSt und MH sind eingeschossige, überdachte Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.
- (3) Oberirdisch zulässig sind auch außerhalb von Gebäuden und Bauräumen:
- Mobilitätselemente (Anlagen für Bike-Sharing);
 - bestehende Notausgänge aus den Tiefgaragen;
 - Entlüftungsöffnungen der Tiefgaragen;
 - Kinderspielflächen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO;
 - Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen.
- (4) Ausnahmsweise können erforderliche Notausgänge aus den Tiefgaragen auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden, wenn diese zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Fluchtwege nicht in Gebäude integrierbar sind. Sie sind dabei mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Müllhäuser) baulich zusammenzufassen.
- (5) Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift auch außerhalb des Gebäudes der Kindertageseinrichtung errichtet werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen im Gebäude nicht erfolgen kann. Dabei ist der Zugang mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) baulich zusammenzufassen.
- (6) Ausnahmsweise ist auf dem Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift sowie eine Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage für Fahrräder als Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zulässig. Eine Überdachung kann von der zulässigen Grundfläche geringfügig abweichen.
- (7) Nebenanlagen für Müllbehälter sind zulässig
- ausschließlich überdacht, oberirdisch entlang der Erschließungswege zu den Hauseingängen, auch außerhalb der Bauräume nur für Bestandsgebäude, die wegen der Entfernung nicht am Unterflursystem teilnehmen können; diese sind:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3: Bauräume 7 und 8;

- im allgemeinen Wohngebiet WA 4: Bauräume 9 und 8;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6: Bauraum 4;
 - als gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung M;
 - unterirdisch in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung Mu entlang der öffentlichen Straßen.
- (8) Die i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Nebenanlagen sind in die Gebäude oder unterirdisch in Gemeinschaftstiefgaragen und deren Zufahrten zu integrieren.
- (9) Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf im Norden oder Süden im direkten Anschluss an das Gebäude im Bauraum 8 eine unterirdische Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 60 m², auch außerhalb des Bauraums angeordnet werden.
- (10) Wertstoffsammelbehälter sind nur unterirdisch in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig.

§ 12

Einfriedung

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind, ausgenommen von Absatz 1, ausschließlich zur Umgrenzung von Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zulässig. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m herzustellen. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden darf 10 cm nicht unterschreiten. Sie sind mit Schnitthecken oder Flächenhecken aus Laubgehölzen in gleicher Höhe einzugrünen.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) 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. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen hineinwirken.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und nur parallel zur Fassadenfläche zulässig. Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen außerhalb der Bauräume sind unzulässig.

§ 14

Maßnahmen zum Vogelschutz

In allen Baugebieten sind bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B reflexionsarme Verglasungen) und / oder Gestaltungen zu wählen. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind nicht zulässig.

§ 15

Verkehrslärmschutz

- (1) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von 67 dB(A) tagsüber und/oder 57 dB(A) nachts überschritten werden (vgl. Abb. 1), nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Gebäudeversatz, Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzwürdigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 nördlicher Teil der Ostfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 6:

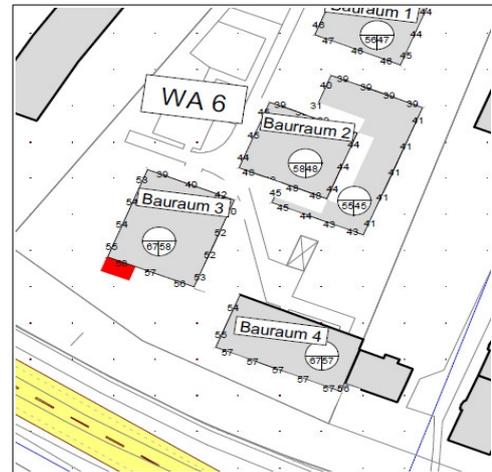
Bauraum 3 Südfassade (ca. 8 m, 4. bis 6. Obergeschoss)

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Die Errichtung von schutzbedürftigen ebenen Freiflächen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen o.ä.) vor den betroffenen Fassaden ist unzulässig.



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 1 zu § 15 Abs. 2 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 2, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 67/57 dB(A) tags/nachts vorliegen.

- (3) In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen o.ä. an den Gebäuden nur dann zulässig, wenn diese durch technische Maßnahmen (z.B. Gebäudeversatz oder Verglasung) so geschützt werden, dass dort ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird (vgl. Abb. 2).

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 8. Obergeschoss)

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

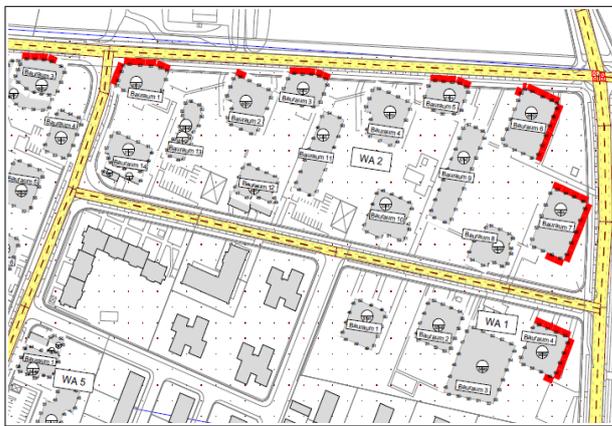
Bauraum 1 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) und Westfassade (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 3:

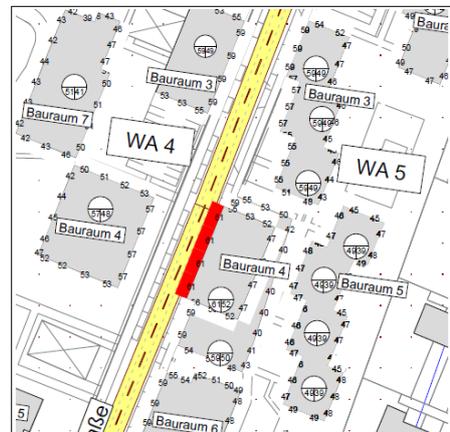
Bauraum 3 Nordfassade

allgemeines Wohngebiet WA 5:
 Bauraum 4 (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

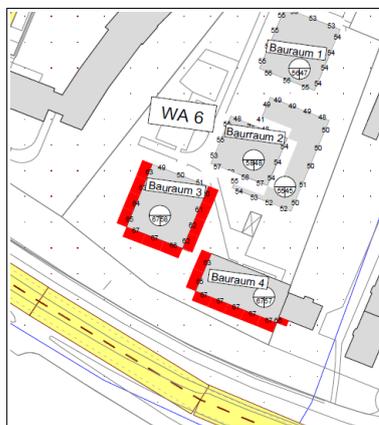
allgemeines Wohngebiet WA 6:
 Bauraum 3 West-, Süd- und Ostfassade
 Bauraum 4 West- und Südfassade



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 2 zu § 15 Abs. 3 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 3, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59 dB(A) tags vorliegen

- (4) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tagsüber oder 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, falls die entsprechenden Räume nicht über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die o.a. Außenlärmpegel eingehalten werden (vgl. Abb. 3). Bei der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile ist der Einfluss der Lüftung zu

berücksichtigen.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m,
Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 9. Obergeschoss)

Bauraum 4 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 4.
Obergeschoss)

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss); nördlicher Teil der
Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 15 m, Erdgeschoss bis 3.
Obergeschoss)

Bauraum 1 Nord- und Westfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 3:

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 5:

Bauraum 4 Westfassade (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

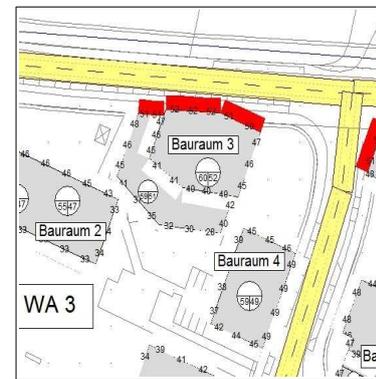
allgemeines Wohngebiet WA 6:

Bauraum 3 West-, Süd-, Ostfassade

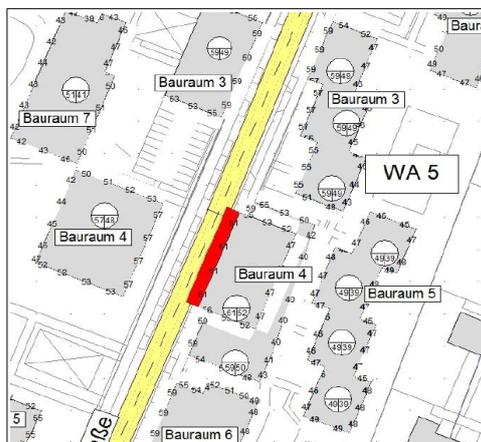
Bauraum 4 West- und Südfassade



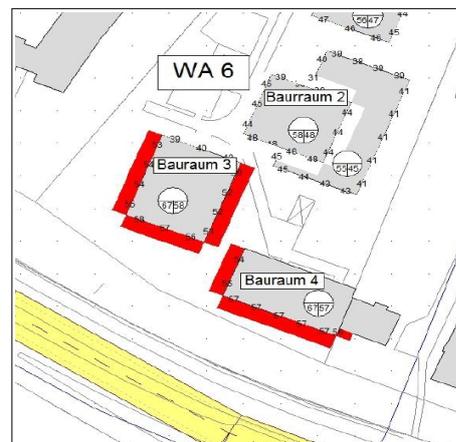
Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 3 zu § 15 Abs. 4 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 4, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59/49 dB(A) tags/nachts vorliegen

- (5) Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind in Bereichen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) in 2,0 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten wird. Abweichungen sind in geringem Rahmen unter Berücksichtigung der „Städtische(n) Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen – Lärmvorsorge bei hoher Verkehrslärmbelastung, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Gesundheit und Umwelt, Landeshauptstadt München, März 2015“ zulässig.

§ 16 Anlagenlärmschutz

(1) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Anlagenlärm von mehr als 55 dB(A) tagsüber oder 40 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet ist nicht zulässig.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

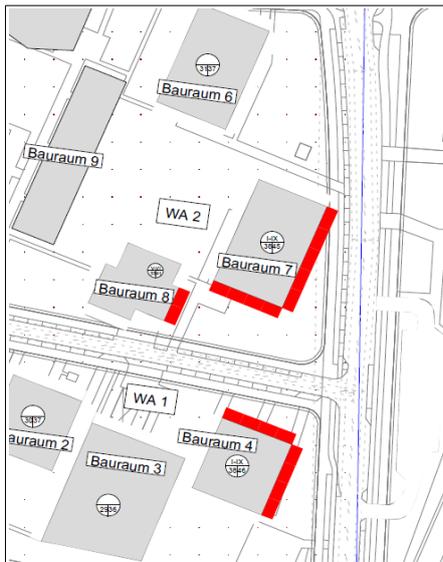
allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4, Nord- und Ostfassade

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7, Ost- und Südfassade

Bauraum 8, Ostfassade, südlicher Bereich



Quelle: PMI GmbH

Abb. 4 zu § 16 Abs. 1 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 1, in denen Beurteilungspegel durch Gewerbelärm > 55/40 dB(A) tags/nachts vorliegen

(2) Als Ausnahme von Absatz 1 ist die Anordnung von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. teilverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, gemäß TA-Lärm in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden.

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

- (3) Alle Tiefgaragenrampen und die Anlieferzone eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens sind zu überdachen oder in die Gebäude zu integrieren. Mit Ausnahme der neuen Rampe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Graubündner Straße sind die Innenwände der Rampen schallabsorbierend zu verkleiden und sie müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_w \geq 0,6$ bei $f = 500$ Hz erreichen. Die Ausführung der einzelnen Bauteile der Tiefgaragenein- und ausfahrten, (zum Beispiel Regenrinnen, Tiefgaragentore usw.), sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten, zum Beispiel Garagenrolltore o. Ä. sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Mit Ausnahme der neuen Rampe im WA 1 an der Graubündner Straße sind Einhausungen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w,R} \geq 25$ dB auszuführen.
- (4) Die Anlieferung des zulässigen quartiersversorgenden Ladens im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4
- darf ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen;
 - ist auf maximal 5 Lkw täglich begrenzt;
 - darf ausschließlich über eine ins Gebäude integrierte Anlieferzone erfolgen. Die Anlieferzone ist während der Entladung geschlossen zu halten.
 - Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm (Beurteilungspegel und Spitzenkriterium) bei Errichtung eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens im Bauraum 4 des allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist durch ein Gutachten im Rahmen des Bauvollzugs zu führen.

§ 17

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierung sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind Abgrabungen und Aufschüttungen für barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden sowie für Kinderspiel, leichte Modellierungen bis 60 cm zur Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sowie zur Angleichung von Tiefgaragenüberdeckungen zwischen Neubau- und Bestandgaragen.

§ 18

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.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 11 dieser Satzung sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) 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.

- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (5) 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.

§ 19

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete Freiflächen herzustellen. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten heimischen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (3) Pro angefangene 140 m² der in Absatz 2 festgesetzten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein großer oder ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, jedoch mindestens 50 % große Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (4) Auf dem Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mindestens vier mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) zu pflanzen.
- (5) Die im Plan – im Bereich des begrüneten Walls – als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind mit Gehölzen, Wiesen- und Wildstaudenflächen zu gestalten. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Ränder der Gehölzkulisse sind mit einem Saum aus Wiesen und heimischen Wildstauden zu gestalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- (6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (7) Feuerwehrezufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen) herzustellen.
- (8) Wohnungsgärten sind nur direkt entlang den mit Wohnungsaustritten versehenen Fassadenseiten der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig. Maximal sind an 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenabwicklung je Gebäude Wohnungsgärten zulässig.
Zum Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Wohnungsgärten

ausgeschlossen.

- (9) Eine Bepflanzung der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten mit geschnittenen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m und freiwachsenden Sträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse, ist zulässig.

§ 20

Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der öffentliche Straßenraum ist mit mindestens 45 neu zu pflanzenden standortgerechten, großen (Endwuchshöhe größer als 20 m) Bäumen zu begrünen.

§ 21

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Verfahren.....	172
2.	Ausgangssituation.....	172
2.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	172
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	173
2.2.1	Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand.....	173
2.2.2	Natur und Landschaft.....	174
2.2.3	Verkehrliche Erschließung.....	175
2.3	Vorbelastungen.....	177
2.3.1	Altlasten.....	177
2.3.2	Kampfmittel.....	177
2.3.3	Immissionen.....	178
2.4	Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	178
2.4.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	178
2.4.2	Planungsrecht.....	179
2.4.3	Denkmalschutz.....	180
2.4.4	Konzept zur langfristigen Siedlungsentwicklung.....	180
2.4.5	Konzeptgutachten Freiraum München 2030.....	180
2.4.6	Städtischer Grünzug.....	180
2.4.7	Naturschutz.....	181
3.	Planungsziele.....	181
4.	Planungskonzept.....	182
4.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	182
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	183
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	184
4.4	Höhenentwicklung.....	187
4.5	Abstandflächen.....	188
4.6	Überbaubare Grundstücksfläche.....	194
4.7	Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung.....	195
4.8	Dienstbarkeitsflächen.....	196
4.9	Verkehr und Erschließung.....	197
4.9.1	Straßennetz.....	197
4.9.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).....	198
4.9.3	Verkehrliche Auswirkungen für den MIV.....	198
4.9.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	199
4.9.5	Fuß- und Radwegenetz.....	200
4.9.6	Ruhender Verkehr.....	200
4.9.7	Anordnung von Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückerschließung, Tiefgaragenentlüftung und Tiefgaragenüberdeckung.....	202
4.10	Mobilitätskonzept.....	203
4.10.1	Allgemein.....	203
4.10.2	Verbesserung der Rahmenbedingungen.....	204
4.10.3	Bereitstellung unterschiedlicher Mobilitätselemente.....	204
4.10.4	Kommunikation und Information.....	205
4.10.5	Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.....	205

4.11	Feuerwehr und Brandschutz.....	206
4.12	Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen.....	207
4.13	Einfriedungen.....	209
4.14	Werbeanlagen.....	209
4.15	Maßnahmen zum Vogelschutz.....	209
4.16	Lärmschutz.....	210
4.16.1	Verkehrslärm.....	210
4.16.2	Gewerbelärm / Anlagenlärm.....	211
4.17	Lufthygiene.....	214
4.17.1	Verkehrliche Luftbelastung.....	214
4.17.2	Geruch.....	214
4.18	Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung.....	214
4.19	Grünordnung (allgemein).....	215
4.20	Grünordnung auf Baugrundstücken.....	216
4.21	Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	217
4.22	Soziale Infrastruktur.....	217
4.23	Klima, Klimaschutz.....	218
4.23.1	Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen.....	218
4.23.2	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	218
4.24	Nachhaltigkeit.....	219
4.25	Inklusion / Gender Mainstreaming.....	219
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	220
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	220
5.2	Grünordnung.....	220
5.3	Verkehr.....	220
6.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen.....	220
7.	Eingriff und Ausgleich.....	221
8.	Umweltbericht.....	222
8.1	Einleitung.....	222
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	222
8.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	223
8.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	223
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	224
8.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	224
	Wirkungsbereich Lärm.....	224
8.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	231
8.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	237
8.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	242
8.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lufthygiene.....	243
8.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Windkomfort.....	246
8.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild).....	247
8.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	248
8.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie.....	249
8.2.10	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser.....	250

8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	250
8.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	251
8.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	252
8.6	Zusätzliche Angaben.....	252
8.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	252
8.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	253
8.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	254
9.	Daten zum Bebauungsplan.....	256

1. Anlass der Planung und Verfahren

Die Bayerische Versorgungskammer (nachfolgend BVK) möchte ihre Großwohnsiedlung aus den 60er Jahren an der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße in Fürstenried-West im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln weiterentwickeln und so neuen Wohnraum schaffen.

Die Versorgung mit Wohnraum stellt angesichts des prognostizierten Wachstums Münchens eine bedeutende Herausforderung dar. Da die Flächen für den Wohnungsbau in München begrenzt sind, ist die qualifizierte Nachverdichtung bestehender Quartiere eine wichtige Strategie zur Wohnraumschaffung.

Die für das Planungsgebiet bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 168a, 374 und 535 müssen, um die Nachverdichtung zu ermöglichen, verdrängt werden. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 20.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541).

Basis für die Bauleitplanung war das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept, das über ein Wettbewerbsverfahren im Jahre 2016 entwickelt wurde. Begleitend zum Wettbewerbsverfahren wurde Bürger*innen in zwei Bürgerworkshops und Ausstellungen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen frühzeitig einzubringen. Dem Stadtrat wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2017 über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs berichtet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08573).

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten Münchens, unmittelbar an der Stadtgrenze

zur Nachbargemeinde Neuried, im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Gemarkung Forstenried. Es erstreckt sich beiderseits der Appenzeller Straße und der Bellinzonastraße. Es wird im Westen von der Stadtgrenze, im Norden von der Forst-Kasten-Allee und im Nordosten von der Graubündener Straße begrenzt. Hier liegt der Umgriff des Bebauungsplans im Straßenraum und greift damit in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 168a ein. Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2109 wurde im Norden bis zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 374 erweitert. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an bebaute Nachbargrundstücke bzw. an die Neurieder Straße an.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 16,7 ha. Der größte Teil des Planungsgebietes ist im Eigentum von fünf berufsständischen bzw. kommunalen Versorgungswerken. Sie werden gesetzlich vertreten von der BVK mit Sitz in München. Die Grundstücke der Versorgungswerke mit einer Größe von ca. 13,5 ha sind mit 1.486 Wohnungen bebaut.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind in städtischem Eigentum.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand

Planungshistorischer Kontext

Das Planungsgebiet ist Teil der Großwohnanlage Fürstenried-West, die im Verbund mit den Großwohnanlagen Fürstenried-Ost und Neu-Forstenried geplant und gebaut wurde. Fürstenried-West und Fürstenried-Ost wurden als Demonstrativbaumaßnahmen des Bundes und des Freistaates Bayern errichtet. Das Planungsgebiet ist damit Teil einer bedeutenden stadtbildprägenden Phase der Münchner Stadtentwicklung in den 1960er- und 1970er-Jahren. Fürstenried-West wurde in zwei Abschnitten 1961-63 und 1967-70 errichtet. Insgesamt entstanden hier beiderseits der Graubündener Straße ca. 4.000 Wohneinheiten, davon ca. 70 % damals öffentlich gefördert.

Städtebauliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist eine großmaßstäbliche Wohnanlage mit unterschiedlich hohen Bauten in einem offenen, fließenden Freiraum. Es findet sich ausschließlich Geschosswohnungsbau in einer Kombination unterschiedlicher Typologien: Punkthäuser mit bis zu neun Geschossen, Zeilen sowie Zeilen mit Versätzen mit überwiegend vier Geschossen sowie ein Hochpunkt mit 14 Geschossen. Die Bebauung stammt im Wesentlichen aus der Entstehungszeit der Großwohnanlage und ist überwiegend mit Flachdächern versehen.

Die Straßenräume verlaufen im Bestand als lineare Zäsuren im Quartier.

Das Gebiet ist weitgehend eben. Lediglich zu den Außenrändern bestehen leichte Modellierungen, die wahrscheinlich mit dem Aushub der Tiefgaragen entstanden sind. Am westlichen Rand liegt ein gehölzüberstandener Erdwall mit bis zu 4,50 m Höhe, der das Gebiet im Westen einrahmt. Es besteht ein umfangreicher, das Gebiet stark prägender Baumbestand in unterschiedlicher Qualität.

Die nähere und weitere Umgebung des Planungsgebietes ist durch sehr unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt. Zwischen dem Planungsgebiet und der Graubündener Straße befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Bautypologie. Neben Geschosswohnungsbauten finden sich hier verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Reihenhauserzeilen sowie eine Teppichbebauung mit Atriumhäusern. Nördlich der Forst-Kasten-Allee liegt das Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof" mit Freiflächen und einer Tennisanlage. Im Westen grenzt auf dem Gebiet der Gemeinde Neuried ein Grünzug mit einer Kleingartenanlage sowie daran anschließender Wohnbebauung an. Südlich des Planungsgebietes, jenseits der Neurieder Straße, folgt mit dem Ortsteil Maxhof ein Gebiet älterer Bebauung, bestehend hauptsächlich aus Einzel- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

2.2.2 Natur und Landschaft

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Schotterebene, die durch würmeiszeitliche Niederterrassenschotter gebildet wird.

Topographie

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 558 m ü.NHN 2016. Es ist weitgehend eben und fällt von Westen in Richtung Norden, Osten und Süden hin ab.

Boden und Versiegelung

Das Gebiet ist siedlungstypisch versiegelt. Zwischen Geschosswohnungsbauten liegen auf Tiefgaragendecken intensiv gepflegte Rasenflächen, die teilweise mit Gehölzen überstellt sind. Die Versiegelung innerhalb des Planungsbereiches beträgt ca. 49,5 % der Gesamtfläche. Der Boden ist bereits jetzt siedlungstypisch gestört.

Grundwasser

Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 550 m ü. NHN im Süden und 544 m ü. NHN im Nordosten und somit bei ca. 11,0 m - 13,0 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft generell von Süden nach Norden. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa ca. 15 -16 m unter der Geländeoberkante.

Klima

Das Gebiet ist aufgrund der großen Freiflächen und der Eingrünung als klimatisch günstig, der Teilbereich westlich der Appenzeller Straße ist als sehr günstig zu bewerten.

Vegetation und Biotopausstattung

Ein größerer, dicht gehölzbestandener, auf einem Wall liegender Grünraum fasst die Westgrenze des Planungsgebietes zur Nachbargemeinde Neuried, wo er mit dem dortigen Freiraum mit Wiese und Kleingartenanlage korrespondiert. Zusammenhängende Freiräume verteilen sich über das gesamte Planungsgebiet, sind aber entlang der Straßen in Teilen durch oberirdische Stellplatzanlagen unterbrochen oder durch

Tiefgaragen unterbaut.

Größere Baumgruppen finden sich – zusätzlich zum dicht gehölzbestandenen Westrand – an den übrigen Rändern des Planungsgebietes, sowohl zu den umgebenden Straßen als auch zu den bebauten Nachbargrundstücken hin. Das Innere des Planungsgebietes wird durch die großzügigen, die Gebäude umfließenden Wiesenflächen und darin befindlichen kleineren Baumgruppen und Einzelbäume geprägt.

Nicht nur die Forst-Kasten-Allee, auch die Graubündener Straße und die Neurieder Straße sind beidseitig auf den angrenzenden, teils privaten Grundstücksflächen mit Bäumen bepflanzt und geben der gesamten westlichen Hälfte der Großwohnanlage Fürstenried-West einen grünen Rahmen.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Laubbäumen mit Stammumfängen von ca. 0,6 bis 1,8 m. Die Bäume und Gehölzstrukturen sind zum Großteil erhaltenswert. Im Bestand bieten die großzügigen Freiflächen, aber auch die Gebäude selber, wichtige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere für Vögel bestehen hier Brut- und Nahrungshabitate. Nördlich und nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Biotopflächen mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Dies stellt kein Planungshindernis dar, ist aber bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Erholung

Das Planungsgebiet bildet einen überwiegend ebenen, zusammenhängend erlebbar, gut durchgrüntem Raum, in den die Bebauung in einer weitgehend gleichmäßigen Streuung eingestellt ist. Die Freiräume weisen eine hohe Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsraum auf, die den Erholungsdruck auf angrenzende naturnahe Bereiche puffern.

Die Grünflächen des Planungsgebietes sind fast ausschließlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind jedoch aufgrund des Umfangs und der Qualität des Angebots eher gering und haben ein hohes Aufwertungspotential.

Die Versorgung der Anwohnerschaft mit privaten Freiflächen im Planungsgebiet ist ausreichend. Den Erdgeschosswohnungen sind in Teilen kleine private Terrassen und Grünflächen vorgelagert. Das übrige Angebot an privaten Freiflächen beschränkt sich auf Balkone und Loggien.

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden; der Zugang zu vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Umfeld (unter anderem: Grünzug Gemeinde Neuried, Landschaftsschutzgebiet Waldfriedhof, Waldgebiete Fürstenrieder Wald, Grünflächen Schloss Fürstenried) variiert innerhalb des Planungsumgriffs aufgrund der Lage und Distanz sehr stark.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Appenzeller Straße, die Bellinzonastraße und die Forst-Kasten-Allee erschlossen. Alle drei Straßen binden an die übergeordnete Graubündener Straße als zentrale Nord-Süd-Achse der Großwohnanlage Fürstenried-

West an.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Quartier ist durch eine ausgeprägte Netzhierarchie gekennzeichnet. Die Appenzeller Straße und die Forst-Kasten-Allee übernehmen die Funktion einer Sammelstraße. Die zwischen Appenzeller Straße und den Randstraßen eingehängten untergeordneten Erschließungsstraßen sind Wohnstraßen. Das gesamte Quartier einschließlich der Forst-Kasten-Allee ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Verkehrsbelastung im umgebenden Straßennetz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. In erster Linie aufgrund des Busverkehrs ergeben sich Schwerverkehrsanteile von ca. 6 % in der Appenzeller Straße. In der Forst-Kasten-Allee betragen die Schwerverkehrsanteile im Bereich östlich der Appenzeller Straße ca. 6 % und westlich ca. 2 %. In der Bellinzonastraße wurde kein Schwerverkehr ($\geq 3,5$ t) festgestellt.

Straßenabschnitt	Verkehrsmenge in Kfz/24h
Appenzeller Straße Einmündung zur Graubündner Straße	2.540
Appenzeller Straße zwischen Tessiner Straße und Bellinzonastraße	1.650
Appenzeller Straße Einmündung zur Forst-Kasten-Allee	1.480
Bellinzonastraße	770
Forst-Kasten-Allee östlich der Appenzeller Straße	2.560
Forst-Kasten-Allee westlich der Appenzeller Straße	2.390

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist derzeit auf offenen privaten Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die Besucherstellplätze liegen im Straßenraum. Derzeit stehen innerhalb des Planungsgebietes auf oberirdischen privaten Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen 986 Stellplätze, 353 Besucherstellplätze stehen in den Straßenräumen zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nächstgelegener ÖPNV-Knoten ist der U-Bahn- und Busbahnhof Fürstenried West. Etwa die Hälfte der geplanten zusätzlichen Wohnungen liegt innerhalb eines 600 m-Radius um den U-Bahnhof Fürstenried West. Als Zubringer zur U-Bahn fungiert insbesondere die Buslinie 166, die das Planungsgebiet schleifenförmig über Graubündener Straße - Forst-Kasten-Allee - Appenzeller Straße mit fünf Haltestellen bedient. Die Metrobuslinie 56, die vom U-Bahnhof Fürstenried-West über Großhadern und Pasing bis zum Schloss Blütenburg führt, dient das Planungsgebiet über einen Halt an der Kreuzung Graubündener Straße / Bellinzonastraße an. Bei einem Haltestel-

lenradius für Buslinien von 300 m wird das Planungsgebiet gut abgedeckt.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Appenzeller Straße als Erschließungsmagistrale des Wohnquartiers ist gekennzeichnet durch breite Gehwege. Radwege sind nicht vorhanden, da das gesamte Quartier als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Die Forst-Kasten-Allee weist auf der Südseite einen Gehweg und Radweg entlang der Bebauung auf. Eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung durch das Wohngebiet hindurch zu den im Westen angrenzenden Wohnquartieren von Neuried fehlt. Eine Verbindung für Fußgänger- und Radverkehr Richtung Westen nach Neuried ist jedoch unmittelbar südlich angrenzend auf dem Grundstück des Seniorenzentrums am Luganoweg gesichert und bereits hergestellt. Zu den im Südosten angrenzenden Wohnquartieren unterbrechen Zäune mögliche Verbindungen.

Infrastruktur und Versorgung

Derzeit gibt es im Bebauungsplangebiet keine Einzelhandelsangebote, die nächstgelegenen befinden sich am Schweizer Platz an der U-Bahnstation Fürstenried West.

In der Umgebung des Planungsgebietes sind Kindertageseinrichtungen vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten liegt in der Appenzeller Straße / Ecke Graubündener Straße. Darüber hinaus befinden sich in der Walliser Straße in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine städtische Kindertageseinrichtung und Grundschule sowie weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule und Gymnasium). Über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Straße und Tessiner Straße kann das Gebiet mit leitungsgebundener technischer Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Das Bebauungsplangebiet ist mit Fernwärme-, Strom- und Wasserleitungen erschlossen. In der Forst-Kasten-Allee befindet sich eine Erdgashochdruckleitung.

2.3 Vorbelastungen

2.3.1 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Bereichsweise anthropogene Auffüllungen angetroffen, die jedoch keine bzw. vereinzelt lediglich geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen.

2.3.2 Kampfmittel

Nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung wurde das Gelände bis in die 1960er Jahre ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche und Wiese) genutzt. Ab den 1950er Jahren wurde das Gebiet zunehmend durch eine Wohnbebauung erschlossen. Es ergaben sich Hinweise auf Kampfmittelleinwirkungen aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs, wobei die Einwirkungen in der Umgebung stärker waren als auf der Fläche selbst. Im Planungsgebiet inklusive einem Pufferbereich von rund 70 m

konnte kein gesicherter Bombenkrater oder Blindgängerverdachtspunkt identifiziert werden. An einer Stelle wurde eine auffällige Vegetationsveränderung sowie eine Kraterstruktur festgestellt, die jedoch auch als Stellung interpretiert werden können.

2.3.3 Immissionen

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken der Verkehrslärm der Straßen im Planungsgebiet und seinem Umfeld, der Sportlärm der im Norden benachbarten Tennisplätze des TSV Forstenried und der östlich an die Graubündener Straße angrenzenden Bezirkssportanlage ein. Durch den Parkplatz der Bezirkssportanlage kommt es im Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb des „Spectaculum Mundi“ zu Gewerbelärmimmissionen. Ebenso kann es in den Sommermonaten gelegentlich zu Lärmbeeinträchtigungen im Außenbereich des Jugendcafés „Intermezzo“, das im selben Gebäude wie das „Spectaculum Mundi“ untergebracht ist, kommen.

Lufthygiene

An den direkten und weitläufigeren Erschließungsstraßen des Planungsgebietes werden die lufthygienischen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) eingehalten.

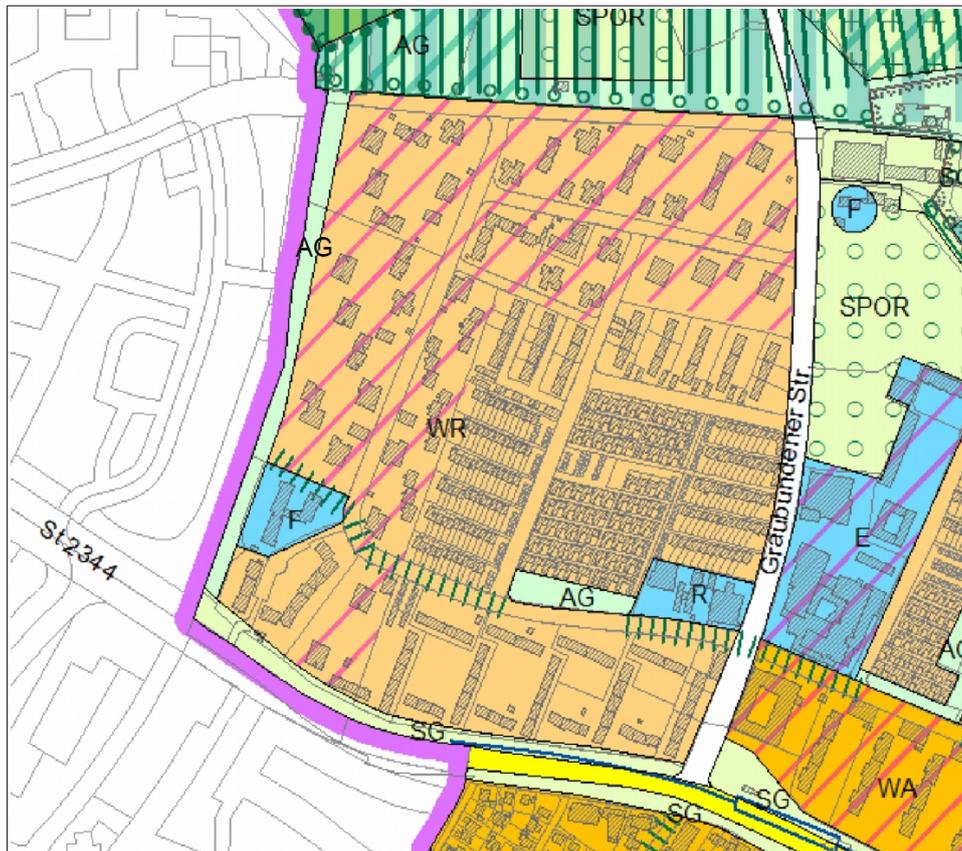
Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich eine Kompostieranlage des Baureferats-Gartenbau. Für die am nächsten liegenden Grundstücke des Planungsgebietes zur Kompostieranlage ist eine relative Geruchsbelastung von 5% bis 10% der Jahresstunden gegeben.

2.4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet dargestellt und mit der Signatur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" belegt. Der westliche Rand des Planungsgebietes ist als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden quert in Verlängerung der abknickenden Appenzeller Straße eine Örtliche Grünverbindung das Planungsgebiet (bis zum Stadtrand).

Nördlich der Forst-Kasten-Allee stellt der Flächennutzungsplan gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Regionalplan, einen regionalen Grünzug (Nr. 7, Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe) dar. Des Weiteren ist der Bereich zwischen der Forst-Kasten-Allee und den weiter nördlich gelegenen Flächen des Fürstenrieder Waldes als allgemeine Grünfläche dargestellt, die durch eine übergeordnete Grünbeziehung in westöstlicher Richtung überlagert ist.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung. Bild: LHM

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.4.2 Planungsrecht

Die bestehende Bebauung des Planungsgebietes wurde auf Grundlage von zwei Bebauungsplänen errichtet:

- Bebauungsplan Nr. 374, rechtsverbindlich seit 20.02.1968 für den nördlichen Bereich; er setzt Reine Wohngebiete und öffentliche Verkehrsfläche fest;
- Bebauungsplan Nr. 535, rechtsverbindlich seit 10.11.1970 für den südlichen Bereich; er setzt überwiegend Reine Wohngebiete und (außerhalb des aktuellen Planungsumgriffs) im Südwesten eine Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule fest, die wiederum durch den Bebauungsplan Nr. 1595 in eine Gemeinbedarfsfläche für ein Alten- und Pflegeheim sowie zwei reine Wohngebiete geändert wurde;

Geringfügig greift der Umgriff des Bebauungsplans in die festgesetzte Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 168a, rechtsverbindlich seit 10.02.1972, für den östlichen

Bereich ein.

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans werden die Bebauungspläne Nrn. 168a, 374 und Nr. 535 verdrängt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 374 wurde entlang der Nordgrenze eine Verkehrsfläche festgesetzt, die sich schon zum damaligen Zeitpunkt mit dem dort befindenden Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“ überlagerte.

2.4.3 Denkmalschutz

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich die folgenden Denkmäler (Auszug aus der Denkmalliste):

- **Schloss Fürstenried mit Umgebung (Aktennummer: E-1-62-000-16)**
- **Waldfriedhof (Aktennummer: D-1-62-000-1968)**

2.4.4 Konzept zur langfristigen Siedlungsentwicklung

Im Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München (LaSie) wird der Bereich der Großwohnanlage Fürstenried-West als geeigneter Standort für Maßnahmen zur „Qualifizierten Verdichtung“ ausgewiesen. Die Wohnanlage wird dabei dem Gebietstyp der „einheitlich strukturierten Wohnsiedlung“ zugeordnet, in der durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten ein vielversprechendes und prioritäres Instrument zur weiteren Siedlungsentwicklung in München gesehen wird.

2.4.5 Konzeptgutachten Freiraum München 2030

Die nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“ werden im Konzeptgutachten als sog. Freiraummarke, die Forst-Kasten-Allee selber ist als „Grüner Weg bzw. Freiraumachse“ eingestuft. Die Besonderheit der Freiraummarken liegt einerseits in der Markenbildung Münchens, aber vor allem in ihrer übergeordneten, stadtweiten Bedeutung als Ort der Erholung. Die „Grünen Achsen“ vernetzen die Stadtteile und Wohnquartiere zu den Erholungsflächen in den großen Grünräumen.

2.4.6 Städtischer Grünzug

Der im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellte Bereich an der westlichen Grenze des Planungsgebietes liegt im Bereich des städtischen Grünzuges J, „Lochhamer Schlag“.

2.4.7 Naturschutz

Im eigentlichen Planungsgebiet südlich der Forst-Kasten-Allee sind keine Schutzgebiete vorhanden. Nördlich der bisher nicht vollständig ausgebauten Forst-Kasten-Allee und teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet und teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope (Biotop Nr. M-0506 und M-0201) im Landschaftsschutzgebiet. Zwei weitere amtlich kartierte Biotope (M 202-019 und 202-022) liegen unweit der Kreuzung Graubündener Straße / Forst-Kasten-Allee im Waldfriedhof.

Diese beiden Biotope sowie die ebenfalls in diesem Bereich liegende Biotopentwicklungsfläche (magerer Altgrasbestand und Grünlandbrache) sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) als regional bedeutsamer Lebensraum aufgeführt. Die beiden weiteren Biotope sind gemeinsam mit dem Waldfriedhof als überregional bedeutsamer Lebensraum erfasst.

Des Weiteren befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an die Forst-Kasten-Allee und ebenfalls teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 5.570 m². Diese Ausgleichsfläche resultiert aus dem Verfahren zur Baugenehmigung des städtischen Wertstoffhofes in der Tischlerstraße 3.

3. Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist eine nachhaltige Verdichtung der Großwohnsiedlung durch Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.

Im Einzelnen werden dafür folgende wesentliche Ziele definiert:

- Bauliche Ergänzungen der vorhandenen Gebäudestruktur durch Aufstockungen und Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der gebietstypischen Gebäudestruktur;
- grundsätzlicher Erhalt der Gebietstypologie in ihrer Kombination von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden mit dem dazwischen fließenden, offenen Grünraum;
- Nachverdichtung weitestgehend auf bereits versiegelten Flächen (Aufstockung, Überbauung offener Stellplatzanlagen);
- Schaffen eines zusätzlichen vielfältigen und zeitgemäßen Wohnangebots mit gefördertem Wohnungsbau entsprechend den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung;
- Verbessern des Wohnumfelds bestehender Wohnungen;
- Schaffen ergänzender Angebote für die Bewohnerschaft an geeigneten Stellen im Erdgeschoss, wie zum Beispiel einem gebietsversorgenden Laden, Café am neuen Quartiersplatz, Nachbarschaftstreff etc.;

- Versorgung der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung mit zugehöriger sozialer Infrastruktur;
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Freiraumqualitäten durch Auflösen bisheriger ebenerdiger Stellplatzanlagen, Versorgung mit multifunktionalen Flächen und durch ein qualitativvolles Angebot an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Nutzergruppen;
- Verknüpfung der Freiflächen zu einem vernetzten Freiflächensystem und Verbesserung der fußläufigen Durchquerung;
- Wahrung des offenen baumbestandenen Freiflächencharakters mit Erhalt des Gehölgürtels am westlichen Ortsrand und des überwiegenden Baumbestandes u.a. zum kleinräumigen Luftaustausch;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt;
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- verträgliche Abwicklung des Neuverkehrs im bestehenden, regionalen und örtlichen Hauptstraßennetz;
- flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- Verbesserung der Mobilität bei gleichzeitiger Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes mit entsprechenden Maßnahmen und Angeboten;
- Förderung der E-Mobilität.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Die Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage soll auf der bestehenden Baustruktur aufbauen, sie in ihren Grundzügen bewahren und weiterentwickeln. Entsprechend dem vorhandenen Grundkonzept mit Punkthäusern und kurzen Bauzeilen in einem fließenden Freiraum werden neue Baukörper eingefügt, Bestandsgebäude aufgestockt oder ergänzt. Die Mieter des Hauses (WA 3, Bauraum 3) an der Forst-Kasten-Allee, bei dem Abbruch und Ersatz durch einen Neubau geplant ist, erhalten im Wohnungsbestand der BVK Ersatzwohnungen. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich weitgehend am Bestand, nur entlang der Forst-Kasten-Allee markieren vier geplante profilüberragende Gebäude den nördlichen Abschluss des Quartiers.

Die Appenzeller Straße soll ein neues Gesicht und mehr Aufenthaltsqualität erhalten – zukünftig soll nicht mehr der Autoverkehr im Mittelpunkt stehen. An der Appenzeller Straße ist ein zentraler Quartiersplatz geplant. Die bisherigen reinen Wohngebiete werden zugunsten der in den Erdgeschossen situierten Einkaufs- und Dienstleistungsangebote wie auch einer Mobilitätsstation und sozialen Angeboten in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Im Planungsgebiet sind drei Kindertages-einrichtungen vorgesehen.

Die vorhandenen Freiraumqualitäten der Wohnanlage werden aufgegriffen und qualitativ ergänzt. Der Wall am Westrand des Quartiers mit seinem wertvollen Gehölzbestand bleibt weiterhin in seiner Ausdehnung und dem wertvollen Gehölzbestand weitestgehend erhalten. Entlang dieser Grünachse verläuft bisher ein schmaler informeller Fußweg von der Forst-Kasten-Allee bis zur Appenzeller Straße. Dieser wird in angemessener Breite für die zukünftigen Bedarfe der internen Erschließung des Quartiers ausgebaut. Die in diesem Bereich vorhandenen Spielflächen werden ertüchtigt. Zwei mit Gehrechten versehene, ost-west verlaufende Wege erschließen von der Appenzeller Straße bis zu den Aufenthaltsbereichen entlang des Walls das Quartier. Eine weitere Wegeverbindung liegt direkt südlich des Walls unmittelbar angrenzend auf dem Grundstück des benachbarten Seniorenzentrums. Diese verbindet die Appenzeller Straße mit dem Grünzug westlich des Geltungsbereiches sowie in das Gemeindegebiet Neuried über einen dinglich gesicherten Fuß- und Radweg. Daher kann auf die im Aufstellungsbeschluss erwähnte Querung des Walls zugunsten des Naturschutzes verzichtet werden.

Die Planung des Freiraumes versteht sich als eine Gesamtkonzeption über das gesamte Planungsgebiet hinweg für die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsbedürfnisse der heutigen und zukünftigen Anwohnenden.

Entlang der Ostseite des Walls sind im Bereich ehemaliger bzw. noch aktiver Spielflächen öffentlich zugängliche naturnahe Wald- und Abenteuerspielplätze geplant. Kleine Plätze mit Aktivitätsangeboten und Sitzgelegenheiten finden sich als weitere Treffpunkte (sogenannte Mehrgenerations-Treffpunkte) für Jung und Alt im gesamten Planungsgebiet. Geschützte und einsehbare private Spielbereiche runden das Spiel- und Freizeitangebot ab. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und ökologisch wirksame Dachbegrünungen schaffen neue Qualitäten.

Für das Planungsgebiet wurde im Sinne einer verträglichen und möglichst umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs ein Mobilitätskonzept entwickelt. Der ruhende Verkehr wird neu geordnet. Erforderliche Stellplätze für bestehende und neue Wohnungen werden künftig in Tiefgaragen untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bleibt nahezu unverändert. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet werden anstelle der bisherigen reinen Wohngebiete sechs allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um künftig bedarfsgerechte Nutzungen für die Bewohnenden des Quartiers unterbringen zu können. Ergänzend zum Wohnen sind damit der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und erwünscht als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Aufgliederung in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 erfolgt, da für die Baugebiete teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, um auf die örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Strukturen entsprechend zu reagieren.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

Zur wohnortnahen Versorgung mit Kindertageseinrichtungen werden im Planungsgebiet verteilt drei Standorte als Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Diese dienen überwiegend dem Bedarf im Gebiet, also dem Bestand und den neuen Wohnungen. Darüber hinaus werden auch Umgebungsbedarfe aufgenommen. Es ist vorgesehen, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine freistehende Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen-, vier Kindergarten- und einer Hortgruppe, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Kinderkrippe mit sechs Gruppen und im allgemeinen Wohngebiet WA 6 eine Kindertageseinrichtung mit jeweils drei Kinderkrippen- und Kindergarten- sowie einer Hortgruppe zu realisieren.

Um einen räumlichen Bezug zur Außenspielfläche herzustellen, wird die Verbindung zwischen Einrichtung und Freibereich festgesetzt. Die in Wohngebäude integrierten Einrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 (Bauraum 3) und WA 6 (Bauraum 2) werden deshalb im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss angeordnet. Im Bauraum 3 des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um diesen Sonderbaukörper der zweigeschossigen Kindertageseinrichtung mit zugehörigen Außenspielflächen vorzubehalten.

Im Erdgeschoss des Bauraums 3 des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und im Bauraum 4 des allgemeinen Wohngebietes WA 5 sollen in unmittelbarem Anschluss an den Quartiersplatz Nutzungen untergebracht werden, die der Versorgung des Planungsgebietes dienen. Im Bauraum 4 des allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist ein quartiersversorgender Laden mit einer Größe von ca. 800 m² Verkaufsfläche geplant. Optional kann ein Backshop integriert werden. Im Bauraum 3 des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sollen zusätzlich ergänzende Nutzungen wie Café, Kiosk, Mobilitätsstation und Gemeinschaftsraum entstehen. Wohnen ist dort daher ausgeschlossen, zudem wären die Lagen in den Erdgeschossen dieser Gebäude für Wohnen wegen des unmittelbar angrenzenden öffentlich nutzbaren Quartiersplatzes nicht geeignet. Um die Erschließung von in den Obergeschossen liegenden Wohnungen sicherzustellen, sind im Erdgeschoss Flächen hierfür zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO aus der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) je Baugebiet, der zulässigen Grundfläche (GR) je Baugebiet sowie der Wandhöhe über einem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Zulässige Geschossfläche

Im Planungsgebiet werden insgesamt Geschossflächen von maximal 197.100 m² in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 zugelassen. Dieser Wert resultiert aus den in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 zulässigen und realisierten Geschossflächen (126.790 m²) und der zusätzlichen Geschossfläche

für Nachverdichtungen und Aufstockungen (70.310 m²).

Ausgehend von einem angenommenen Wohnanteil von 90 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m² GF werden im Planungsgebiet ca. 662 neue Wohneinheiten zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohnungen entstehen.

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

Um Anreize zu schaffen, besonders nutzungsfreundliche Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen im Erdgeschoss (z.B. Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstell-, Müllräume sowie integrierte Tiefgaragenabfahrten) jeweils geringfügig überschritten werden. Die festgesetzten Überschreitungen entsprechen ca. 50 m² bis 100 m² je Gebäude.

Von der Graubündener Straße sowie der Neurieder Straße aus wirken heute starke Lärmemissionen auf die straßenbegleitenden Bestandsgebäude und die zukünftigen Erweiterungsbauten ein. Durch zusätzliche verglaste Schallschutzloggien kann ein adäquater Schutz des Wohnens erreicht werden. Thermisch von den Wohnräumen getrennte Schallschutzloggien, die ihrerseits keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume darstellen, lösen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen keine planungsbedingten Folgen (z.B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze) aus. Daher kann die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 durch solche Loggien überschritten werden.

Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte GR bildet die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO ab. Entsprechend der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche darf diese GR durch Bauteile von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO nur um die in § 3 Abs. 4 der Satzung festgesetzte GR überschritten werden. Damit werden die Flächen für Überbauungen durch bauliche Anlagen zu Gunsten der Freiflächen begrenzt.

Eine Überschreitung der GR nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO wird begrenzt, um eine ausreichende Eingrünung ohne Unterbauung sowie eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen und um den Klimaschutz zu verbessern.

Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl

Bei Realisierung der maximal zulässigen Geschossflächen und Grundflächen ergeben sich für die Baugebiete Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ):

WA	Grundstücksfläche [m ²]	GF max. [m ²]	GFZ max.	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 u. 4 BauNVO
WA 1	13.617	16.200	1,2	3.700	0,3	8.700	0,6
WA 2	34.012	64.600	1,9	9.900	0,3	22.200	0,7
WA 3	23.097	34.500	1,5	5.900	0,3	12.900	0,6
WA 4	36.659	42.500	1,2	6.600	0,2	15.100	0,4
WA 5	17.780	25.000	1,4	6.800	0,4	9.600	0,5
WA 6	10.165	14.300	1,4	3.100	0,3	6.700	0,7
Summe	135.330	197.100	1,5	36.000	0,3	75.200	0,6

Mit der Gesetzesnovelle zur BauNVO von 2021 sind die bisherigen Obergrenzen nun Orientierungswerte. Die Werte sind dabei unverändert geblieben. Eine Überschreitung bedarf dennoch weiterhin einer Begründung.

Bei Ausschöpfung des maximal zulässigen Nutzungsmaßes wird in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 4 der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der GFZ von 1,2 überschritten.

Der Orientierungswert der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die maximal mögliche Überbauung (GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO) eingehalten. Auch bei der Betrachtung der maximal festgesetzten GR, die die maximale Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO umfasst, wird die maximal zulässige GRZ entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 in allen Baugebieten eingehalten.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte (GFZ) liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in München;
- städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers;
- Nutzung bereits erschlossener Flächen mit guter verkehrlicher Erschließung in unmittelbarer Nähe des ÖPNV;
- gut nutzbare und vernetzte attraktive Freiflächen durch kompakte und dichte Bebauung.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht zu erwarten,

da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen;

- Bemessung der maximalen Grundfläche derart, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird;
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung;
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Freiflächen;
- Festsetzungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzung zum Maß der Nutzung und zur Höhenentwicklung zeigen, dass auch in dieser Hinsicht 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. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

4.4 Höhenentwicklung

Zur Sicherung der entwickelten städtebaulichen Struktur wird die Höhenentwicklung geregelt. Diese wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhen definiert.

Festgesetzte Wandhöhe in den Baugebieten als Höchstmaß	Entsprechende Anzahl der realisierbaren Vollgeschosse
5,4 m	eins
7,5 m, 8,0 m und 8,9 m	zwei
11,9 m, 12,3 m, 12,6 m 12,8 m, 12,6 - 13,1 m und 13,6 - 13,9 m	vier
15,5 m, 15,7 m, 15,8 m, 16,15 m, 16,5 m, 18,2 m	fünf
18,2 m, 18,6 - 18,8 m, 19,0 m, 19,3 m, 19,6 m, 19,9 m und 21,0 m	sechs
22,4 m	sieben
24,7 m	acht
22,6 m und 25,8 - 26,7 m	neun

36,6 m	zwölf
41,1 m und 43,9 m	vierzehn
51,2 m	sechzehn
55,6 m	achtzehn

Anmerkung zur Tabelle: Die unterschiedlichen Wandhöhen je Geschossigkeit bedingen sich aus den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten und den vorhandenen Geländehöhen.

Die Stadtbildverträglichkeit der Bebauung wurde angesichts der Nähe des Baudenkmal Schloss Fürstenried und der profilüberragenden Gebäude in einer Studie geprüft und bestätigt.

In einzelnen Bauräumen wird in der Planzeichnung eine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung (Wandhöhen) dort festgesetzt, wo es aufgrund bestehender Nachbarschaftsrechte geboten oder es aufgrund der im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzung eines größeren Gebäudequerschnitts bedarf.

Für jedes Baugebiet werden Bezugshöhen für die Wandhöhen festgesetzt, die in etwa der mittleren Höhenlage des Geländes zwischen den Baukörpern entsprechen. Aufgrund des in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 vorhandenen leichten Geländeanstiegs von Norden nach Süden werden dort jeweils zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Da die Freiflächen bereits angelegt sind und in ihrer Höhenlage weitestgehend erhalten werden sollen, gibt es keine einheitlichen Geländehöhen und damit auch keine einheitlichen Höhen der Erdgeschosslage. Daher wurde für jeden Bauraum je nach Lage des Erdgeschosses individuell die Wandhöhe bestimmt, mit der Folge, dass Wandhöhen bei gleicher maximal zulässiger Geschoszahl voneinander abweichen können.

Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist der obere Bezugspunkt der Wandhöhe mit der Oberkante der Attika bei Flachdächern gleichgesetzt.

4.5 Abstandflächen

Allgemein

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen durch die Festsetzung von Außenwänden gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Hierdurch werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowohl zwischen den Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets, als auch zu den Grundstücksgrenzen hin auf das jeweils sich gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 ergebende Maß festgelegt und damit zum Teil gegenüber dem Maß von 1 H (1 Höhe) verkürzt. Die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nämlich einer ausreichenden Belichtung, Besonnung, Belüftung und eines sozialen Abstands bleiben dabei gewahrt.

Die Regelungen dienen der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt das städtebauliche Konzept der Punkthausbebauung aus den Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 fort, welche die erstmalige Bebauung der Flächen regelten. Vor dem Hintergrund des bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere auch an gefördertem Wohnungsbau, bei immer knapperer Flächenverfügbarkeit sollen dabei die bislang im Gebiet vorhandenen Bau- und Nutzungsdichten erhöht werden und damit auch dem Gebot des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen werden. Es werden daher Aufstockungen der Bestandsbebauung sowie ein Auffüllen von Baulücken mit Ergänzungsbauten vorgesehen.

Dabei wird sowohl dem Interesse der Bestandswohnbevölkerung, als auch dem Interesse der durch die geplante Bebauung hinzutretenden Bevölkerung an der Beibehaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen, da sichergestellt ist, dass die fachlichen Anforderungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung, Belüftung, dem Sozialabstand und dem Brandschutz gewahrt werden und zugleich ausreichende Flächen für Nebenanlagen verbleiben.

Zur Überprüfung der Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse wurde zugrunde gelegt, dass an jedem (künftigen) Gebäude im Planungsgebiet der für notwendige Aufenthaltsräume anzusetzende Lichteinfallswinkel von 45° oder mehr zur in der Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten eingehalten wird oder jedenfalls die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen, Stand: 07/2011) erfüllt sind. Nach der DIN 5034-1, welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen der Besonnung definiert, soll die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21.03./21.09.) mindestens vier Stunden betragen, am 17.01. mindestens eine Stunde.

Diese Prüfparameter werden zumindest als Orientierungsleitlinie, wann eine den wohngygienischen Anforderungen genügende Belichtungs- und Besonnungssituation gegeben ist, zu Grunde gelegt.

An einzelnen Stellen kommt es durch Neubauten bei Bestandsgebäuden im Planungsgebiet zu einer Verschlechterung der bisherigen Belichtung einzelner Aufenthaltsräume. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes

Soweit eine Abstandsflächentiefe von 1 H nicht überall im Planungsgebiet sichergestellt werden kann, wird eine den wohngesundheitlichen Anforderungen genügende Belichtung und Besonnung durch die Einhaltung des 45°-Lichteinfallswinkels bzw. der DIN 5034-1 nachgewiesen. Aus den sich daraus gebenden Abstandsflächen ergibt sich eine ausreichende Belüftung der Wohnungen.

Soweit diese Voraussetzung nicht bereits durch die Gebäudestellung gewährleistet ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Grundrisse so zu gestalten sind, dass die

Voraussetzungen eingehalten werden. Für die Bestandswohnungen sind die Anforderungen ebenfalls eingehalten. Soweit hier teilweise eine Verschlechterung der Belichtung eintritt und der 45°-Lichteinfallswinkel nicht vor allen Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden kann, handelt es sich in allen Fällen um Wohnungen, die auch Aufenthaltsräume zu einer anderen Gebäudeseite aufweisen, an der der 45°-Lichteinfallswinkel eingehalten ist und auch die Vorgaben der DIN 5034-1 bezüglich der Besonnung eingehalten werden. Dies ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausreichend und vertretbar.

Für Kindertageseinrichtungen wurden bezüglich der Belichtung der Innenräume grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an eine Wohnnutzung gemäß DIN 5034-1 gestellt. Für die im Gebiet zulässigen Nichtwohnnutzungen kann davon ausgegangen werden, dass bei gesunden Wohnverhältnissen auch gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Die ausreichende Belüftung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Nebenanlagen sind weitestgehend in die Gebäude zu integrieren, sodass ein Luftaustausch in ausreichendem Maße möglich ist.

Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebietes

Bei der Verwirklichung des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes kann die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1 H zu angrenzenden, außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Grundstücken nicht durchgängig gewährleistet werden. Für diese Bereiche wird daher ebenfalls eine planerische Abstandsflächenregelung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO getroffen, damit die städtebauliche Vorstellung der Nachverdichtung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung umgesetzt werden kann.

Die Festsetzung der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO steht mit den nachbarlichen Belangen in Einklang, da die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 HS. 2 BayBO auch zu Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets eingehalten sind. Eine den fachlichen Anforderungen genügende Belichtung und Besonnung der benachbarten Bebauung ist in sämtlichen Bereichen nachweislich gewahrt. Aus den sich daraus gebenden Abstandsflächen ergibt sich eine ausreichende Belüftung der Wohnungen.

Teilweise sind die betroffenen nachbarlichen Flächen zudem unbebaut bzw. können einer Bebauung nicht ohne weiteres – insbesondere nicht ohne planerische Instrumente – zugänglich gemacht werden (insbesondere nördlich Forst-Kasten-Allee im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“).

Obwohl der Lichteinfallswinkel von 45° sowie die Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten sind, wird auf die einzelnen Situationen wie folgt konkret eingegangen:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Westen des Bauraumes 1 zur Tessiner Straße und im Osten des Bauraumes 4 zur Graubündener Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, geringfügig überschritten. Nach Süden überschreitet die Ab-

standsfläche des Bauraums 1 die Grundstücksgrenze in sehr geringem Umfang. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Die Festsetzung des Bauraums 1 erfolgt lediglich bestandssichernd, d.h. bereits durch den Bestand wird die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung verwirklicht. Die tatsächliche Belichtungssituation bleibt daher trotz der Festsetzung identisch, insbesondere wird keine weitergehende Verschattung bewirkt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Bauraumes 4 befindet sich die Bezirkssportanlage mit einschlägigen Nebennutzungen, sodass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Besonnung dem Nutzungszweck nach in jedem Fall gewahrt sind.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 374 lag die südliche Baugrenze des Bauraumes 1 sogar näher an der Grundstücksgrenze als beim neu festzusetzenden Bauraum. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 setzt daher einerseits den tatsächlichen Bestand sichernd fest und bewirkt zugleich eine Verbesserung der nachbarlichen Situation, da auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nur eine vergleichsweise geringere Abstandsflächentiefe zulässig wäre.

Daher wird diese Abstandsfläche auf die Flurstücksgrenze zum Flurstück Nr. 652/32 Gemarkung Forstenried verkürzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden der Bauräume 1, 3, 5 und 6 zur Forst-Kasten-Allee und im Osten des Bauraumes 7 zur Graubündener Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Auf dem Grundstück nördlich der Forst-Kasten-Allee befinden sich Tennisanlagen, östlich der Graubündener Straße liegen die Stellplatzflächen der Bezirkssportanlage Fürstenried. Das Grundstück nördlich der Forst-Kasten-Allee ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets (ID: LSG-00120.15). Die Belichtung und Besonnung wird daher in Anbetracht des vorhandenen Nutzungsspektrums in jedem Fall gewährleistet.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 3:

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden des Bauraumes 3 zur Forst-Kasten-Allee und im Osten des Bauraumes 5 zur Appenzeller Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Im Osten des Bauraumes 5 zum Flurstück Nr. 651/13 Gemarkung Forstenried zwischen Bellinzonastraße und Zuger Straße ermöglicht der bestehende Bebauungsplan Nr. 374 heute einen geringeren Abstand zur Straßenmitte, als es der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 vorsieht. Dieser nimmt die bisherige Baugrenze geringfügig zurück, sodass ein leichter Rücksprung der zugelassenen Abstandsflächentiefe zugunsten der Nachbarn erreicht wird. Eine Überdeckung der zugelassenen Abstandsflächen mit Abstandsflächen von Gebäuden außerhalb des Planungs-

gebietes wird nicht bewirkt, da insoweit planerisch gesichert ist (Bauraumfestsetzungen), dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken können.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Forst-Kasten-Allee im Bereich des Bauraumes 3 liegen großflächige Grundstücke mit Naturflächen (Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof" und Biotopflächen). Eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung und der landschaftsschutzfachlichen Zweckbestimmung ist nicht gegeben. Eine etwaige zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks wird ebenfalls nicht zulasten der Grundstückseigentümerin ausgeschlossen.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 4:

Im Süden des Bauraums 5 und im Westen des Bauraumes 6 überschreitet die Abstandsfläche die Grundstücksgrenzen. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Nach Süden würden die Abstandsflächen des Bauraums 5 die Grundstücksgrenzen nur über die Hälfte der Fassadenbreite des Gebäudes überschreiten. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Allein die betroffenen Bereiche verändern sich durch die Anpassung der Bauräume auf den genehmigten Baubestand geringfügig. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs bleiben hierbei stets unter 45° oder besser belichtet, so dass die nachbarlichen Belange umfassend gewahrt sind.

Der festgesetzte Bauraum 6 umschreibt im Wesentlichen die bereits verwirklichte Bebauung und führt nur in einem flächenmäßig untergeordneten Bereich zu einer Veränderung der ausgelösten Abstandsflächen. Die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Neuried festgesetzte Kleingartennutzung wird hierdurch ersichtlich nicht beeinträchtigt.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zum Flurstück Nr. 651/33 Gemarkung Forstenried und zum Flurstück Nr. 108/10 der Gemeinde Neuried verkürzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden des Bauraumes 1 zur Zuger Straße und im Süden sowie Westen des Bauraumes 9 zur Appenzeller Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten.

Im Süden und Westen des Bauraumes 9 würde die Straßenmitte überschritten, jedoch ohne auf die jeweiligen Nachbargrundstücke zu reichen. Die auf den Nachbargrundstücken festgesetzten Bauräume ermöglichen keine Bebauung, die ihrerseits die jeweilige Straßenmitte mit der Abstandsfläche überschreitet. Im Ergebnis besteht daher, trotz der Überschreitung der Straßenmitte, in städtebaulicher und nachbarrechtlicher Hinsicht eine zumutbare Nähebeziehung, in der die Belichtung und Besonnung den fachlichen Anforderungen entsprechend gewährleistet ist. Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Nach Norden würde die zugelassene Bebauung im Bauraum 1 die Mitte der Zuger Straße überschreiten. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dem genehmigten Bestand und führt zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation. Die Überschreitung ist vergleichsweise geringfügig und kommt nicht auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 651/13 Gemarkung Forstenried) zum Liegen. Mittels entsprechender Festsetzung (Rücksprünge in den zwei oberen Geschossen) wird sichergestellt, dass auch der südliche Bereich des Bestandsgebäudes jenseits der Zuger Straße den fachlichen Anforderungen entsprechend belichtet und besonnt wird. Das Bestandsgebäude steht dem planlich zulässigen Gebäude zudem nur mit der Schmalseite gegenüber. Eine uneingeschränkte Belichtung und Besonnung nach West und Ost ist daher in jedem Fall gegeben.

Nach Osten würden bei den Bestandsgebäuden in den Bauräumen 2, 5 und 7 die Grundstücksgrenzen überschritten werden. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dem genehmigten Bestand, allein die betroffenen Bereiche verändern sich durch die Anpassung der Bauräume auf den Baubestand. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs bleiben hierbei stets unter 45° oder besser belichtet, so dass die nachbarlichen Belange umfassend gewahrt sind.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken Nrn. 651/14, 652/34, 652/36, 652/75, 652/89 und 652/762 Gemarkung Forstenried verkürzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 6:

Nach Osten überschreitet die Abstandsfläche des Bauraumes 1 und nach Westen der Bauräume 1 und 3 die Grundstücksgrenze. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Die Abstandsfläche im östlichen Bereich des Bauraumes 1 ist bereits durch den Bestand angelegt und wird nicht erst durch die im gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 zugelassenen Neubauten erstmalig ausgelöst. Der betroffene Bereich der Nachbargrundstücke wird zudem als Garagenanlage genutzt. Lediglich weiter östlich und außerhalb des Einwirkungsbereichs der Abstandsfläche befinden sich Geschosswohnungsbauten. Ausgehend vom Bestand östlich des Planungsgebietes und den hieraus resultierenden Abstand zu den Gebäuden des Planungsgebietes, ist eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten.

Nach Westen hin würden bereits im Bestand auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 374 die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen der Bauräume 1 und 3 die Grundstücksgrenzen überschreiten. Durch die Anpassung der Bauräume auf den Baubestand kommt es nur zu einer kleinräumigen Veränderung der betroffenen Bereiche. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Planungsbereichs bleiben aber immer unter 45° oder besser belichtet, so dass Nachbarbelange nach wie vor gewahrt sind. Hinzu kommt, dass die benachbarte Bebauung durch einen qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt ist und daher nicht ohne weiteres näher an das Planungsgebiet heranrücken kann, ohne dass in einer gesonderten Abwägungsentschei-

dung die entstehende Nähebeziehung zum hiesigen Planungsgebiet neu zu bewerten wäre. Zudem werden die bisher festgesetzten Bauräume durch die Arrondierung der Bauräume 1 und 3 (Zurückführung auf den Bestand) durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 zugunsten der Nachbarbebauung geringfügig zurückgenommen.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 651/24 und 652/22 Gemarkung Forstenried verkürzt.

4.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Freiflächen beschränkt.

Da der Bebauungsplan neben der Schaffung von neuem Baurecht auch die Bestandsbebauung sichert, werden die Bauräume der tatsächlichen Lage der Baukörper angepasst. Dies ist notwendig, da die realisierten Gebäude im Umgriff der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 374 und 535 oft im Detail von den bislang festgesetzten Bauräumen abweichen.

Um ein gutes Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch Terrassen in begrenztem Maße überschritten werden.

Die Bestandsgebäude sowie deren Untergeschosse werden weitestgehend durch Außentreppen und Rampen erschlossen. Daher sind zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Geländeoberkante und Erdgeschossfertigfußboden sowie zur Erschließung der Untergeschosse zukünftig Treppen und Rampen auch außerhalb der Bauräume in begrenztem Maße zulässig. Zur Vermeidung von Unfallgefahren und Wassereintritt sind Treppen zu Untergeschossen auch überdacht zulässig.

Bestehende Licht-, Lüftungs- und Einbringungsschächte sollen erhalten bleiben.

Um einen Durchgang zwischen nahe aneinander liegenden Bauräumen zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand festgesetzt.

Die Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ist abhängig von der Grundrissdisposition und dem pädagogischen Konzept. Eine bedarfsgerechte Gestaltung wird zugelassen, dabei soll eine übermäßige Versiegelung vermieden werden.

Um ein gutes Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen zu ermöglichen und gleichzeitig die Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, dürfen Balkone die Baugrenzen in der Tiefe um bis zu 2,0 m überschreiten. Dabei darf die Überschreitung maximal ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen. Die Verschattungswirkung wird durch die Begrenzung des Maßes und die Beschränkung einer Überdachung im obersten Geschoss minimiert.

Zur Gestaltung der stadträumlichen Situation in der Forst-Kasten-Allee und der Ap-

penzeller Straße wird eine Überschreitung der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche und damit eine Überbauung der Randbereiche dieser Flächen ermöglicht. Die Mindestdurchgangshöhe darunter wird aus verkehrlichen und gestalterischen Gründen geregelt.

4.7 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

Um eine einheitliche Dachlandschaft in der Gesamtsiedlung zu sichern und eine Begrünung und Nutzung der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 befindet sich im Bauraum 4 ein Satteldachhaus, das typologisch zur östlichen Nachbarschaft gehört und das auch eine bauliche Fortsetzung dorthin nach außerhalb des Planungsgebiets hat. Zum Schutz der bestehenden Situation und dem Anschluss an das Umfeld bleibt die vorhandene Dachform weiterhin zulässig.

Dachaufbauten und technische Anlagen werden zugunsten einer Begrünung bzw. für Dachflächennutzungen und aus gestalterischen Gründen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe, Gestaltung und Höhe beschränkt.

Aus ökologischen Gründen sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen.

Das Zusammenfassen von Dachaufbauten und das Umgeben mit einem Sichtschutz dient dem qualitätvollen, ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Die optische Wirksamkeit der Aufbauten und Anlagen wird durch die Beschränkung ihrer Höhe und das Zurücksetzen von der Dachkante begrenzt.

Für die profilüberragenden Gebäude entlang der Forst-Kasten-Allee in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (Bauraum 1,3 und 5) und WA 3 (Bauraum 3) wird aus Gründen der Grundrissgestaltung eine im Detail davon abweichende Regelung getroffen. Die Bestandsgebäude in den Bauräumen 2, 4 und 7 des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sollen aufgestockt werden. Dafür werden zu den bestehenden Treppenhäusern zusätzliche Treppenhäuser mit einem Aufzug notwendig. Da diese nur an der Gebäudedekante nachgerüstet werden können, sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser hier an den Nordfassaden auch an der Außenkante der Fassade zulässig.

Im Bauraum 4 des allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist erdgeschossig ein quartiersversorgender Laden zulässig. Um optische und akustische Beeinträchtigungen durch technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Laden zu vermeiden, werden im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung technische Dachaufbauten auf dem Dach des quartiersversorgenden Ladens ausgeschlossen. Die Aufzugsüberfahrt darf wegen der Lage der Anlieferung im erdgeschossigen Bauteil jedoch angeordnet werden.

Im Bauraum 2 des allgemeinen Wohngebietes WA 6 wird der 2. Rettungsweg baulich

über ein Sicherheitstreppehaus sichergestellt, da ein Anleitern aufgrund der Kindertageseinrichtung im Sockelgeschoss nicht möglich ist. Aus funktionalen Gründen ist das Sicherheitstreppehaus an der Westfassade zu organisieren und ein Zurücksetzen des Treppehauses und der Aufzugsüberfahrt von der Fassadenkante nicht möglich. Daher wird eine abweichende Regelung festgesetzt.

Die ab einer Mindestgröße von 100 m² festgesetzte Dachbegrünung entfaltet umfassend positive Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen), Stadtbild (Begrünung) und Naturschutz (Magerstandorte).

Um den Verlust der oben genannten positiven Wirkungen von Dachbegrünungen durch Solaranlagen zu kompensieren, wird bei getrennt angeordneten Anlagen eine erhöhte Mindestgesamtschichtdecke (einschließlich Drainschicht) von 20 cm für die dort verbleibenden begrüneten Flächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung, mindestens 30 % der Gemeinschaftsdachgartenfläche als Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtschichtdecke (einschließlich Drainschicht) von 30 cm anzulegen, wird neben der gewünschten Aufenthaltsfunktion auch eine Begrünung der Gemeinschaftsdachgärten gesichert. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die eine gestalterische und schattenspendende Funktion haben und auch durch erhöhte Retentionskapazität für das Niederschlagswasser ökologisch wirksam werden.

Um die Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und -terrassen zu ermöglichen, werden Aufbauten für Dachausstiege inklusive Abstellräume für die Dachnutzung zugelassen. Die Beschränkung der Größe der Dachaufbauten gewährleistet eine möglichst große zusammenhängende nutzbare Dachfläche und verhindert die Ausbildung eines zusätzlichen Geschosses. Für eine ruhige Fassadengestaltung sind Satellitenanlagen und Antennen ausschließlich auf den Dächern erlaubt.

4.8 Dienstbarkeitsflächen

Wichtige Wegequerungen durch die großflächigen Baugebiete hindurch und für die Erschließung der Spielplätze entlang des westlichen Walles sollen für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeiten gesichert werden.

Der Quartiersplatz in der Appenzeller Straße trägt wesentlich zur Identitätsbildung des Gesamtquartiers bei. An ihm sollen vorwiegend öffentliche Nutzungen wie z.B. Nahversorgung, Dienstleistung, Café sowie eine Mobilitätsstation als Gemeinschaftsanlage etabliert werden. Der Platz soll sich gestalterisch über den öffentlichen Straßenraum hinweg spannen und die genannten Nutzungen im Bauraum 3 des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und im Bauraum 4 des allgemeinen Wohngebietes WA 5 verbinden.

Der Platz muss auf Grund seiner Funktionen der Allgemeinheit zugänglich sein. Un-

ter dem Platz liegt eine Gemeinschaftstiefgarage, aus diesem Grund bleibt der Platz im privaten Eigentum und seine öffentliche Zugänglichkeit wird im Grundbuch gesichert.

Um eine Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen abgewichen werden.

4.9 Verkehr und Erschließung

4.9.1 Straßennetz

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden weitgehend in ihrer heutigen Lage und Breite übernommen. Zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten sind Umprofilierungen in einzelnen Straßenräumen geplant. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist damit nicht verbunden.

Appenzeller Straße:

Die im Bestand überbreite Fahrbahn der Appenzeller Straße soll auf 6,5 m verschmälert werden. Dadurch lassen sich abschnittsweise Schrägparkbuchten unterbringen. Damit verbunden sind teilweise Verringerungen der Gehwegbreiten von bisher ca. 3,0 m auf 2,5 m.

Forst-Kasten-Allee:

Die Forst-Kasten-Allee war im Bebauungsplan Nr. 374 mit einer Breite festgesetzt, die den zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Zielen des Straßennetzausbaus entsprach. Eine entsprechende Umsetzung erfolgte dann jedoch nicht. Heute werden die damals festgesetzte Breite und die Ausrundung zum Anschluss an eine neue übergeordnete Straße am Westrand des Planungsgebiets auf Neurieder Flur verkehrlich nicht mehr benötigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird deshalb im Norden und Südwesten der Forst-Kasten-Allee zugunsten des Naturraums zurückgenommen.

An der Ecke Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße wird die Straßenbegrenzungslinie für das dort vorgesehene Eckgebäude im Detail verändert. Alle verkehrlich notwendigen Funktionen können in dem neuen Straßenraum abgewickelt werden.

In der Forst-Kasten-Allee erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn auf 6,5 m mit zusätzlich teilweisem Schrägparken. Der südliche Gehweg hat eine Breite von 3,0 m. Der Radweg entfällt, da ein separater Radweg in der Tempo-30-Zone nicht erforderlich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 374 und hebt im westlichen Teilbereich der betroffenen Flächen die Festsetzung „Verkehrsfläche“ auf. Im östlichen Bereich werden gegenüber dem jetzigen Ausbau ca. 1.100 m² durch zusätzliche Stellplätze neu beansprucht, die festgesetzte Verkehrsfläche kann in diesem Bereich dennoch verringert werden. Planungsrechtlich entstehen hierdurch keine Ausgleichsforderungen.

Die zusätzlichen Stellplätze an der Nordostseite der Forst-Kasten-Allee sind erforder-

lich, da durch die Nachverdichtung insbesondere im Bereich der Appenzeller Straße Besucherstellplätze im öffentlichen Raum entfallen. Dieser Ausgleich ist daher als ursächlich durch die Planung zu verstehen (20 Besucherstellplätze an der hier genannten Stelle). Darüber hinaus sollen weitere Besucherstellplätze errichtet werden (25 Besucherstellplätze an der hier genannten Stelle). Dadurch entsteht ein erweiterter Flächenbedarf, auch wegen der dann erforderlichen Schräganordnung der Stellplätze. Dieser Flächenmehrbedarf wird jedoch nicht durch die Nachverdichtung verursacht; der dadurch entstandene Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet muss daher faktisch durch die Landeshauptstadt München ersetzt werden.

Das Baureferat wird infolge dessen gebeten, die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag herbeizuführen.

4.9.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Straßen Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße erschlossen, die alle an die Graubündener Straße anbinden. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind durch die Bellinzonastraße sowie die Graubündner Straße erschlossen. Zudem wird die Erschließung der nördlichen Bauräume im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im WA 3 über die Forst-Kasten-Allee gesichert. Die übrigen Baugebiete (WA 3 bis WA 6) werden von der Appenzeller Straße aus erschlossen. Die in zweiter Reihe errichteten Baukörper können über Fußwege sowie die Feuerweherschließung von der Appenzeller Straße aus angedient werden.

4.9.3 Verkehrliche Auswirkungen für den MIV

Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h (1.000 Kfz/24h Quellverkehr + 1.000 Kfz/24h Zielverkehr) erwartet. Dies gilt unabhängig von dem unter Ziffer 4.10 beschriebenen Mobilitätskonzept.

In einer Verkehrsprognose für das Jahr 2035 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Dabei wurden auch Verkehrszunahmen aus anderen Entwicklungsvorhaben sowie allgemeine Verkehrssteigerungen berücksichtigt (Prognose-Nullfall 2035).

Zusammenfassend ist an den betroffenen Straßenabschnitten mit folgenden Belastungsveränderungen (in Kfz/24 Std.) zu rechnen:

Straßenabschnitt / Kfz/24h	Bestand	Prognose-Nullfall 2035	Planfall 2035
Appenzeller Straße. zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastr.	1.480	1.550	1.790

Appenzeller Straße zwischen Bellinzonastraße und Einmündung Luganoweg	1.630	1.680	1.960
Appenzeller Straße zwischen Einmündung Luganoweg und Tessiner Straße	1.660	1.710	1.980
Appenzeller Straße zwischen Graubündener Straße und Tessiner Straße	2.540	2.590	2.860
Bellinzonastraße	770	810	1.000
Forst-Kasten-Allee westl. Graubündener Straße	2.560	3.160	4.050
Nördliche Graubündener Straße (südlich der Forst-Kasten-Allee)	9.920	11.420	12.150
Südliche Graubündener Straße (nördlich der Neurieder Straße)	13.840	16.340	17.420
Neurieder Straße südlich des Planungsumgriffs	30.240	33.240	33.240

Der durch die Umsetzung des Vorhabens prognostizierte entstehende Verkehr ist als bewältigbar einzustufen. Das Verkehrsaufkommen ist leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abzuwickeln.

4.9.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Appenzeller Straße soll in Zukunft die Buslinie 166 oder eine andere Buslinie im Zweirichtungsbetrieb verkehren, um in Abstimmung mit den beteiligten Stellen eine bessere Verknüpfung im Stadt-Umland-Bereich zu ermöglichen. Dabei ist vorgesehen, die Schleifenfahrt der Buslinie 166 aufzugeben. Die dafür notwendigen Haltestellen auf der Gegenseite der Appenzeller Straße wurden in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Die Verbindung zum nächstgelegenen ÖPNV-Knoten, dem U-Bahn- und Busbahnhof Fürstenried West, wird dadurch langfristig verbessert.

4.9.5 Fuß- und Radwegenetz

Entlang der öffentlichen Straßen verlaufen Gehwege.

Fußwegeverbindungen, um durch die Baugebiete von der Appenzeller Straße nach Westen und dort in der privaten Freifläche nach Norden zur Forst-Kasten-Allee zu gelangen, werden für die Allgemeinheit dinglich gesichert.

Eine direkte Verbindung des Gebietes nach Westen zum Grünzug entlang der Grenze zwischen Neuried und München wurde aufgrund des ansonsten damit verbundenen großflächigen Eingriffs in den zusammenhängenden Gehölzbestand mit gesunder Strauchschicht nicht weiter verfolgt. Die ehemals vorgesehene Verbindung nach Neuried ist jedoch über den gesicherten und bereits hergestellten Anlagenweg des Seniorenzentrums am Lukanoweg gegeben.

Der Radfahrverkehr soll künftig wegen der bereits vorhandenen Tempo-30-Beschränkung innerhalb des Planungsgebiets auf der Fahrbahn geführt werden.

4.9.6 Ruhender Verkehr

Allgemein

Der ruhende Verkehr im gesamten Planungsgebiet wird künftig neu geordnet. Dies dient zum einen den genannten Zielen hinsichtlich umweltfreundlicher Mobilität und Freiraumqualität und ermöglicht zum anderen die Nutzung frei werdender oberirdischer Parkplatzflächen für den Wohnungsbau. Dennoch werden auch künftig der Bewohnerschaft ausreichend Stellplätze für die private Kfz-Nutzung angeboten, um eine ausreichende Mobilität zu gewährleisten.

Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum

Im Planungsgebiet stehen im öffentlichen Straßenraum derzeit 353 Besucherstellplätze zur Verfügung. Mit Einrichtung der geplanten neuen Bustrasse würde sich, unabhängig von der Bebauungsplanung, das Angebot auf 300 Stellplätze reduzieren. Im Planungsgebiet sind künftig 324 Besucherstellplätze im Straßenraum vorgesehen. Hinzu kommen 37 Stellplätze, die nur nachts genutzt werden können, da die Flächen tagsüber für die Müllentsorgung benötigt werden. Somit ergibt sich künftig ein Stellplatzschlüssel von 1 Besucherstellplatz je ca. 7 Wohneinheiten. Dies entspricht weiterhin einer guten Versorgung.

Der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen wird im öffentlichen Straßenraum abgewickelt. Damit wird in den verdichteten Baugebieten das Freiflächenangebot nicht zu Ungunsten der Erholungsnutzung eingeschränkt.

Stellplätze für Kfz

Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Damit soll die Qualität der privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt und vorhandener Baumbestand erhalten und geschützt werden. Tiefgaragen sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Da viele Bestandsgebäude derzeit keinen baulichen Anschluss an Tiefgaragen haben, soll künftig ein barrierefreies Erreichen solcher Gebäude über Liftanlagen in mit Tiefgaragen verbundenen Gebäuden ermöglicht werden.

Derzeit sind im Planungsgebiet 1486 Wohnungen vorhanden, für die insgesamt in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen 986 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,66. Im Planungsgebiet muss kein zusätzlicher Stellplatzbedarf aus dem Umfeld gedeckt werden, die umgebenden Quartiere sind zeitgleich entstanden und wurden bereits unter Berücksichtigung von Kfz-Stellplatzerfordernissen errichtet.

Zu den Bestandswohnungen werden durch Aufstockung, Anbau und Neubau zusätzlich ca. 662 Wohnungen errichtet. Da die Wohnungen überwiegend auf dem freien Markt angeboten und vermietet werden, lässt sich heute die Haushaltsstruktur der neuen Bewohnerschaft nicht voraussagen. 30% der neuen Wohnungen werden allerdings in den Förderwegen München-Modell und Einkommensorientierte Förderung (EOF) errichtet, sodass für diese gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) 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 grundsätzlich anwendbar ist.

Der Bebauungsplan setzt nun für das Planungsgebiet insgesamt für die Wohnungen in Bestand und Planung einen Stellplatzschlüssel von 0,53 Stellplätzen je Wohnung abweichend vom in der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München genannten Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung fest. Dies ergibt sich einerseits aus dem reduzierten Schlüssel für den geförderten Wohnungsbau und andererseits aufgrund des unter Ziffer 4.10 beschriebenen Mobilitätskonzepts, das zahlreiche alternative Mobilitätsangebote enthält.

Im Einzelnen ergibt sich daraus folgender Stellplatzbedarf:

Anzahl Wohnungen	Stellplatzschlüssel	Stellplatzbedarf
Bestand: 1.486 WE	0,53	788 Stpl.
Planung: 675 WE	0,53	358 Stpl.
Gesamt: 2.161 WE		1.146 Stpl.

Dem Verkehrsgutachten wurden zur Sicherheit 675 neue Wohneinheiten anstelle der geplanten ca. 662 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Der Nachweis pflichtiger Stellplätze für Nichtwohnnutzungen wie etwa Kindertageseinrichtungen und sonstige gewerbliche Nutzungen erfolgt unabhängig von der Reduzierung des Stellplatzschlüssels gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München auf Privatgrund.

Aufgrund des vorgesehenen Mobilitätskonzeptes werden sich die Kfz-Stellplätze künftig reduzieren. Es ist daher vorgesehen, die Kfz-Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet WA 5 in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze

Die künftig notwendigen Fahrradabstellplätze sind soweit als möglich in die Gebäude, in die Gemeinschaftstiefgaragen / Fahrradgarage sowie in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Nebenanlagen, entlang von Erschließungswegen und dezentral an untergeordneten Platzflächen ausnahmsweise auch überdacht unterzubringen. Im geringen Umfang sind auch offene Abstellplätze im Hauszugangsbereich vorgesehen. Das geplante Mobilitätskonzept soll künftig den Gebrauch von Fahrrädern begünstigen und fördern. Hiermit einhergehend wird das Angebot von Fahrradabstellplätzen für den Neubau gegenüber der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, die für je 40 m² Wohnfläche einen Fahrradabstellplatz vorsieht, erhöht. Künftig soll bei neu zu errichtenden Wohnungen je 27,5 m² Wohnfläche, ein Fahrradstellplatz angeboten werden. Darüber hinaus ist die Ertüchtigung, Ergänzung und Überdachung von Fahrradabstellanlagen der Bestandswohnungen geplant. Bei der Umgestaltung der Straßen sollen nach Möglichkeit auch Besucherfahrradabstellplätze angeboten werden.

4.9.7 Anordnung von Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückerschließung, Tiefgaragenentlüftung und Tiefgaragenüberdeckung

Um Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten und um an die bestehenden Bestandsgebäude anschließen zu können, kann von der im Plan eingetragenen Umgrenzung für Gemeinschaftstiefgaragen abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar sind.

Zur Sicherung der Freiräume sind zusätzliche Zu- und Ausfahrten in die Gebäude zu integrieren.

Da im Planungsgebiet mehrere Bestandstiefgaragen bestehen und diese langfristig erhalten bleiben sollen bzw. im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein Integrieren in den geplanten Neubau der Kindertageseinrichtung nicht sinnvoll ist, werden hierfür Nebenanlagen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zugelassen und in der Planzeichnung festgesetzt. Die Tiefgaragen können natürlich be- und entlüftet werden. Ein ausreichender Abstand (4,5 m) zu Fenster- und Türöffnungen sowie Spielflächen ist bei der Anordnung der Lüftungsschächte aus Gründen des Gesundheitsschutzes und zugunsten der Aufenthaltsqualität einzuhalten.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung wird die Höhenlage der neuen Tiefgaragendecken unter zu begrünenden Freiflächen definiert und Mindestmaße für den fachgerechten Bodenaufbau festgesetzt. Bestehende Tiefgaragen weisen teilweise eine geringere Absenkung auf, daher kann zum Erreichen der notwendigen Substrathöhe für zu pflanzende Bäume entsprechend angeschüttet werden. Mit den unterschiedlichen Höhenlagen wird auf das vorhandene Gefälle und die künftige Situation in den einzelnen Freibereichen eingegangen.

Für effektive und flächenschonende Zuschnitte der Gemeinschaftstiefgaragen sind Kellernutzungen wie z.B. Mieterkeller, Fahrradabstellanlagen, Müllräume oder

Technikräume auch außerhalb der Bauräume im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen unterirdisch zulässig.

Zur Sicherung der Freiräume, insbesondere auch des Quartiersplatzes, und zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden Anzahl und Lage von Grundstückszu- und -ausfahrten beschränkt.

Mit dem Ziel einer weitest möglichen Verkehrsberuhigung im Quartiersinneren sollen drei Gemeinschaftstiefgaragen künftig „von außen“, zum einen an der Forst-Kasten-Allee, zum anderen an der Graubündener Straße, angebunden werden. Die ehemaligen Tiefgaragenzufahrten werden an diesen Stellen aufgegeben und durch neue Zufahrten ersetzt.

4.10 Mobilitätskonzept

4.10.1 Allgemein

Im Sinne einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung wurde aus ökologischen und verkehrlichen Gründen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das langfristig darauf abzielt, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft zu ändern und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

Dies stellt auch die Begründung für die unter Ziffer 4.9 beschriebene Reduzierung der Stellplatzanforderungen dar.

Auf der Grundlage einer verbesserten ÖPNV-Anbindung sollen entsprechende Mobilitätsangebote sowie Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung künftig der Bewohnerschaft (Bestand und Neubau) helfen, auf das private Kraftfahrzeug zu verzichten und langfristig eine Änderung ihres Mobilitätsverhaltens zu erreichen. Zusätzlich wird eine Buchungs- und Kommunikationsplattform eingerichtet, die der Bewohnerschaft die freie und bequeme Wahl des Fortbewegungsmittels erleichtern wird.

Das Mobilitätskonzept besteht im wesentlichen aus drei Bestandteilen:

- Verbesserung der quartiersbezogenen Rahmenbedingungen zur Vermeidung von Verkehr;
- Bereitstellung unterschiedlicher Mobilitätselemente zur Nutzung aller Bewohnenden im Quartier;
- Maßnahmen zur Kommunikation und Information.

Ziel des vorgenannten Mobilitätskonzeptes ist es, insbesondere vor dem Hintergrund der Reduktion der Stellplätze von derzeit 0,66 auf 0,53 sehr gute Rahmenbedingungen für die Bewohnende zu schaffen, damit trotz einer Senkung der Stellplätze im Bestand zu jedem Zeitpunkt ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen.

Hierfür muss sichergestellt werden, dass das Mobilitätskonzept in der Form, in der dies vertraglich fixiert wurde, sowohl in zeitlicher wie auch in qualitativer Hinsicht durch die Planungsbegünstigten realisiert werden. Daher ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München vereinbart worden, dass die Nutzungsaufnahme und -ausübung der Gebäude in den Bauräumen 3, 5, 7, 8, 10, 12 und 14 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Bauräumen 3 und 6 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 – und damit der Einzug weiterer Bewohnende in das Quartier – erst zulässig ist, wenn die Herstellung der für das Mobilitätskonzept erforderlichen baulichen Anlagen gegenüber der Landeshauptstadt München nachgewiesen wurde.

4.10.2 Verbesserung der Rahmenbedingungen

Gemessen vom geplanten Quartiersplatz aus befindet sich in einem Radius von 600 m die U-Bahnstation Fürstenried West der Linie U3 und ein Vollsortimenter zur Nahversorgung der Bevölkerung am Schweizer Platz. Die innere ÖPNV-Erschließung des Bestandsquartiers erfolgt durch die künftig in zwei Richtungen verkehrende Buslinie 166.

Die Nahversorgung der Bewohnerschaft wird durch die Ansiedlung eines quartiersversorgenden Ladens mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² an der Appenzeller Straße im Bereich des Quartiersplatzes deutlich verbessert.

Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen im Neubau erfolgt für Wohnnutzungen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in Höhe von einem Fahrradabstellplatz je 27,5 m² Wohnfläche. Der Nachweis der Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen erfolgt entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.

4.10.3 Bereitstellung unterschiedlicher Mobilitätselemente

- Ertüchtigung, Ergänzung und Überdachung von Fahrradabstellanlagen der Bestandswohnungen;
- Unterbringung zusätzlicher Fahrradstellplätze in den Bestandsgebäuden; dies wird im Rahmen der Objektplanung geprüft und realisiert;
- Bereitstellung von 20% der über die Reduzierung der Stellplätze eingesparten Fläche für Sharing-Angebote; dabei steht mindestens 10% der Fläche allein für Car-Sharing-Fahrzeuge und mindestens 5 % als Fläche für Lastenräder zur Verfügung;
- Angebot eines ausreichenden Car-Sharing Angebots verteilt innerhalb des Planungsgebietes;
- Angebot von anderen Sharing-Angeboten (Lastenräder etc.) sowohl gebäudebezogen als auch zentral in der Gemeinschaftstiefgarage unterhalb des Quartiersplatzes;
- Vorrüstung einer E-Ladeinfrastruktur für Kfz und Zweiräder in den Tiefgaragen;

- Errichtung einer Mobilitätsstation am Quartiersplatz mit einem Mobilitätsmanager, der zur Beratung und Koordinierung der Sharing-Elemente vor Ort ansprechbar und auch bei der Buchung behilflich ist;
- weitere Angebote sind zum Beispiel Ausleihstation der Sharing-Angebote, Paket- und Reinigungsannahme sowie weitere Conciergedienstleistungen, sowie Reparaturservice für Zweiräder. Ein geplantes Café mit Nachbarschaftstreff sind in unmittelbarer Nähe am geplanten Quartiersplatz vorgesehen.
- Die Mobilitätsstation dient auch der Information alternativer Mobilität im Quartier.

4.10.4 Kommunikation und Information

Die privaten Sharing-Angebote können künftig von der Bewohnerschaft auch über eine internetbasierte Plattform gebucht werden. Ergänzt werden diese Angebote durch öffentliche Fahrradvermietsysteme, wie die Mobilitätsstationen der MVG. Wesentliche Mobilitätselemente stehen insbesondere den Bestandsbewohnenden bereits mit Fertigstellung der ersten Bauphase zur Verfügung.

Um die Akzeptanz des Mobilitätskonzeptes und die Annahme insbesondere der Sharing-Angebote frühzeitig zu erhöhen, sollen bereits zu Beginn der Umsetzung umfangreiche Kommunikationsmaßnahmen, wie etwa eine projektbezogene Homepage, eine Informationsbroschüre über das Mobilitätskonzept zur Nutzung der einzelnen Angebote sowie Informationsveranstaltungen für die Bewohnenden, durchgeführt werden.

Zusätzlich und in Bezug auf die künftige Bewohnerschaft sollen die mit der Vermietung befassten Mitarbeitenden der BVK zu Fragen und Besonderheiten zum Thema „Mobilität im Quartier“ geschult werden. Ziel ist, Mietinteressenten sehr früh auf die Möglichkeiten alternativer Mobilität aufmerksam zu machen und eine Veränderung im Mobilitätsverhalten bis hin zur Abschaffung des privaten Pkw schon vor dem Einzug zu fördern.

4.10.5 Umsetzung des Mobilitätskonzeptes

Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes werden soweit möglich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und ihre Realisierung damit sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die einzelnen Elemente und die dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Gleichzeitig mit der Neuordnung der Stellplätze werden der Bewohnerschaft von vorne herein Mobilitätselemente zur Verfügung stehen, die ihren Bedarf am privaten Kfz kompensieren.

Darüber hinaus könnte mit der Neuordnung der Stellplatzsituation im Quartier die feste Zuordnung der Stellplätze entfallen, um eine möglichst flexible Stellplatznutzung zu ermöglichen. Dies würde die Kapazität der Tiefgaragen erhöhen, weil ca. 10% der

Kfz im Tagesverlauf aus unterschiedlichen Gründen keinen Stellplatz benötigen (Tiefgaragennutzer sind im Urlaub, der Pkw ist in der Werkstatt etc.).

4.11 Feuerwehr und Brandschutz

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

Der bestehende Rettungsplan sieht für alle Bestandsgebäude je nach Gebäudegröße eine einseitige oder beidseitige Aufstellfläche für die Feuerwehr überwiegend auf dem Privatgrundstück vor. Diese Rettungswege sollen auch künftig für die Bestandsgebäude beibehalten werden.

Für die Neubebauung wird das Konzept dahingehend ergänzt, dass für Aufstockungen die bestehenden Aufstell- und Anleiterflächen (WA 2: Bauraum 10, 12 und 14; WA 4: Bauraum 2, 4 und 7; WA 5: Bauraum 1, 6 und 9) genutzt und für Anbauten die Aufstellflächen (WA 2: Bauraum 6 und 7) verlängert werden.

Für Neubauten mit sechs und sieben Geschossen entlang der Appenzeller Straße wird der 2. Rettungsweg überwiegend von der Appenzeller Straße aus sichergestellt (WA 3: Bauraum 4; WA 4: Bauraum 3; WA 5: Bauraum 4 und 8). Abweichend erhält der Bauraum 6 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Aufstellfläche im Westen auf dem Privatgrundstück, da der Abstand zwischen Bauraum und Fahrbahn der Appenzeller Straße mehr als 9 m beträgt. Ebenso wird die Neubebauung in der Bellinzonastraße (WA 2: Bauraum 8) von Norden auf Privatgrund angeleitet.

Für die Bauräume 1, 3 und 5 im WA 2 und den Bauraum 3 im WA 3 ist jeweils die Bewegungsfläche und die Einspeisung von Löschwasser in unmittelbarer Nähe des Gebäudezugangs vorzusehen.

Der Bauraum 4 im WA 5 erhält für das 1. und 2. Obergeschoss einen zweiten baulichen Rettungsweg als Außentreppe innerhalb des Gebäudesockels. Aufgrund der Nähe der Bestandsbauten ist hier keine Anleiterung möglich.

Die Baukörper mit Wandhöhe über 38 m entlang der Forst-Kasten-Allee erhalten aufgrund ihrer Höhe einen zweiten baulichen Rettungsweg. Ebenso erhält der künftige sechsgeschossige Baukörper im Bauraum 2 des allgemeinen Wohngebietes WA 6 einen zweiten baulichen Rettungsweg, um die Freiflächen der im Baukörper integrierten Kindertageseinrichtung nicht zu verringern.

Die erforderlichen Rettungswege wurden, um den Versiegelungsgrad in den Freiflächen gering zu halten, mit den Wegeflächen kombiniert.

4.12 Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen

Um die Freiflächen von Einbauten möglichst zu entlasten, sind im Planungsgebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO außerhalb der Gebäude grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Im WA 5 ist im Bereich des Bauraumes 8 eine unterirdische Trafostation mit einer Größe von maximal 60 m² auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Bei dem sehr knapp bemessenen Bauraum wäre eine Unterbringung im Untergeschoss nur zu Lasten der für das Gebäude erforderlichen Nutzungen (Mieterkeller etc.) möglich.

Die entsprechend dem Mobilitätskonzept notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für Erholungsnutzungen freizuhalten in die Gebäude bzw. in die Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan an drei Standorten oberirdische eingeschossige Müllgebäude in Kombination mit Fahrradabstellräumen zu. Diese ersetzen bestehende Müllgebäude und schaffen zusätzlich wettergeschützte und abschließbare Abstellflächen für Fahrräder in Bereichen, wo eine Unterbringung in den bestehenden Gebäuden oder bestehenden Tiefgaragen nicht möglich ist.

Abweichend davon sind die nachfolgenden Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume oder in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig:

Zur einfachen Erreichbarkeit und zur Verbesserung des Nutzungskomforts täglich genutzter Fahrräder dürfen bis zu ca. 25% der herzustellenden Fahrradabstellplätze in direkter Zuordnung zu Hauszugängen sowie an Erschließungswegen und dezentral an untergeordneten Plätzen in den einzelnen Wohngebieten errichtet werden. Dabei sind Überdachungen der Fahrradstellplätze nur für Flächen an den Erschließungswegen, nicht jedoch für Fahrradstellplätze an den Hauszugängen möglich. Diese Fahrradabstellplätze sollen aus gestalterischen Gründen offen gestaltet werden, da sie überwiegend dem kurzfristigen Abstellen von Fahrrädern dienen und daher keines Wetterschutzes bedürfen.

Um die Erschließung und Nutzung der Bestandstiefgaragen langfristig zu sichern, können bestehende Notausgänge aus den Tiefgaragen erhalten bleiben.

Eine Integration der Tiefgaragenentlüftung in die profilüberragenden Hochpunkte würde wegen der beengten Verhältnisse aufgrund des Einfügens in das Bestandsumfeld zu wesentlichen Grundrisseinschränkungen führen. Deshalb werden (Ent-)Lüftungsöffnungen auch im Bereich der Freiflächen nicht ausgeschlossen. Ein ausreichender Abstand (4,5 m) zu Fenster- und Türöffnungen sowie Spielflächen ist bei der Anordnung der Lüftungsschächte aus Gründen des Gesundheitsschutzes und zugunsten der Aufenthaltsqualität einzuhalten.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und die für die Kindertageseinrichtungen notwendigen Spieleinrichtungen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig, da sie nur eine begrenzt räumliche Wirkung aufweisen.

Bei der Erweiterung der bestehenden Tiefgaragen werden zusätzlich Notausgänge erforderlich. Sofern die Situierung der Notausgänge entsprechend der Brandschutzbestimmungen nicht immer im Bereich der Neubauten erfolgen kann, können sie ausnahmsweise auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden. Um die Nutzung der Freiflächen nicht zusätzlich einzuschränken, sind die Notausgänge in Verbindung mit anderen Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllhäusern etc. baulich zusammenzufassen.

Die Kindertageseinrichtung im WA 1 wird künftig teilweise über der heute bestehenden und teilweise über der Erweiterung der Tiefgarage errichtet. Um die barrierefreie Erschließung der künftigen Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Aufzug bereits vor der Errichtung der Kindertageseinrichtung zu gewährleisten, kann die Erschließung ausnahmsweise außerhalb des Gebäudes erfolgen. Um die Nutzung der Freiflächen nicht zusätzlich einzuschränken, ist die Erschließung in Verbindung mit anderen Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen etc. baulich zusammenzufassen.

Auf dem Quartiersplatz soll eine Mobilitätsstation für die Bewohnerschaft aller Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Im Zusammenhang mit der geplanten Mobilitätsstation wird eine überdachte Nebenanlage mit einer Treppe, einem Lift und einer Fahrradrampe zur externen Erreichbarkeit der in der Gemeinschaftstiefgarage untergebrachten Mobilitätselemente errichtet werden. Die Zufahrt zur Fahrradrampe soll aus Sicherheitsgründen möglichst straßennah angeordnet werden. Eine Flächenbegrenzung sichert das Freihalten von Freiflächen auf dem Platz.

Dem Planungskonzept liegt ein differenziertes Konzept zur Müllentsorgung zu Grunde. Damit wird die Beanspruchung des Freiraums für Mülltonnen möglichst gering gehalten. Für die Hausmüllentsorgung werden aus diesem Grund soweit als möglich Unterflurcontainer verwendet. Die Unterflurcontainer werden von der Fahrbahn aus geleert, sie werden dementsprechend auf Privatgrund entlang der Straßen angeordnet. Um für die Bewohnerschaft eine unzumutbare Länge des Hausmülltransportes zu vermeiden, soll der jeweilige Standort eine Entfernung von 80 m vom Hauszugang nicht überschreiten. In drei Bereichen des Planungsgebiets kann diese Entfernung nicht eingehalten werden, dort werden konventionelle, oberirdische Mülltonnenaufstellanlagen zugelassen. Für deren Entsorgung wird direkt hinter der Gehwegkante auf Privatgrund eine Fläche für die Aufstellung der Tonnen am Abholtag angeordnet. Soweit bei Realisierung der Planungsvorhaben eine Anpassung der Standorte für Unterflurcontainer und Mülltonnenaufstellanlagen erforderlich wird und keine planerischen und technischen Bedenken bestehen, soll dies im Bauvollzug ermöglicht werden.

Zur Qualifizierung des Ortsbildes und Stärkung des öffentlichen Raums sowie um Lärmkonflikte zu reduzieren, werden oberirdische Wertstoffsammelstellen und -behälter in öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Die zentrale Sammlung von Glas, Metallen und Kunststoffen im Planungsgebiet ist in Übereinstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb über voraussichtlich zwei Unterflur-Anlagen – ein zusätzlicher Standort ist aufgrund der steigenden Einwohnerzahl im Planungsgebiet notwendig –

in den öffentlichen Straßenräumen vorgesehen. Ein Standort ist in der Nähe des Quartiersplatzes, ein weiterer Standort ist an der Nordseite der Forst-Kasten-Allee vorgesehen. Entsprechend dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12855) soll der Einbau von Unterflur-Containerinseln zur Wertstofffassung insbesondere in Neubaugebieten gefördert werden. Die Kosten für die Wertstoffcontainer im Straßenraum sind von der Landeshauptstadt München zu tragen.

4.13 Einfriedungen

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit zu sichern, werden Einfriedungen in der privaten Freifläche ausgeschlossen. Sie sind lediglich für Bereiche zugelassen, wo Sicherheitsbelange (Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen) dies erfordern.

Die Einfriedungen der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen müssen ein Durchschlüpfen und Überklettern durch Kinder verhindern, daher sind diese mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden gewährleistet das Queren der Grünräume für Kleinsäuger.

4.14 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie soll das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich der Architektur anpassen.

Werbeanlagen sollen in den allgemeinen Wohngebieten nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Um auch die Fassaden nicht zu dominieren, sind die Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses, parallel zur Fassade angeordnet, zulässig.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnen werden ausgeschlossen, um eine übermäßige Aufdringlichkeit des Erscheinungsbilds zu vermeiden.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigungen von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) freizuhalten.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Laser und ähnliche Einrichtungen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und werden daher ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Freiräume und der stadträumlichen Qualität sind Werbeanlagen außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.

4.15 Maßnahmen zum Vogelschutz

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen groß-

flächige Glaselemente wie z.B. durchgehende Fensterbänder über mehrere Gebäudeachsen oder großflächige Verglasungen u.a. zum Schallschutz zusammen mit den darin entstehenden Spiegelungen ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass ein Vogel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflektion oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit oft hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegt.

Als konfliktvermeidende Maßnahme wird im Interesse des allgemeinen Vogelschutzes festgesetzt, dass bei den genannten großflächigen Glaselementen den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarmes Glas mit einem Reflexionsgrad unter 15 %) oder Gestaltungen zu wählen sind. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind generell nicht zulässig.

4.16 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen durch den Verkehrs-, Sport, Gewerbe- und Fluglärm geprüft. Auf die ausführlichen Erläuterungen hierzu im Umweltbericht wird verwiesen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Gemäß Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20.09.2018 über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn diese im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden.

4.16.1 Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen aus städtebaulichen Gründen (Schallschutzwände in Gebäudehöhe) nicht in Betracht. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden herzustellen. Für Bereiche mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 4 dB(A) (d.h. Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Im Rahmen der Abwägung werden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, da deren Einhaltung in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

In Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts sind darüber hinaus fensterunabhängige Maßnahmen zur Lüftung, wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, sofern nicht über eine geeignete Grundrissorientierung die Belüftung zur lärmabgewandten

Seite erfolgt.

In Bereichen mit Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen. Sollte dies aufgrund der Grundrissgestaltung nicht möglich sein, sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen durch geeignete Maßnahmen wie Gebäudeversprünge, vorgelagerte verglaste Vorbauten o.ä. zu schützen, um vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern hinreichend niedrige Außenlärmpegel zu erzielen.

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien oder Terrassen in den allgemeinen Wohngebieten sind bei Verkehrslärmpegeln bis zu 59 dB(A) tagsüber uneingeschränkt möglich. In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln über 59 dB(A) tagsüber sind keine Außenwohnbereiche ohne zusätzliche technische Maßnahmen zur Abschirmung zulässig.

Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind in Bereichen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) in 2,0 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten wird. Dies ist in weiten Teilen des Planungsgebiets möglich. Auch im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Freiflächen der Kindertageseinrichtungen wird der o.a. Beurteilungspegel weitgehend eingehalten und nur in kleinen Teilbereichen im Rahmen der abwägbaren Grenzen überschritten.

Die Auswirkungen der im Westen auf Gemeindegebiet von Neuried gelegenen Ammerseestraße wurden ebenfalls untersucht. Aufgrund der Entfernung der Straße zum Planungsgebiet und wegen der abschirmenden Wirkung des bestehenden Walls mit einer Höhe von bis zu 4,0 m ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen auf den Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen.

4.16.2 Gewerbelärm / Anlagenlärm

Jugendcafé „Intermezzo“, „Spectaculum Mundi“, Parkplatz der Bezirkssportanlage

Auf das Planungsgebiet wirkt Gewerbelärm sowohl aus dem Betrieb des Jugendcafés „Intermezzo“, des „Spectaculum Mundi“, in dem regelmäßig lärmintensive Veranstaltungen stattfinden sowie von dem für diese Veranstaltungen genutzten Parkplatz der Bezirkssportanlage ein. Wie die Berechnungen ergeben haben, wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für den Tagzeitraum an allen Gebäuden im zu untersuchenden Gebiet eingehalten. Während des Nachtzeitraums liegen rechnerisch an drei Gebäuden entlang der Graubündener Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) vor. An diesen Fassadenseiten sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und damit Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm auszuschließen. Alternativ kann über baulich-technische Maßnahmen wie Glasvorbauten mit einer ausreichenden Tiefe dafür gesorgt werden, dass 0,5 m vor den

lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Quartiersversorgender Laden

Im Immissionstechnischen Gutachten wurde exemplarisch der Betrieb eines quartiersversorgenden Ladens untersucht.

Folgende Rahmenbedingungen wurden dafür rechnerisch in Ansatz gebracht:

- 40 Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage im WA 4 mit durchschnittlich 100 Bewegungen/h;
- Anlieferung mit 5 Lkw am Tag mit gebäudeintegrierter Anlieferzone;
- Die Anlieferzone ist während der Entladung geschlossen zu halten;
- Ausschluss einer Nachtanlieferung;
- Reduzierung der Schallabstrahlung der Ein- / Ausfahrtsöffnungen zur Anlieferzone
- Berücksichtigung eines möglichen Schallkontingents für haustechnische Anlagen

Grundlegende Voraussetzungen für die Anlieferung wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Da Angaben zur Schallkontingentierung entwurfsabhängig und im Rahmen der Ausführungsplanung nochmals anders gewichtet werden können, muss im Rahmen des Bauvollzugs der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm (Beurteilungspegel und Spitzenpegelkriterium) durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erbracht werden.

Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen

Zur Ermittlung der Schallemissionen der Tiefgaragen wurde die Parklärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und hilfsweise die TA Lärm herangezogen.

Aus Gründen der Lärmvorsorge sind alle Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen zu überdachen oder in Gebäude integriert auszuführen. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur baulichen Ausführung in den Satzungsbestimmungen getroffen.

Die Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 dient sowohl der Unterbringung von Stellplätzen für die bestehende und geplante Wohnnutzung im Planungsgebiet, als auch der Unterbringung von Stellplätzen für den quartiersversorgenden Laden im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5.

Es ist daher vorgesehen, die Tiefgarage von 92 auf 354 Stellplätze zu erweitern, wobei 40 Stellplätze als Kundenparkplatz für den quartiersversorgenden Laden vorgesehen sind. Der Anteil der gewerblich genutzten Tiefgaragenplätze (Ladennutzung) wurde isoliert betrachtet und nach TA Lärm beurteilt. Die Richtwerte werden an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.

Unter Berücksichtigung der für die Ladennutzung errechneten Tiefgaragenstellplätze sind die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Bei Betrachtung der Ein- und Ausfahrtbewegungen für alle 354 Stellplätze (Wohnen und Ladennutzung) sind Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen TA Lärm festzustellen. Eine Festsetzung muss nicht erfolgen, da die der Wohnnutzung zugeordneten Immissionen der Tiefgaragenzufahrt als sozialadäquat hinzunehmen sind. Aufgrund von Überschreitungen der – für Wohnen hilfsweise herangezogenen – Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 18 dB(A) im Nachtzeitraum, werden baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzfenster und fensterunabhängige Belüftung) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Nahbereich (ca. 10 m) der Tiefgaragenzufahrt aus Gründen der Lärmvorsorge dringlich empfohlen.

Bei der geplanten Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit Zufahrt an der Graubündener Straße wäre eine Einhausung aus Lärmschutzgründen aufgrund ihrer Entfernung zu schützenswerten Aufenthaltsräumen derzeit zwar nicht erforderlich. Aus Gründen einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung und wegen des schonenden und nachhaltigen Umgangs mit der Freifläche innerhalb des Baugebietes wurde die Einfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im Plan dennoch überdacht festgesetzt.

Sportlärm

Die von der östlich gelegenen Bezirkssportanlage ausgehenden Lärmbelastungen bleiben in einem Rahmen, der gesonderte Schutzmaßnahmen nicht erforderlich macht.

Von der nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Tennisanlage gehen Lärmbelastungen aus. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für morgendliche Ruhezeiten wird dabei im WA 2 in den Bauräumen 1, 2 und 3 sonntags um 2 dB(A) überschritten. Rechnerisch ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes bei einer maximalen Auslastung von 2/3 der Tennisplätze gegeben. Nach Auskunft des Betreibers lag die Auslastung in den letzten drei Jahren an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.00 - 9.00 Uhr bei maximal 50 %. Damit entsteht kein Konflikt mit der umliegenden Wohnbebauung.

Außerhalb der Ruhezeiten sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Gebäuden im Planungsgebiet eingehalten. Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Fluglärm

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung vom südlichen An- und Abflugkorridor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Klinikum Großhadern. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Entfernung der Einfluss des An- und Abflugkorridors auf das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung ist. Maßnahmen gegen Fluglärm sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

4.17 Lufthygiene

4.17.1 Verkehrliche Luftbelastung

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastung in den als untergeordnete Erschließungsstraßen dienenden Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Straße und Tessiner Straße ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung des NO₂-Jahresgrenzwertes auszugehen. Auch für die weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Straße, Forst-Kasten-Allee) ist aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeit deutlich eingehaltenen Jahresgrenzwerte von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen. Hinsichtlich der Belastung an der Neurieder Straße kommt es durch die Planung zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (max. 2,4 %), so dass die Planung hier zu keiner wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen wird.

Auch von der Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadtgebiet und damit im Planungsgebiet ist weiterhin auszugehen. Zusammenfassend ist weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen.

4.17.2 Geruch

Die nördlich des Planungsgebietes an der Tischlerstraße gelegene Kompostieranlage wurde in einer Geruchsimmisionsprognose gutachterlich betrachtet.

Die Kompostieranlage wurde bereits mit Bescheid vom 18.12.1986 baurechtlich genehmigt und nach § 67 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angezeigt. In der Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau werden jährlich ca. 6.000 t Grünmüll umgesetzt. Um auf der sicheren Seite zu sein, ist die durchgeführte Geruchsimmisionsprognose von einer Kapazität von 7.000 t/a ausgegangen, dies entspricht ca. 27 t pro Arbeitstag.

Die angestellte Geruchsimmisionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass für die am nächsten liegenden Grundstücke zur Kompostieranlage des Planungsgebietes eine relative Geruchsbelastung von 5% bis 10% der Jahresstunden vorliegt.

Dies entspricht dem Immissionswert der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete. Eine Überschreitung dieser Werte liegt für das Planungsgebiet Appenzeller Straße demnach nicht vor, weitere Maßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

4.18 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Geländemodellierungen zur Gestaltung von Kinderspielplätzen und Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie leichte Modellierungen zur Pflanzung von großen oder mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen bis 60 cm sind zulässig. Damit wird dem bestehenden Freianlagenkonzept Rechnung getragen, das bereits eine

leichte Modellierung in der Außenraumgestaltung aufweist. Diese bestehende, ursprünglich künstliche Modellierung kann im Kontext der Neubauten angepasst werden.

4.19 Grünordnung (allgemein)

Um ein durchgängiges, alle Freiräume des Planungsgebietes umfassendes Freiraumkonzept zu erhalten, wird parallel zum Bebauungsplan mit Grünordnung ein Freiflächenrahmenplan aufgestellt, der bereits weiter gehende Aussagen zur Gestaltung trifft. Dieser Rahmenplan wird über den städtebaulichen Vertrag verbindlich zur Umsetzung vorgegeben. Die nachfolgenden Ausführungen zum Grünordnungskonzept auf Baugrundstücken beziehen sich insofern teilweise auch auf die Inhalte des Rahmenplans.

Mit der Freiraumgestaltung soll der besondere Charakter des Quartiers mit seinen offenen, fließenden Freiräumen, den großen Gehölzkulissen, Großbäumen und den Wiesen- und Rasenflächen erhalten und gestärkt werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden Bäume und Gehölzstrukturen zum Erhalt sowie Mindestanforderungen bei Neupflanzungen festgesetzt, die zukünftig auch durch Ersatz bei Ausfall gesichert sind.

Die Gehölzkulisse auf dem angeschütteten Wall aus überwiegend heimischen Laubgehölzen im Westen des Planungsgebietes sowie weitere Gehölzgruppen und einzelne Baumexemplare werden als zu erhalten festgesetzt. Sie sind sowohl gestalterisch (Prägung des Landschaftsbildes und des Freiraumes) als auch in ökologischer Hinsicht von hoher Wertigkeit. Der Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Gehölzgruppen erfüllen für die baumbewohnenden und die baumabhängigen (Nahrung, Ansitzflächen) Arten eine wichtige ökologische Funktion und erhöhen die Biodiversität. Sie haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchte) und verbessern die übergeordneten klimatischen Auswirkungen (Kaltluftströmungen entlang der Gehölzkulissen, agieren als „Windbremse“, Verbesserung der Luftqualität, Verminderung der Lärmwahrnehmung, Wasserspeicherung und Reduktion der Abwasserspitzen) auf das ganze Quartier. Für die heutige und künftige Bewohnerschaft werden zudem angenehme Wohnbedingungen durch die bestehende Grünkulisse geschaffen.

Während der Baumaßnahmen wird der Baumbestand im Planungsgebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung, den Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München sowie den Auflagen der jeweiligen Baugenehmigung gesichert.

Die aufgrund der Eingriffe durch die Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen erforderlichen Baumbeseitigungen werden durch Neupflanzungen vollständig ersetzt.

Im Bereich des Gehölzgürtels im Westen müssen gegebenenfalls Einzelexemplare für die geplante Wegeführung der Dienstbarkeitsfläche entnommen werden, wobei vorrangig baumerhaltende, schadensbegrenzende Bauweisen gewählt werden sollen und somit die grundsätzliche Bestandsstruktur erhalten wird. Bei einer eventuellen Entfernung einzelner Bäume würde kein grundsätzlicher Widerspruch zu der festgesetzten Erhaltung der Gehölzkulisse entstehen.

Gleichzeitig soll das Quartier räumlich klarer strukturiert und die Identität des Gebie-

tes mit neuen gestalterischen und funktionalen Schwerpunkten unterschiedlicher Größe und Wichtigkeit, wie dem Quartiersplatz, kleineren Begegnungspunkten und Spielplätzen, gestärkt werden.

Neupflanzungen von Bäumen sind mit Mindestqualitäten festgesetzt, um eine schnelle Durchgrünung des Quartiers und damit schnell positive Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen sicherzustellen und den Anwuchserfolg zu gewährleisten.

Um den Bäumen den größtmöglichen Anwuchserfolg, optimale und nachhaltige Wuchsbedingungen zu ermöglichen, muss bei Pflanzungen im Belagsbereich eine ausreichend große durchwurzelbare, spartenfreie Fläche zur Verfügung stehen.

In gestalterisch sensiblen Bereichen wie z.B. Platzflächen ist eine Überdeckung der Baumscheiben zugelassen. Ebenso gilt dies für Bereiche, die befahren werden müssen.

Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden, sind für den gestalterischen und planerischen Spielraum Abweichungen von den Festsetzungen zulässig.

4.20 Grünordnung auf Baugrundstücken

Die übergeordneten Gestaltungsziele gelten für von der Bebauung frei gehaltene Flächen in den Bauräumen analog und werden auch hier zur Anwendung gebracht.

Um den Gestaltungsvorstellungen bezüglich der Rasen- oder Wiesenflächen mit baumüberstandenen Gehölzgruppen und dem vorhandenen umfangreichen und wertvollen Baumbestand gerecht zu werden, muss pro angefangenen 140 m² mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner Laubbaum gepflanzt werden.

Bestandsbäume, die erhalten werden und den Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Darüber hinaus soll der Charakter der bestehenden landschaftlichen Konzeption mit großen Bäumen langfristig wieder hergestellt werden. Deshalb wird ein Mindestanteil zu pflanzender großer Bäume festgesetzt.

Für den Quartiersplatz ist eine Überstellung mindestens mit mittelgroßen Bäumen in einer Mindestanzahl vorzusehen, um angemessene Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten für den urbanen Platz zu gewährleisten.

Die im Plan im Bereich des begrüneten Walls als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Diese Gehölzkulisse ist zum einen in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten und bei Ausfall einzelner Gehölze langfristig in ihrer Struktur zum Erhalt des Landschaftsbildes zu erhalten und für die Bedeutung des Natur- und Artenschutzes zu stärken. Daher sind die Ränder als naturnahe Säume im Wechsel von Wiesenflächen und heimischen Wildstauden zu gestalten.

Zusätzlich zu den unbedingt notwendigen versiegelten Flächen sind keine weiteren Belagsflächen zugelassen, um die Grünflächen nicht zu belasten.

Ebenso sind die Feuerwehrezufahrten mit Wegeflächen zu kombinieren, unvermeidbare zusätzliche Flächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Dem Einsatz von Schotterrassen als mittlerweile wieder mögliche Bauweise ist hier Vorrang zu geben.

Die Beschränkungen bezüglich der Ausbildung von Wohnungsgärten dient dem Erhalt des Landschaftsbildes der fließenden Landschaft zwischen den Gebäuden. Sie sollen einer einheitlichen Formensprache nach außen über das gesamte Planungsgebiet folgen. Darüber hinaus werden dadurch die privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in ihrer Ausdehnung gesichert. Die Tiefe der Gärten ermöglicht eine Feuerwehrezufahrt mit Anleiterung entlang der Einfassungen. Der Anspruch auf Privatheit der Bewohnenden der Erdgeschosswohnungen wird in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Um für den Quartiersplatz ein ansprechendes Erscheinungsbild mit einheitlichen privaten Freiflächen zu ermöglichen, sind direkt angrenzend an den Platz keine Gärten zugeordnet.

Um die privaten Terrassengärten vor unerwünschten Einblicken zu schützen, können diese durch Pflanzungen untereinander und von den übrigen Freiflächen abgegrenzt werden. Werden frei wachsende Sträucher gepflanzt, ist eine Höhe der Abgrenzung durch Pflanzen von 1,5 m zugelassen, geschnittene Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen. Damit werden die negativen Auswirkungen durch hohe Hecken auf das Erscheinungsbild der fließenden Landschaft gemindert.

4.21 Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen

Um das Straßenbild zukünftig ansprechend zu gestalten, sind mindestens 45 Straßenbäume innerhalb des Planungsgebietes neu in die Straßengestaltung zu integrieren. Die Baumpflanzungen werden als wichtige raumbildende Elemente und als positiver Beitrag zum Kleinklima und zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum über eine Satzungsbestimmung festgesetzt. Die wenigen vorhandenen Straßenbäume bleiben zum Großteil erhalten und fügen sich zukünftig in das neue Straßenbild ein.

4.22 Soziale Infrastruktur

Der durch die Neuplanung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch schulorganisatorische Maßnahmen an der Grundschule Walliser Straße abgedeckt und gesichert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Kindertageseinrichtungen als in die Bebauung integrierte Einrichtungen und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 als freistehendes Gebäude festgesetzt.

Derzeit sind folgende Einrichtungen geplant:

- allgemeines Wohngebiet WA 1: 3 Krippengruppen, 4 Kindergartengruppen und 1 Hortgruppe,
- allgemeines Wohngebiet WA 3: 6 Krippengruppen
- allgemeines Wohngebiet WA 6: 3 Krippengruppen, 3 Kindergartengruppen

und 1 Hortgruppe.

Neben dem sich aus dem Planungsgebiet ergebenden Bedarf von 6 Kindergarten-
gruppen und 5 Kinderkrippengruppen wird auch der durch die Umgebung ausgelöste
Bedarf untergebracht.

Aus der Planung ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 4 Hortgruppen, die aufgrund
der Versorgung in der Umgebung nicht vollumfänglich im Planungsgebiet nachgewie-
sen werden. Zwei Hortgruppen können in der Grundschule an der Walliser Straße
außerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen werden.

4.23 Klima, Klimaschutz

4.23.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Vermeidung von Wärmeinseln

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die vorhandene Durchgrünung
(Baumbestand, Wiesenflächen) soweit möglich erhalten, bei Verlust vollständig wie-
der ergänzt und mit Dachbegrünungen verbessert.

Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen und die Begrünung der Flachdächer
sind Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und tragen nachhaltig zum Kli-
maschutz bei.

Starkregenereignisse

Die Festsetzung von Dachbegrünung sorgt bei den vermehrt zu erwartenden Starkre-
genereignissen für eine Pufferwirkung bei der Niederschlagswasserableitung. Die
Versickerung des Niederschlagswassers ist im Planungsgebiet vor Ort vorgesehen.

4.23.2 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Geringe Bodeninanspruchnahme

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans in einem voll funktionsfähigen Quartier er-
möglicht im Gegensatz zu einer Planung auf unerschlossenem Gelände eine deutlich
positivere Klimabilanz.

- Die ergänzenden Bauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5
liegen direkt an den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN und verlangen geringe zu-
sätzliche Erschließungsflächen im unberührten Gelände.
- Durch die geringe Bodeninanspruchnahme durch Überbauung von bereits
versiegelten Flächen wird der Grünflächenverlust verringert.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sieht verschiedene Einzelmaßnahmen vor und trägt damit ten-
denziell zu einer Reduzierung des Individualverkehrs bei. Es ist Bestandteil des städ-
tebaulichen Vertrags und sieht u.a. vor:

- Ermöglichung eines quartiersversorgenden Ladens im Baugebiet;

- Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz des Fahrradverkehrs, Nachweis eines höheren Anteils von Fahrradabstellplätzen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, Ertüchtigung der Fahrradabstellplätze im Bestand, hausbezogenes Bike-Sharing;
- ergänzende Flächen für Mobilitätselemente sowie weitere Angebote (Car-Sharing, Pkw-Ladeinfrastruktur, Mobilitäts- und Quartiersmanagement)

4.24 Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Dabei wird ein umfassender und planerisch-integrierter Nachhaltigkeitsansatz verfolgt, nach dem verschiedene umweltbezogene, wirtschaftliche, gesellschaftliche und baukulturelle Aspekte ausgewogen behandelt werden.

Die Nachverdichtung ergänzt bestehende Baugebiete und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Dies vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen und minimiert durch die in die Stadt integrierte Lage das Verkehrsaufkommen sowie die Errichtung zusätzlicher Infrastruktur. Die Planung dient der Aufwertung des Bestandsquartiers, passt es an aktuelle Standards an und schafft neue Qualitäten wie z.B. einen Quartiersplatz mit Angeboten für die Bewohnerschaft. Das Mobilitätskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre.

Das Planungsgebiet ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden.

4.25 Inklusion / Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die privaten Freiflächen vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Sie ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten sowohl für die neu hinzuziehenden als auch die heute bereits hier wohnenden Menschen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig gut erreichbar.

Zur sozialen Durchmischung werden unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten und freifinanzierte sowie geförderte Wohnungen im Quartier gemischt.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Städtebauliche Ordnung

- Nachverdichtung eines gut erschlossenen Wohngebietes in integrierter Lage;
- Neubau von Wohnungen;
- Schaffung einer identitätsstiftenden Quartiersmitte;
Schaffung von sozialer Infrastruktur und eines Einzelhandelsangebots.

5.2 Grünordnung

- Erhalt des bestehenden Landschaftsbildes durch Sicherung der wertvollen, raumbildenden Grünstrukturen und vollständiger Ersatz durch Neupflanzungen;
- Verbesserung der Freiraumqualitäten durch umfassende Aufwertungsmaßnahmen (Spielraumkonzept, Generationstreffpunkte);
- Verlegung aller oberirdischen (Kfz-)Stellplatzflächen in Tiefgaragen;
- Nachnutzung der entsiegelten Stellplatzflächen für private Freiflächen, soweit nicht für eine Neubebauung genutzt;
- Sicherung öffentlicher Durchwegungen und Zugänglichkeit zu Spielplätzen;
- Begrünung der Straßenverkehrsflächen;
- Reduzierung des Eingriffs auf das unvermeidbare Mindestmaß sowie Sicherstellung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

5.3 Verkehr

- Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs;
- bewältigbare Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes;
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen;
- Umsetzung eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes;
- Rückbau bestehender Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Freiflächen;
- Neuordnung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie an der Forst-Kasten-Allee und Anpassung an die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Die Eigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Die entsprechende Grundzustimmung liegt vor.

Mit der Grundstückseigentümerin ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichten hat:

- Bindung zugunsten des geförderten Wohnungsbaus (30 % Förderquote);
- Errichtung von drei Kindertageseinrichtungen (zwei ursächlich und eine nicht ursächlich) gegen Kostenerstattung und Übertragung an die Stadt im Teileigentum;

- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur;
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch Kostenbeitrag für die Bereitstellung, Herstellung und Entwicklungspflege der erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück FlSt. Nr. 730 Gemarkung Solln (19. Stadtbezirk);
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen;
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Gehrechtsflächen;
- Umbau der Straßenverkehrsflächen;
- Herstellung, langfristige Sicherstellung und Betrieb sowie Kostenübernahme der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes;
- Nachweis der Kampfmittel- sowie Altlastenfreimachung;
- Ankauf einer Fläche im Kreuzungsbereich Appenzeller Straße / Forst-Kasten-Allee.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags sowie der Billigung des Bebauungsplans mit Auslegungsvorbehalt zugestimmt.

7. Eingriff und Ausgleich

Trotz einer kompakten, flächensparenden Anordnung der Baufelder verursacht eine Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere Versiegelungen von Böden, die ausgeglichen werden müssen. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Durch die Planung wird die derzeitige Versiegelung von ca. 49,5 % auf ca. 62,3 % erhöht.

Darüber hinaus ist aufgrund der baulichen Umgestaltung der nordöstlichen Ausbaukante der Forst-Kasten-Allee ein Eingriff (552 m²) in eine bereits bestehende und eingewachsene Ausgleichsfläche unvermeidbar.

Dieser Eingriff berührt auch die Allgemeine Grünfläche und den Regionalen Grünzug. Sowohl die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, als auch die zuständige städtische Fachdienststelle auf der Ebene der räumlichen Entwicklungsplanung kommen in Anbetracht der höchstens marginalen Überschneidung des Planungsbereiches mit dem regionalen Grünzug, die im Planungsmaßstab des Regionalplans (1:100.000) kaum zu erkennen ist, zur Beurteilung, dass die Funktion des Regionalen Grünzugs der geplanten Maßnahme nicht entgegensteht.

Die Berechnung aller Eingriffe ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 7.550 m². Weder im Umgriff, noch im Nahbereich des Planungsgebiets ist ein Flächenpotenzial für die Ausweisung von Ausgleichsflächen vorhanden. Der Ausgleich kann ca. zu 90 % auf dem städtischen Grundstück (FlSt.Nr. 730 Gemarkung Solln) erfolgen. Dieses Flurstück ist derzeit verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Die angestrebte Fläche 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 (Flächen um das sog. „Warnberger Riedel“). Darüber hinaus liegt sie im selben Naturraum (Flächen der Münchener Schotterebene) in einer Entfernung von ca. 3,5 km und erfüllt damit die

Voraussetzungen eines räumlichen und funktionalen Zusammenhanges mit dem Eingriffsort.

Circa 10 % der Ausgleichsfläche wird im bestehenden Ökokonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen.

Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Artenschutz

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Somit ist die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Planungsgebiet liegt im Münchner Süden im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Oberending-Forstenried-Fürstenried-Solln. Das vorhandene Wohnquartier mit derzeit 1.486 Wohnungen wird nachverdichtet. Zwischen die bestehenden Geschosswohnungsbauten werden neue Gebäude eingefügt. Ein Ersatzneubau sowie Anbauten und Aufstockungen sind geplant. Insgesamt ist mit ca. 662 neuen Wohnungen zu rechnen. An drei Standorten sind Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Am neuen, zentral gelegenen Quartiersplatz sind neben einem Café ein gebietsversorgender Laden, eine Mobilitätsstation, sonstige Dienstleister und ein Nachbarschaftstreff in den Erdgeschossen geplant.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 16,7 ha.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes umfasst ca. 2,9 ha.

Das Gebiet kann großräumig in sechs Teilbereiche (WA 1 bis WA 6) gegliedert werden, die sich überwiegend aus den zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 und den umliegenden Erschließungsstraßen ergeben. Das Planungsgebiet wird durchquert von der Appenzeller Straße, die von Norden nach Südosten verläuft. Im Osten des Planungsgebiets schließt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 168a an. Ein Anteil der Graubündener Straße wird aufgenommen und damit der Bebauungsplan Nr. 168a teilgeändert.

Der bestehende gehölzbestandene Wall im Westen mit einer Höhe von bis zu 4,5 m,

wird künftig erhalten und als solcher gesichert. Hier werden unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand die Fußwegverbindungen von Norden nach Süden ausgebaut und die ehemaligen Spielflächen saniert bzw. überplant.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Natur- und Denkmalschutzgesetz, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung 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 liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Fläche selbst ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Grünflächen jenseits der Forst-Kasten-Allee sind Teil eines regionalen Grünzuges.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich für „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Die nördlich angrenzenden Grünstrukturen in Verlängerung des Waldfriedhofes sind als „Übergeordnete Grünbeziehung“ dargestellt.

Innerhalb des Planungsumgriffs und unmittelbar nördlich angrenzend liegen

- amtlich kartierte Biotope,
- Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP),
- Flächen der Artenschutzkartierung (ASK),
- Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“.

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.

8.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 13.07.2017 ermittelt und unter Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scoping-Termins wurden beim Schutzgut „Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder als nicht relevant betrachtet und müssen daher im

Umweltbericht nicht näher untersucht und bewertet werden. Ebenso werden im Bereich des Schutzgutes „Wasser“ Oberflächengewässer nicht betrachtet, da derartige im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Wirkungsbereich Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sowie auf die umliegende Bebauung untersucht.

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation ist durch den Straßenverkehr der im Gebiet liegenden Appenzeller Straße, der Forst-Kasten-Allee und der Bellinzonastraße sowie der angrenzenden Graubündener Straße und Neurieder Straße geprägt.

Von der westlich des Planungsumgriffs gelegenen Ammersee Straße auf Gemeindegebiet von Neuried gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen aus.

Anlagenlärm

Vom „Spectaculum Mundi“, in dem regelmäßig lärmintensive Veranstaltungen, z.B. Konzerte, stattfinden und dem für die Veranstaltungen genutzten Parkplatz der Bezirkssportanlage geht Gewerbelärm aus. Dadurch ist eine Vorbelastung an den Bestandsgebäuden der Bellinzonastraße 1 und 2 im Planungsgebiet vorhanden.

Im Gebäude Graubündener Straße 100 befindet sich neben dem „Spectaculum Mundi“ auch das Jugendcafé „Intermezzo“, das von Jugendlichen und jungen Erwachsenen besucht wird. In den Sommermonaten kann es hier im Außenbereich zu einer erhöhten Lautstärke kommen.

Im Planungsgebiet selbst wird kein maßgeblicher Anlagenlärm emittiert.

Sportanlagenlärm

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine Tennisanlage des TSV Forstenried sowie östlich der Graubündener Straße eine Bezirkssportanlage, durch deren Betrieb eine Vorbelastung durch Sportanlagenlärm an nahegelegenen Bestandsgebäuden im Planungsgebiet vorhanden ist.

Fluglärm

Das Planungsgebiet befindet sich in mehr als 700 m Entfernung zum südlichen An- und Abflugkorridor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Klinikum Großhadern.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Entfernung der Einfluss des An- und Abflugkorridors auf das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf das Planungsgebiet sowie auf die umliegende Bebauung wurden untersucht und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aus der DIN 18005 beurteilt. Die Emissionspegel der Straßen wurden hierfür gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt.

Im Planungsgebiet treten die höchsten Verkehrslärmpegel an den straßennahen Gebäuden auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in weiten Bereichen des Planungsgebiets an den zu den Straßen orientierten Fassaden überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können bei Überschreitungen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt wörtlich nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, wird aber im Rahmen der Bauleitplanung als gewichtiger Hinweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen und so häufig als Abwägungsobergrenze genutzt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen in allgemeinen Wohngebieten 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Die o.g. Immissionsgrenzwerte werden an den Rändern des Planungsgebiets an den Fassaden der Häuser direkt an der Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße, Bellinzonastraße und Neurieder Straße überschritten.

Des Weiteren liegen an einem Gebäude an der Graubündner Straße zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße sowie an einem Gebäude an der Neurieder Straße Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) tags/nachts vor.

Sportanlagenlärm

Für die Beurteilung von Sportanlagen ist die 18. BImSchV mit Änderung vom 01.06.2017 heranzuziehen.

Wie die Berechnungen ergeben haben, wird durch den Betrieb der Tennisanlage des TSV Forstenried der zulässige Immissionsrichtwert für die morgendliche Ruhezeit von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sonntags an drei Gebäuden entlang der Forst-Kasten-Allee um 2 dB(A) überschritten.

Rechnerisch wäre eine Auslastung der Tennisanlage von bis zu 2/3 in der morgentlichen Ruhezeit an Sonntagen (8.00 - 9.00 Uhr) bereits ausreichend, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.

Die Öffnungszeiten der Tennisplätze sind gemäß Aushang des TSV Forstenried von Montag bis Sonntag in der Zeit von 8.00 - 21.00 Uhr. Seitens des Betreibers der Tennisanlage wurde schriftlich mitgeteilt, dass die Tennisplätze in den letzten drei Jahren (2016 - 2018) an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.00 - 9.00 Uhr maximal bis zu 50% ausgelastet waren.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Auslastung der Tennisanlage und der Spiel- und Trainingszeiten der Bezirkssportanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden können und daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Anlagenlärm

Aufgrund der geplanten Gebietsnutzung als allgemeines Wohngebiet sind gemäß TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Des Weiteren ist gemäß TA-Lärm sicherzustellen, dass die o.a. Immissionsrichtwerte auch durch kurzzeitigen Maximalpegel um nicht mehr als 30 dB tagsüber und 20 dB nachts überschritten werden.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurden der Betrieb des „Spectaculum Mundi“ und des „Intermezzo“ sowie der Parkplatz der Bezirkssportanlage, der von den Besuchenden des „Spectaculum Mundi“ und des „Intermezzo“ genutzt wird, als immissionstechnisch relevante Schallquellen berücksichtigt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass tags der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an allen Gebäuden im Planungsgebiet eingehalten werden kann.

Während des Nachtzeitraums treten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) im Kreuzungsbereich der Graubündener Straße / Bellinzonastraße an den Fassaden der Häuser direkt an der Graubündener Straße und an der Bellinzonastraße auf. Betroffen sind hier die Gebäude im WA 1 Bauraum 4 und im WA 2 Bauraum 7 und 8. Für diese Gebäude werden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Von den Betrieben im Planungsgebiet selbst geht kein maßgeblicher Gewerbelärm aus, da die gewerblichen Nutzungen aus wohngebietstypischem Gewerbe wie z.B. Cafés, Mobilitätsstation bestehen werden, welche auf die Schutzanforderung der Wohnungsnachbarschaft Rücksicht nehmen müssen.

Mögliche Emissionen der Anlieferung eines gebietsversorgenden Ladens wurden exemplarisch geprüft. Es hat sich gezeigt, dass dieser unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich möglich ist.

Tiefgaragenzufahrten / Anlieferzone

Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen und die Anlieferzone eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens sind einzuhausen und müssen entsprechend den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Umgebung weiterhin auswirken. Aufgrund der prognostizierten Verkehrssteigerung in der Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße und der Neurieder Straße würde sich die Situation insgesamt langfristig ggf. verändern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ Errichtung von Schallschutzkonstruktionen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen; Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Balkonen oder Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm;
- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume;
- Ausschluss von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ baulich-technische Maßnahmen zum Schutz vor Anlagen- und Gewerbelärm.
- Festsetzungen für die bauliche Ausführung von Tiefgaragenzufahrten

Berücksichtigung

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV) und technischer Regelwerke (u.a. TA-Lärm, DIN 4109 und der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz).

Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Das für die Nachverdichtung vorgesehene Areal ist bereits mit Gebäuden unterschiedlicher Höhen bebaut und weist teils dichten Baumbestand auf.

Die Wohnungen und die Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden weisen daher jetzt schon sehr unterschiedliche Grade von Belichtung / Verschattung auf. Grundsätzlich bietet die Punkthausbebauung jedoch vergleichsweise gute Belichtungs- / Besonnungsvoraussetzungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Entsprechend ist im Planungsgebiet mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Gebäude bzw. angrenzende Grundstücke fällt. Die Auswirkungen wurden im Detail untersucht, es wird insbesondere auf das Kapitel „Abstandsflächen“ und die Besonnungs- und Verschattungsstudie verwiesen.

Durch den Bebauungsplan wird für das Planungsgebiet und seine Nachbarschaft eine gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichernde Belichtung bzw. Besonnung gewahrt.

Durch die Anordnung der baulichen Ergänzungen und Situierung der Baukörper, z.B. Anordnung der Hochpunkte im Norden des Planungsgebietes, kann sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch in der Nachbarschaft künftig überwiegend eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung durch Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° ermöglicht werden. Ansonsten können durch geeignete Grundrissorientierungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Für die Freiräume ergeben sich auch in den Wintermonaten größere zusammenhängende Besonnungsflächen. Im sonstigen Jahresverlauf sind großflächige Besonnungssituationen fast ganztäglich gegeben.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene natürliche und künstliche Belichtung wird sich nicht verändern, da das Maß der Nutzung, das sich aus den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ableiten lässt, bereits ausgeschöpft ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper;
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Bebauungsplan sowie ergänzende textliche Festsetzungen;
- überwiegendes Zurücksetzen von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante;
- Berücksichtigung einschlägiger fachlicher Vorschriften;
- Belichtungs- und Besonnungsnachweis.

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.

Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Durch die derzeitige Nutzung als reiner Wohnstandort ist auch momentan schon die Erholung im Planungsgebiet in verschiedenster Ausprägung möglich.

Am westlichen Rand des Umgriffs befindet sich die größte zusammenhängende Erholungsfläche innerhalb des Planungsgebietes, ein mit Gehölzen überstandener Erdwall mit einer Höhe bis zu 4,5 m und einer durchschnittlichen Breite von 20 m. Am Böschungsfuß entlang läuft ein schmaler Fußweg, der auch eine kleine Bolzwiese und zwei Kinderspielplätze unterschiedlicher Ausstattungsqualität und Größe erschließt.

Diese Flächen liegen in einem Bereich, der in den Planunterlagen der Landeshauptstadt München zur Grünflächenversorgung im sog. Grünzug J „Lochhamer Schlag“ dargestellt ist.

Im Gebiet verteilt liegen zahlreiche weitere Kleinkinderspielplätze. Hier sind teilweise kleine Plätze mit Sitzgelegenheiten angegliedert.

Die privaten Freiflächen mit den angebotenen Spielplätzen und deren Ausstattung sowie sonstige Angebote für Erholung und Aufenthalt sind insgesamt stark verbesserungswürdig und haben daher ein sehr hohes Aufwertungspotential.

Zwischen den Gebäuden findet sich ein Wegenetz, welches das gesamte Gebiet für Fußgänger*innen erschließt. Es zieht sich durch die informellen Erholungsflächen, die als offene und baumüberstandene Wiesenflächen vorhanden sind.

Zudem finden sich zahlreiche Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft, die der Erholungsnutzung dienen. Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets – auf dem Gemeindegebiet von Neuried – und darüber hinweg Richtung Süden befindet sich ein Grünzug mit teils extensiv gepflegten Wiesen, Baumgruppen und einem das Gebiet erschließenden Fußweg mit einzelnen Sitzgelegenheiten. Eine Kleingartenanlage liegt an dessen nördlichem Rand. Dieses grüne Band zieht sich großräumig gesehen bis in den Forstenrieder Park.

Dieser Grünzug kann unmittelbar von der Appenzeller Straße auf Höhe des Altenpflegeheimes über gesicherte Wegebeziehungen auf angrenzenden Grundstücken in ost-westlicher Richtung erreicht werden. Daher kann auf zusätzliche Trassierungen auf den eigenen Grundstücken zugunsten einer Eingriffsminimierung verzichtet werden.

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof". Diese Flächen werden extensiv durch Anwohnende zur Erholungsnutzung genutzt.

Es verknüpft die weiter im Norden angrenzenden Waldgebiete des Fürstenrieder Waldes und die im Nordosten liegenden Flächen des Waldfriedhofes mit den Ausläufern der Grünflächen vom Schloss Fürstenried. Auch hier zieht sich ein Netz aus Erschließungswegen hindurch und ermöglicht so eine Ergänzung der insgesamt eher ungünstigen Grünflächenversorgung im Quartier.

Östlich der Tischlerstraße liegt gut erreichbar eine Bezirkssportanlage.

Nördlich der Forst-Kasten-Allee ist eine Tennisanlage des TSV Forstenried München e.V. in der Fläche des Landschaftsschutzgebietes integriert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das bestehende Quartier verdichtet, Fläche versiegelt und durch die steigende Einwohnerzahl der Erholungsdruck auf die Freiflächen verstärkt. Sechs Neubauten werden auf bereits durch oberirdische Stellplatzanlagen und Abfahrten für Tiefgaragen versiegelte Flächen gebaut. Ein Neubau entsteht auf der Fläche eines Wohngebäudes, das abgebrochen wird. Die weiteren fünf Neubauten entstehen auf Grünflächen, die neu versiegelt werden.

Alle Gebäude, die neu gebaut oder aufgestockt werden, erhalten – wenn technisch möglich – eine extensive Dachbegrünung. Bei sieben Neubauten ist eine Dachgartennutzung mit Aufenthaltsbereichen geplant.

Insgesamt wird die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächen bei Umsetzung des Bebauungsplans sowohl durch die Qualitätssteigerung (Sicherung und Umsetzung eines Spielraumkonzepts) privater gemeinschaftlich nutzbarer und größtenteils öffentlich zugänglicher Freiflächen, durch Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten und Anlage eines Quartiersplatzes als auch durch neue Mehrgenerationentreffs an dezentralen kleinen Plätzen innerhalb des Planungsgebiets erhöht.

Die derzeit verbindlichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119) werden eingehalten.

Zudem hat die künftige Bewohnerschaft angrenzend an den Bebauungsplanumgriff zahlreiche Möglichkeiten, die hier vernetzten Grünräume und Waldflächen zu nutzen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Wohnnutzungen weiter bestehen bleiben. Das Planungsgebiet würde sich hinsichtlich seiner jetzigen Nutzungen nicht verändern.

Es ergäbe sich ein unverändertes Erfordernis an nutzbarer privater Freifläche, eine qualitative Aufwertung und eine Neuschaffung von Angeboten würde nur im Rahmen der Instandhaltung erfolgen können.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Verlagerung aller pflichtigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen, dadurch Nutzung größerer zusammenhängender Erholungsflächen;
- Erhalt des Walls mit dichtem Gehölzbestand sowie des vorhandenen wertvollen Baum- und Gehölzbestandes soweit möglich;
- Aufwertung der bestehenden privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen vor allem hinsichtlich ihrer Erholungs- und Aufenthaltsangebote und Sicherung der Maßnahmen über den Freiflächenrahmenplan im städtebaulichen Vertrag;
- Intensivierung und Erweiterung von drei Waldspiel- bzw. Abenteuerspielplätzen;
- Festsetzung und vertragliche Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit zur Erschließung der Spielflächen entlang des Walls im Westen des Planungsgebietes;
- Anlage informeller Spielflächen und Aufenthaltsflächen für Jugendliche.

Berücksichtigung

Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen und für Spielflächen zugrunde gelegt. Auch die Vorgaben des durchgeführten Wettbewerbs wurden herangezogen.

Die im Flächennutzungsplan als Teil einer allgemeinen Grünfläche dargestellte Fläche wurde integriert und berücksichtigt.

Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme

Die wesentlichen Sicherheitsaspekte wie etwa Beleuchtung von Hauseingängen und Zuwegungen usw. sind bereits weitgehend im Bestand gegeben. Bestehende sanierungsbedürftige Kinderspielplätze und Aufenthaltsorte in den privaten Freiflächen sind auf sicheren kurzen Wegen erreichbar.

Prognose bei Durchführung der Planung

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet ist die Neuordnung der Appenzeller Straße und der Umbau der Forst-Kasten-Allee geplant. In beiden Fällen soll ein für alle Nutzenden attraktiver Straßenraum mit Baumpflanzungen entstehen. Das Überqueren der Appenzeller

Straße wird durch Verschmälerung und Zonierung verbessert. Diese werden ergänzt durch den geplanten Quartiersplatz in der Appenzeller Straße, der mit den angelagerten Funktionen die Quartiersmitte stärken soll. Darüber hinaus werden Wegeverbindungen in die westlich gelegenen baumbestandenen Freiflächen gesichert, die eine gute und sichere Erreichbarkeit der Kinderspielplätze nach sich zieht.

Die neuen Gemeinschaftstiefgaragen werden nach modernen Standards errichtet, auf die Vermeidung von Angsträumen wird dabei geachtet.

Angsträume werden durch die übersichtliche Gestaltung der Straßenräume und der Wegeverbindungen in den privaten Freiflächen vermieden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen würden so weiterbestehen. Lediglich aufgrund der geplanten Buslinie in Gegenrichtung würde in der Appenzeller Straße durch Anlage zusätzlicher Haltestellen das Straßenprofil geringfügig verändert werden. Der geplante Quartiersplatz würde nicht realisiert und die öffentliche Durchwegung der privaten Freiflächen und die öffentliche Zugänglichkeit der Spielplätze würde nicht realisiert werden. Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden würden bestehen bleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- übersichtliche Gestaltung der privaten, teilweise öffentlich zugänglichen Freiflächen;
- Beleuchtung der Straßen und Wegeverbindungen;
- Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Ziele und Belange bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden hinsichtlich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das bestehende Wohngebiet ist mit einem reichen Baumbestand unterschiedlicher Arten und Erhaltungszustände durchzogen. Kleinere Strukturen heimischer und fremdländischer Straucharten finden sich zudem im Zusammenhang mit den erdgeschossigen Privatgärten und Terrassen. Der Großteil des Gehölzbestandes wurde im Mai 2015 vermessen und hinsichtlich Vitalität (3-stufig) und Erhaltungszustand (3-stufig) im Sommer 2015 begutachtet; im Sommer 2016 wurde die Bewertung des Bestandes aktualisiert.

Insgesamt wurden innerhalb des Planungsgebiets 573 Bäume eingemessen und be-

gutachtet. Ein Teil der Gehölze wurde nicht als Einzelbäume sondern als Gehölzkulisse erfasst. Dieser Bereich liegt an der westlichen Grenze des Umgriffs und überzieht einen bis zu 4,5 m hohen Erdwall.

Entlang der Ostseite der Appenzeller Straße und auf der Südseite der Bellinzonastraße findet sich vereinzelter straßenbegleitender Baumbestand. Der Straßenraum der Forst-Kasten-Allee ist nicht mit Straßenbäumen gesäumt.

Sonstige Hinweise

Das Planungsgebiet wird charakterisiert durch punktuell versiegelte Flächen durch die Geschosswohnungsbauten und oberirdische Stellplatzanlagen, sowie die dazugehörigen Erschließungswege. Dazwischen liegen gepflegte Rasenflächen und Gehölzbestände mit zumeist frei stehenden Bäumen jungen und mittleren Alters.

Im Hinblick auf Artenvielfalt und Biotope wird dem Gebiet nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit zugewiesen. Lediglich am westlichen Rand kommt dem Planungsgebiet größere Bedeutung durch den zusammenhängenden, gehölzüberstandenen Wall zu.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der westliche Randbereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche liegt im Umgriff des städtischen Grünzuges „J“. Ziel ist daher der Erhalt, die Sicherung und die Optimierung als lineare Grün- und Vernetzungsachse.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Baudurchführung kommt es zu einem Verlust von vorhandener Vegetation. Gehölze werden im größtmöglichen Umfang erhalten.

Von dem insgesamt erfassten Baumbestand im Geltungsbereich (573 Bäume - davon 463 Stück gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt) müssen voraussichtlich 184 Exemplare (davon 138 gemäß Baumschutzverordnung geschützt) beseitigt werden. Der Gehölzbestand auf und am Wall im Westen des Quartiers ist zahlenmäßig nicht erfasst, sondern als Gehölzkulisse im Bestand durch Festsetzung geschützt.

Über die auf das Planungsgebiet individuell zugeschnittenen Festsetzungen zu Bäumen, die in den Wohngebieten, aber auch in den Straßenräumen zu pflanzen sind, wird die Anzahl an voraussichtlich zu fällenden, gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäumen vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus wird dem vorzugsweisen Erhalt vorhandenen Baumbestandes gegenüber dem Ersatz über die Festsetzungen Rechnung getragen.

Da große Areale der Wiesenflächen mit Tiefgaragen unterbaut sind oder zukünftig unterbaut werden, ist die Pflanzung von Großbäumen dort nur in beschränktem Umfang möglich. Eine Begrünung durch die Pflanzung von mittelgroßen und großen Bäumen ist über die Festsetzungen gesichert.

Vorhandene, Terrassen begleitende Kleingehölze im direkten Umfeld zu ergänzender Bestandsgebäude werden entfernt und ersetzt.

Durch die Herstellung von Besucherstellplätzen in der Forst-Kasten-Allee geht ein Teilbereich einer Ausgleichsfläche verloren, die im Geltungsbereich einer Straßenverkehrsfläche umgesetzt wurde.

In Teilbereichen werden artenreiche Wiesenflächen geschaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen in den Freibereichen und das Planungsgebiet als reines Wohnquartier bestehen bleiben.

Der vorhandene Baumbestand würde erhalten werden und im Rahmen weiterer Verkehrssicherungs- oder Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Freiraum verändert.

Die Straßen würden weiterhin nur mit vereinzelt Straßenbäumen gesäumt sein. Der Straßenraum der Appenzeller Straße würde weiterhin als reine Fläche für den motorisierten Verkehr wahrgenommen ohne Gliederung und Beschattung durch zusätzliche straßenbegleitende Bäume.

Die baurechtlich gesicherte Straßenverkehrsfläche im Nordosten der Forst-Kasten-Allee würde zunächst nicht beansprucht. Damit bliebe der sich hier befindende Teil der allgemeinen Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Wertvoller Gehölzbestand in den Freiflächen sowie im gehölzüberstandenen Wall entlang der Westgrenze des Planungsgebietes wird erhalten.
- Zu erhaltende Bäume werden in der Bauphase durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert.
- Für die Beseitigung erhaltenswerter Bäume ist ein ausreichender Ersatz festgesetzt.
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Vorgesehene umfangreiche Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, innerhalb der Grünflächen und im Straßenbereich sind geplant.
- Die notwendigen Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen (vertragliche Sicherung).
- Ausreichender Bodenaufbau einschließlich geringfügiger Aufschüttungen auf den Tiefgaragen, um Pflanzungen mittlerer und großer Bäume zu ermöglichen, ist vorgesehen.
- In kleineren Teilflächen werden unter Baumgruppen artenreiche Wiesen entwickelt.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Für den unter Schutz der Baumschutzverord-

nung der Landeshauptstadt München stehenden Baumbestand wird ausreichend Ersatz geschaffen.

Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Dem Planungsgebiet kommt insbesondere für die Gebäude bewohnenden Kulturfolger (Fledermäuse, Vögel) eine hohe Bedeutung aus Sicht des Artenschutzes zu.

Fledermäuse nutzen das Gelände als Jagdhabitat. Zudem ist eine Nutzung für Zwischenquartiere anzunehmen. Daher ist es für diese Artengruppe von hoher Bedeutung (Wertstufe 4).

Für Vögel hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3). Nachgewiesen wurden eine deutschlandweit stark gefährdete Art, der Grauspecht, der allerdings nur als Nahrungsgast auftrat, drei gefährdete Arten der "Roten Liste" Deutschlands und / oder Bayerns (Mauersegler, Star und Trauerschnäpper), drei Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Grauschnäpper, Stieglitz) und drei weitere streng geschützte Arten jedoch nur als Nahrungsgäste: Grünspecht, Sperber und Turmfalke.

Insgesamt wurden 35 Vogelarten erfasst. Davon sind 28 Vogelarten als mögliche, wahrscheinliche und sichere Brutvögel erfasst. Dieser Wert ist im Vergleich mit ähnlich strukturierten Habitaten vergleichsweise hoch und vermutlich auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Waldfriedhof" zurück zu führen.

Für die Artengruppe der Tagfalter und Heuschrecken kommt lediglich den Untersuchungsflächen jenseits der Forst-Kasten-Allee und nördlich der Eingriffsfläche noch eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe 3-4) zu.

Aufgrund eines Verdachtsfalles des Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde für das Planungsgebiet im Jahr 2017 eine saP erstellt und im September 2018 ergänzt. Der Verdacht hinsichtlich eines Vorkommens des Eremiten erhärtete sich nicht.

Weitere saP-relevante oder naturschutzfachlich relevante Arten waren aus biogeographischen Gründen nicht zu erwarten.

Amtlich kartierte Biotope

Im Geltungsbereich befindet sich randlich an der Forst-Kasten-Allee das amtlich kartierte Biotop (M-201), sowie unmittelbar nördlich angrenzend an die Forst-Kasten-Allee ein weiteres Biotop (M-506). Zwei weitere amtlich kartierte Biotope (M 202-019 und 202-022) liegen unweit der Kreuzung Graubündener Straße / Forst-Kasten-Allee im Bereich des Waldfriedhofs.

Artenschutzkartierung

Nördlich der Forst-Kasten-Allee befindet sich eine Fläche, die in der Artenschutzkartierung als Flächennachweis (ASK 79340350) eingetragen ist und die oben genannten Biotopflächen M-0506 und M-0201 mit einschließt. Zum Teil ist diese Fläche

deckungsgleich mit den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms. Des Weiteren sind mehrere Punkt-Nachweise in dieser Fläche eingetragen.

Arten- und Biotopschutzprogramm München, ABSP

Wesentliche Teile der nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden Flächen sind im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München als regional bedeutender Lebensraum „Brachfläche und Gehölzbestände am Südrand des Forstenrieder Waldes“ (ABSP-Nr. 478) dargestellt. In diesen Flächen liegen Nachweise von Tag-Faltern (z.B.: *Erebia medusa*, *Lycaeides idas*, *Thecla betulae*, *Celastrina argiolus*) und mehrerer Vogel-Arten (z.B. Neuntöter, Stieglitz, Kernbeisser) vor.

Landschaftsschutzgebiet

Die genannten Biotope liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“, das sich entlang der Forst-Kasten-Allee nach Norden erstreckt. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes liegt noch innerhalb des Planungsumgriffs.

Hinweis zu nicht vorgefundenen Tierarten

An einer Birke an der Ecke Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße konnte bei einem Käferkotpellet nach Anwendung verschiedener Verifizierungs-Methoden der Eremit zunächst nicht ausgeschlossen werden. Nach einer gutachterlichen genetischen Analyse der Kotpillen konnte ein Vorkommen des Eremiten ausgeschlossen werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Nördlich der Forst-Kasten-Allee liegt eine Ausgleichsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 374. Für den Straßenausbau der Forst-Kasten-Allee gehen bei Ausbau der Nordseite mit Schrägparkern hier 552 m² Ausgleichsfläche verloren. Der erforderliche Ausgleich für diese Fläche beträgt ca. 1.104 m². Der Ersatz dieser Ausgleichsfläche erfolgt im Ökokonto des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. in Fröttmaning.

Vernetzung / Zerschneidung

Die Vernetzung der neugeschaffenen und zu erhaltenden Grünflächen im Münchner Stadtgebiet kann gewährleistet werden. Entlang aller Randbereiche des Planungsgebietes im Westen, Süden und Osten werden vorhandene Habitatflächen (besonders Gehölze und Wiesen) erhalten. Mit dem bestehenden ca. 4,5 m hohen, gehölzüberstandenen Wall ist der Grünzug im Westen sehr ausgeprägt, so dass die Vernetzung zu den angrenzenden Biotopflächen im Landschaftsschutzgebiet weiterhin gegeben ist.

Verlärmung / Störung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung bislang wenig vorbelastet. Es wirken bereits jetzt die für den urbanen Raum typischen (Vor-)Belastungen

wie Lärm, Staub, Verkehr etc. durch die umliegenden und querenden Straßen sowie die das Gebiet querende Buslinie ein.

Insgesamt kann das Planungsvorhaben zu ungünstigeren Lebensraumbedingungen für Pflanzen- oder Tierarten im Umfeld durch Neubelastungen (Erhöhung der Bewohnerzahl, zusätzliche gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Café) führen.

Durch die Erhöhung der Bewohnerzahl ist von einer erhöhten Freizeitnutzung in den Grünflächen und den angrenzenden Freiflächen auszugehen. Es kann zu einer erhöhten Vergrämung und Störung der Arten in den nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden, für den Naturschutz bedeutsamen Flächen kommen.

Baubedingt wird es durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) zu zusätzlichen Belastungen kommen. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten, während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen. Vor Abriss potentiell als Brutplatz geeigneter Gebäude werden diese auf Vogelbrutplätze kontrolliert.

Belichtung / Verschattung

Indirekte Beeinträchtigungen durch Verschattung durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den naturschutzfachlich wertvollen Flächen bzw. der Unempfindlichkeit der im Norden lebenden Arten (besonders Falter) nicht oder nur in geringem Ausmaß zu erwarten.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen werden zusätzliche neue Habitatstrukturen für Tiere der Siedlungsbereiche geschaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und das Planungsgebiet als reiner Wohnstandort bestehen bleiben.

Die an die Grünflächen in diesem Siedlungsraum (intensiv gepflegte Wiesen, Solitärgehölze, kleinere Heckenstrukturen gebietstypischer und gebietsfremder Arten) angepassten Tierarten würden verbleiben, Neuansiedlungen vermutlich gering sein.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die Vernetzungswirkung wird durch Festsetzung einer bestehenden Gehölzkulisse erhalten.
- An relevanten Gebäuden werden Bauzeitbeschränkungen für Sperlinge und Mauersegler erhoben.
- Rodungen von Gehölzen finden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (vertragliche Sicherung) statt.
- Vor Abriss potentiell geeigneter Gebäude wird eine Kontrolle auf geeignete Vogelhabitate und Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt.
- Die Errichtung von Bauzäunen erfolgt in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal.

- Der Schutz zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Auffüllungen und Abgrabungen wird durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung gewährleistet.
- Die Fällung potenzieller Quartierbäume von Fledermäusen erfolgt nur im Zeitraum von September bis November (vertragliche Sicherung).
- Vor Abriss potentiell geeigneter Gebäude- und Gebäudeteile findet eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Schaffung von Ersatzquartieren statt.
- Überwachung und Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung wird durchgeführt.
- Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sowie als Vermeidungsmaßnahme wird das Anbringen geeigneter Nisthilfen für unterschiedliche Arten im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Berücksichtigung

Die im Flächennutzungsplan als Teil eines regionalen Grünzuges dargestellte Fläche wurde integriert und berücksichtigt.

8.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. In einer Altlastenuntersuchung im Bereich der Flächen für Kindertageseinrichtungen sowie im Bereich der öffentlich zugänglichen Fußwege wurden mit Ausnahme einer geringfügigen geogenen Belastung an Arsen im Bereich der Wegeverbindungen keine Schadstoffbelastungen festgestellt. Eine Gefährdung für das Grundwasser ist aus den Befunden nicht abzuleiten, ebenso wenig für den Wirkungsbereich Boden-Mensch.

Kampfmittel

Nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung wurde das Gelände bis in die 1960er Jahre ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche und Wiese) genutzt. Ab den 1950er Jahren wurde das Gebiet zunehmend durch eine Wohnbebauung erschlossen. Es ergaben sich Hinweise auf Kampfmittelleinwirkungen aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs, wobei die Einwirkungen in der Umgebung stärker waren als auf der Fläche selbst. Im Planungsgebiet inkl. einem Pufferbereich von rund 70 m konnte kein gesicherter Bombenkrater oder Blindgängerverdachtspunkt identifiziert werden. An einer Stelle wurde eine auffällige Vegetationsveränderung sowie eine Kraterstruktur festgestellt, die jedoch auch als Stellung interpretiert werden können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und das Planungsgebiet als reiner Wohnstandort bestehen bleiben. Ein Erfordernis zur weiteren Erkundung von eventuellen Kampfmittelvorkommen

wäre daher nicht gegeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung potentieller Kriegs- und Nachkriegseinwirkungen wurden zwei Befliegungen aus dem Jahr 1944 sowie eine aus dem Jahr 1945 visuell ausgewertet. Für die Umwelt geht von den geringen Belastungsmengen keine Gefährdung aus. Es gibt keine wesentlichen Auswirkungen. Zudem wurden die Trefferbildkarten aus dem Stadtarchiv München gesichtet.

Im Ergebnis kann man davon ausgehen, dass im gesamtem Untersuchungsgebiet das Vorhandensein blindgegangener Abwurfmunition als sehr gering eingeschätzt werden kann. Es ist jedoch geboten, um einen Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens im geringen Umfang auszuschließen, weitergehende Untersuchungen (geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung) durchzuführen. Eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelerkundung bzw. Räumung sollte in einem noch zu erstellenden Kampfmittelräumkonzept erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes ein bestehender flächenhafter Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegt, der aufgrund der bisherigen Untersuchungen nicht ausgeräumt werden kann, wird insbesondere für die geplanten öffentlich gewidmeten Fußwege eine geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodengreifender Kampfmittelräumung durchzuführen sein. Hierfür ist ein Kampfmittelräumkonzept zu erstellen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern im Bereich der Münchner Schotterebene. Diese setzt sich aus fluviatilen und glaziofluviatilen quartären Lockergesteinen zusammen, die auf jungtertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse („Flinz“) lagern. Die quartären Schotter bestehen aus unterschiedlich alten Terrassen unterschiedlicher Mächtigkeit. Hauptbestandteil ist Kies mit wechselnden Anteilen von Sand, Schluff und Steinen. Das unterlagernde Tertiär besteht größtenteils aus Sanden, Schluffen und Tonen mit oft linsenförmigen kiesigen oder sandigen Bereichen. Bei den natürlich vorkommenden Böden handelt es sich um Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter (Standortkundliche Bodenkarte

von Bayern, M 1:50.000).

Im Bestand ist das Planungsgebiet zu ca. 49,5 % versiegelt. Aufgrund der Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Für einige Fußwege und die zukünftigen Spielflächen der Kindertageseinrichtung wurde der Nachweis der „Altlastenfreiheit“ für die Landeshauptstadt München gefordert. Hierzu wurde eine „Orientierenden Altlastenuntersuchung“ in Teilbereichen des Planungsgebiets durchgeführt.

Das Ergebnis zeigt, dass es geringfügige Verunreinigungen durch Arsen an zwei Standorten gibt, die im weiteren Verfahren überprüft werden.

Es besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf weitere Altlastenflächen bzw. mit ortsfremdem Material verfüllte Schichtlagen.

Die zukünftige Bebauung betrifft großteils versiegelte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind also bereits eingeschränkt, wertvolle Böden sind nicht vorhanden.

Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es voraussichtlich zu geringen zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets. Der bestehende Versiegelungsgrad von ca. 49,5 % erhöht sich unter Einbeziehung der privaten Grünflächen auf ca. 62,3 %. Dadurch ergibt sich für das Schutzgut Boden ein geringer Funktionsverlust. Die bisher bereits eingeschränkten Bodenfunktionen im Planungsgebiet wie Biotopfunktion, Klimafunktion und Lebensraumfunktion werden durch die vorliegende Planung nur geringfügig verschlechtert. Die Tiefgaragen werden in einer Höhe von mindestens 0,6 m mit Boden überdeckt.

Versiegelungsbilanz

Planungsumgriff 167.009 m²

Bestand

versiegelte Flächen: 82.617 m²

davon versiegelte Straßenfläche ca. 31.675 m²

davon versiegelte Flächen in WA 1 bis WA 6 inkl. Tiefgarage: 50.942 m²

Versiegelungsanteil: 49,5 %

Planung

Versiegelte Flächen: 103.990 m²

davon versiegelte Straßenfläche: 28.790 m²

davon versiegelte Flächen in WA 1 bis WA 6 inkl. Tiefgaragen: 75.200 m²

Grünflächen: 60.134 m²

Fläche (LSG) ohne Festsetzung: 2.885 m²

Versiegelungsanteil: 62,3 %

Wohnbebauung, Versiegelung Straßen, private Grünflächen, Innenhöfe unterbaut,

Quartiersplatz, Plätze

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen bzw. das Planungsgebiet als Wohnstandort bestehen bleiben.

Es wäre von einer gleichbleibenden Versiegelung des Planungsgebiets auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Platzierung von Neubauten überwiegend auf bereits versiegelten Flächen: Von insgesamt zwölf Neubauten werden sechs Neubauten auf bisher oberirdischen Stellplatzanlagen ausgewiesen, ein Neubau auf dem Standort eines bestehenden Gebäudes, ein Neubau auf bestehender Tiefgarage, vier Neubauten auf einem Gemenge aus Erschließungs- und Grünflächen, ein Neubau auf einer reinen Grünfläche;
- Platzierung von Tiefgaragen weitestgehend unter bereits versiegelten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm Substrat;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Mögliche Maßnahmen im Vollzug:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß;
- getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten.

Berücksichtigung

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

Wirkungsbereich Fläche

Bestandsaufnahme (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Schutzziele des Schutzgutes Fläche ist der Erhalt bzw. der sorgsame Umgang mit den noch unangetasteten Flächen im Siedlungszusammenhang und die Bewertung des Ausmaßes vom Flächenverbrauch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche, die bisher schon als Wohngebiet genutzt ist. Die ehemaligen Acker- und Wiesenflächen wurden ab den 50er Jahren sukzessive überbaut. Durch eine reine „Überplanung“ der überwiegend schon in der Vergangenheit genutzten Fläche wird dem Ziel des Schutzgutes Fläche Rechnung getragen, den Flächenverbrauch von unangetasteten Flächen nicht voran zu treiben, sondern bereits gestörte Flächen zu überplanen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei den zu überplanenden Flächen wurde darauf geachtet, dass dies zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen (oberirdischen Stellplatzanlagen, Nebengebäuden etc.) erfolgen wird. Dennoch ist kleinteiliger Flächenverbrauch verteilt über das Planungsgebiet unumgänglich.

Der Großteil dieser Flächen wird für oberirdische Versiegelung überplant, die unterirdisch schon durch Tiefgaragen gestört sind. Lediglich für die Gemeinschaftstiefgaragen im WA 2 werden unterirdische, bisher von Einbauten freie Wiesen- und Gehölzstandorte überplant.

Durch die Herstellung von Besucherstellplätzen in der Forst-Kasten-Allee wird der Teil einer Ausgleichsfläche im LSG „Waldfriedhof“ versiegelt, die bereits nach bestehendem Baurecht als Straßenverkehrsfläche umsetzbar wäre. Hier befinden sich direkt am bestehenden Straßenrand Gehölzgruppen sowie extensive Wiesenflächen, die versiegelt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen als Wohnstandort bestehen bleiben.

Es ist von unveränderter Inanspruchnahme der Flächen im Planungsgebiet auszugehen.

Die baurechtlich gesicherte Straßenverkehrsfläche im Nordosten der Forst-Kasten-Allee würde zunächst nicht beansprucht. Damit bliebe der sich hier befindende Teil der Allgemeinen Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Platzierung von Neubauten überwiegend auf bereits versiegelten Flächen. Von insgesamt zwölf Neubauten werden sechs Neubauten auf bisher oberirdischen Stellplatzanlagen ausgewiesen, ein Neubau auf dem Standort eines bestehenden Gebäudes, ein Neubau auf bestehender Tiefgaragen, vier Neubauten auf einem Gemenge aus Erschließungs- und Grünflächen, ein Neubau auf einer reinen Grünfläche.
- Neue Tiefgaragenstellplätze werden überwiegend durch Erweiterung bestehender Tiefgaragen geschaffen; der Bau neuer Tiefgaragen erfolgt weitgehend unter bereits jetzt schon versiegelten Flächen.

Berücksichtigung

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

8.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Fließgewässer in der näheren Umgebung.

Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Die mittleren Grundwasserflurabstände liegen zwischen 15,0 m - 16,0 m im Westen des Planungsgebietes. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft generell von Süden nach Norden, der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 550 m ü.NHN im Süden und 544 m ü.NHN im Nordosten und somit bei ca. 11,0 m - 13,0 m unter Geländeoberkante.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers vor allem im Nordteil des Planungsgebiets.

Vorbelastungen wurden im Rahmen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung vom Dezember 2018 untersucht. Es wurden nur geringfügige Belastungen gefunden, die lokal sehr begrenzt sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist in Bezug auf die im Boden festgestellten, umweltrelevant geringen Schadstoffkonzentrationen derzeit nicht abzuleiten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Eine vollständige Ableitung in die Kanalisation würde höhere Abflussspitzen und größere Abflussvolumen und auch gleichzeitig eine Reduzierung von Grundwasserneubildung und Verdunstung bewirken.

Das Niederschlagswasser wird so weit wie möglich oberflächlich, z.B. in Sickermulden, Versickerungsgräben oder Grünflächen, versickert werden. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vom August 2018 zulässig. Dadurch gehen voraussichtlich nur geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, bzw. mit Seitengefälle in benachbarten Freiflächen versickert. Bei versiegelten Straßen- und Wegeflächen wird soweit möglich eine angrenzende Mulden-/ Rigolenversickerung vorgesehen. Die zahlreichen Bäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Durch das Bauvorhaben und den Bau der Tiefgaragen sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der

Grundwasserfließrichtung zu erwarten.

Sollten während der Bauphase oder im Endzustand Gebäudeteile bzw. der Baugrubenverbau in den Höchstgrundwasserstand HW40 zuzüglich Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Es ist davon auszugehen, dass für das Grundwasser keine Gefährdung vorliegt.

Prognose Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen als Wohnstandort bestehen bleiben. Es ist von einer gleichbleibenden Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Alle Gebäude, die neu gebaut oder aufgestockt werden, erhalten eine extensive Dachbegrünung soweit dies technisch möglich ist. Bei sieben der zwölf Neubauten ist eine Dachgartennutzung mit intensiver Begrünung geplant.
- Feuerwehrezufahrten werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und begrünt.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird unterirdisch versickert.
- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert.
- Für die Fußwege der Grünflächen des Planungsgebiets werden weitgehend wasserdurchlässige Beläge verwendet, um die Filter- und Speicherfunktionen des Bodens im Planungsgebiet zu nutzen.
- Festgestellte lokale Verunreinigungen werden im Rahmen des Rückbaus entfernt und erneut beurteilt.

Berücksichtigung

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vom August 2018 geregelt. Die Einhaltung von Regelungen zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum werden im Vollzug berücksichtigt. Gesetzlich festgelegte Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Lufthygiene

Wirkungsbereich Schadstoffe

Bestandsaufnahme

Nördlich des Planungsgebietes schließen große zusammenhängende, unbebaute und teils bewaldete Flächen an, die einen wesentlichen Beitrag zum Frischluftaustausch der umliegenden bebauten Gebiete beitragen. Im Westen des Planungsge-

biets wird diese Funktion von den baumbestandenen Freiflächen zusammen mit den anschließenden Freiflächen und der Kleingartenanlage auf dem Gemeindegebiet von Neuried ergänzt.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit locker mit mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut.

Es wird von den beiden Hauptverkehrsstraßen Graubündner Straße und Neurieder Straße großräumig sowie den untergeordneten Erschließungsstraßen (Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger - und Tessiner Straße) im direkten Umfeld erschlossen.

Aufgrund der Verkehrsmenge haben derzeit nur die beiden genannten Hauptverkehrsstraßen lufthygienische Relevanz. Die Graubündner Straße ist derzeit mit bis zu 13.840 Kfz/24h und die Neurieder Straße mit bis zu 30.240 Kfz/24h in den planungsrelevanten Abschnitten belastet.

Während die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadtgebiet seit 2012 eingehalten werden, treten im Stadtgebiet Überschreitungen des Stickstoffdioxid-Grenzwertes auf.

In der Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51 ff.) wird die NO₂-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte ist sowohl an der Graubündner Straße als auch an den untergeordneten Erschließungsstraßen (Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Straße und Tessiner Straße mit geringen Verkehrsbelastung von jeweils unter 5.000 Kfz/24h) von einer Einhaltung des Jahresgrenzwert für NO₂ (40 µg/m³) auszugehen.

Im erweiterten Planungsumfeld wird auch auf dem westlich und östlich der Graubündner Straße verlaufenden Abschnitt der Neurieder Straße der Jahresgrenzwert für NO₂ eingehalten.

Zusammenfassend sind damit die im Planungsgebiet liegenden und angrenzenden Straßen von lufthygienischen Grenzwertüberschreitungen nicht betroffen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs um ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h erhöht.

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastung in den als untergeordnete Erschließungsstraßen dienenden Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Straße und Tessiner Straße ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung des NO₂-Jahresgrenzwertes auszugehen. Auch für die weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Straße, Forst-Kasten-Allee, Neurieder Straße) ist aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeit deutlich eingehaltenen Jahresgrenzwerte von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen.

Auch von der Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadtgebiet und damit im Planungsgebiet ist weiterhin auszugehen. Zusammenfassend ist weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen.

Die Belüftungssituation ändert sich aufgrund der geplanten Aufstockungen und Nachverdichtungen nur geringfügig, da die Baustruktur nicht grundsätzlich verändert wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Situation hinsichtlich der Frischluftentstehung wird bestehen bleiben.

Die Planungsgebiet würde in seinem Bestand unverändert weiterbestehen, von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte wäre auch weiterhin auszugehen.

Aufgrund der mit der Stadtentwicklung und dem Bevölkerungswachstum einhergehenden Verkehrszunahme würde auch ohne die Umsetzung des Planungsvorhabens die Belastung durch Luftschadstoffe entlang der weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Straße, Neurieder Straße, Forst-Kasten-Allee) geringfügig ansteigen und eine geringfügige Verschlechterung der lufthygienischen Situation mit sich bringen, die jedoch keine Überschreitung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte erwarten lässt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Anordnung der Bauräume für eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes;
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der Straßenräume;
- Festsetzung von großflächiger Dachbegrünung.
- Durch die Umsetzung des geplanten Mobilitätskonzeptes wird eine durch das Planungsvorhaben induzierte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs möglichst gering gehalten, die Elektromobilität und der Fahrradverkehr gefördert.

Berücksichtigung

Der Masterplan zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218), der Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt München in der Fassung seiner 6. Fortschreibung 12/2015 sowie insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) wurden entsprechend berücksichtigt.

Wirkungsbereich Geruch

Bestandsaufnahme

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ca. 200 m Luftlinie entfernt eine mit Bescheid vom 18.12.1986 baurechtlich genehmigt und nach § 67 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angezeigte Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau. Aufgrund der Kompostieranlage kommt es in 5% - 10% der Jahresstunden zu einer relativen Geruchsbelastung an den zur Kompostieranlage nächst gelegenen Grundstücken an der Forst-Kasten-Allee.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die bestehende Kompostieranlage kann ohne Einschränkungen weiter bestehen. Die gegebene Geruchsbelastung entspricht dem Immissionswert der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Kompostieranlage besteht unverändert weiter.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund des Ergebnisses der Geruchimmissionsprognose sind keine Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beim vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Berücksichtigung

Folgende Erhebungen und Richtlinien wurden berücksichtigt:

- Messungen des deutschen Wetterdienstes (DWD) für den Standort an der Messstation München-Stadt. Als repräsentatives Jahr für den Zeitraum 2008 bis 2017 wurde das Jahr 2012 ermittelt.
- VDI-Richtlinie 3783 Blatt 8 und TA Luft Anhang 3
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

8.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Windkomfort

Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle. Die Jahresniederschlagshöhe beträgt ca. 1.000 mm (DUGIS München, 1990).

Kleinklimatisch ist der Geltungsbereich dem Stadtklima zuzuordnen, das durch eine enge Verbindung zwischen Grünflächen und Bebauung / Versiegelung (Aufheizung) geprägt ist. Als stadtklimatische Ausgleichsräume wirken große Grünanlagen wie die nördlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Waldfriedhof" und auch der westlich angrenzende Grünzug zwischen Neuried und der Landeshauptstadt München.

Das Gebiet ist aktuell schon stark versiegelt und weist hinsichtlich stadtklimatisch ausgleichend wirkender Strukturen geringe Qualitäten auf.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung auf großteils bereits versiegelten Flächen hat wenig Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen. Aufgrund des leicht erhöhten Versiegelungsgrades wird sich die nächtliche Abkühlung im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern.

Die Wärmestrahlung der Gebäude und Asphaltflächen wird sich erhöhen, aber durch die umliegenden Grünflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung von Flachdächern minimiert.

Der Verlust an Baumbestand wird in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden, dadurch wird zum klimatischen Ausgleich durch Frischluftentstehung beigetragen. Innerhalb stark bebauter Flächen der Stadt kommt auch kleinflächigen Grünflächen besondere Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Positiv auf das lokale Klima werden sich die Dachbegrünungen auswirken.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Wohnnutzungen erhalten bleiben. Somit wäre von einer gleich bleibenden Versiegelung des Planungsgebiets und von keiner stadtklimatisch ausgleichenderen Wirkung bzw. Veränderung auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Intensive Bepflanzung und Begrünung der privaten Grünflächen und entlang der Straßen;
- Festsetzung von Dachbegrünungen, um die Verdunstung und Wärmeabstrahlung im Planungsgebiet zu reduzieren;
- Kompensation des Verlustes an Baumbestand in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen.

Berücksichtigung

Die Auswirkungen wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

8.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt von der bestehenden Siedlungsstruktur in und um das Planungsgebiet, den Grünflächen zwischen der Bebauung im Planungsgebiet und der westlich angrenzenden Bebauung auf dem Gemeindegebiet Neuried sowie den nördlich angrenzenden Freiflächen. Darüber hinaus prägen Baum- und Gehölzstrukturen die Freiflächen zwischen der Bebauung und zu den nördlichen und westlichen Rändern.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Der Anteil der Freiflächen wird sich zu Gunsten der Bebauung verringern.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich insbesondere im Norden durch die Verdichtung und neue Höhenentwicklung entlang der Forst-Kasten-Allee maßgeblich verän-

dern. In einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde die visuelle Verträglichkeit der geplanten Hochpunkte mit bis zu 18 Geschossen untersucht und als stadtbildverträglich bewertet. Die Nahwirkung der Bebauung ist im Wesentlichen von den architektonischen Parametern, der konkreten Gestaltgebung, der Gliederung der Baumassen und der Wirkung der Oberflächen abhängig. Diese sind mit dem gegenwärtigen Planungsstand jedoch noch nicht definiert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild des im Norden und Westen eingegrünten Siedlungsraumes würde verbleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Höhenbeschränkung der Baukörper;
- Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen;
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen.

Berücksichtigung

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neubebauung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Durch einzelne Hochpunkte werden stadtbildrelevante Fernwirkungen erzielt, die sich jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

8.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter, insbesondere Baudenkmäler und sonstige Sachgüter, wie Stromleitungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich Kulturgüter (Baudenkmal Schloss Fürstenried und Waldfriedhof).

Prognose bei Durchführung der Planung

Trotz der Nähe und der Verbindung der Forst-Kasten-Allee zwischen dem Planungsgebiet und dem Schloss Forstenried bestehen keine Sichtbeziehungen zu den Kulturgütern. Eine Untersuchung zu Sichtfeldern hat gezeigt, dass die künftige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Blickachsen hat.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die vorhandene Bebauung wäre nach wie vor keine Betroffenheit von Kulturgütern, insbesondere Baudenkmälern gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.

Berücksichtigung

Den gesetzlichen Bestimmungen werden bei der weiteren Planung und Umsetzung Rechnung getragen.

8.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**Bestandsaufnahme**

Im Planungsgebiet bestehen Gas- und Fernwärmeleitungen, die die Bestandsbebauung mit Energie versorgen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es ist geplant, die Neubebauung an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen kann eine Ausbildung der Baukörper erfolgen, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Eine passive und aktive Nutzung der Solarenergie ist möglich.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor hat einen wesentlichen Anteil am CO₂-Ausstoß. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO₂, zu reduzieren. Ferner ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z. B. Solarenergie und Erdwärme, möglich. Insbesondere ist auf den Dächern die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, zulässig.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz berücksichtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Zuge von notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude würde der Baubestand künftig eine energetische Optimierung erhalten, sodass sich der Energieverbrauch im Gebäudesektor auch in Zukunft deutlich verringern würde.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- aktive und passive Solarenergienutzung ist möglich;
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München ist möglich.

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

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden.

Berücksichtigung

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen wird dem Umweltschutzbelang Energie im besonderem Maße Rechnung getragen.

8.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM). Das Planungsgebiet ist durch seine heutige Nutzung bereits an das bestehende Abwassernetz angeschlossen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Abfälle des Quartiers ist künftig sowohl durch Unterflurcontainer, als auch im herkömmlichen System durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geplant.

Die Entsorgung des Abwassers ist über das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) vorgesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Müllentsorgung würde auch weiterhin über die AWM im herkömmlichen System erfolgen, die Abwasserentsorgung würde auch weiterhin über das bisher vorhandene Abwassernetz der MSE erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung von zulässigen Nebenanlagen für Unterflurcontainer oder zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung;
- hinweisliche Ausweisung von Flächen für Wertstoffcontainer innerhalb des Planungsgebietes, der Standort am Quartiersplatz ausschließlich unterirdisch.

Berücksichtigung

Die geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sicher gestellt.

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung müssen Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht in die Betrachtung gezogen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan greift durch die Nachverdichtung in die oberflächlich freien Flächen ein. Es werden zwar überwiegend bereits versiegelte Flächen überbaut, teilweise werden jedoch auch von Einbauten bisher frei gehaltene Flächen überplant.

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BayStMLU.

Der nördlich – der bisher nicht vollständig ausgebauten Forst-Kasten-Allee gelegene – Teil des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“.

Die Realisierung des Vorhabens durch den Ausbau der nordöstlichen Straßenkante zur Errichtung von Besucherstellplätzen und eines straßenbegleitenden Fußweges – jedoch noch innerhalb der derzeit bestehenden Straßenbegrenzungslinie – stellt einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, für den eine naturschutzrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde München zu erteilen sein wird. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Realisierung des Vorhabens kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden, da die in Anspruch genommenen Flächen für den Ausbau auf ein Minimum reduziert werden und insbesondere die bestehende Straßenbegrenzungslinie im nord-westlichen Bereich der Forst-Kasten-Allee auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgesetzt wird. Damit wird das Landschaftsschutzgebiet in diesem Teilbereich auch planungsrechtlich gesichert, da es einem möglichen Zugriff für einen bisher planungsrechtlich zulässigen Straßenausbau entzogen wird.

Die Berechnung aller Eingriffe führt zu einem Ausgleichsbedarf von ca. 7.550 m². Der Ausgleich ist nicht im Umgriff des Bebauungsplans nachweisbar. Die Ausgleichsflächen werden zum einen in Solln auf einem stadteigenen Grundstück, zum anderen im Ökokonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen.

8.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahrens unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten der Nachverdichtung des Gebietes untersucht. Das nunmehrige Planungskonzept zeigte sich dabei als die geeignetste Lösung, eine hohe Anzahl qualitativ hochwertiger Wohnungen mit gleichzeitig großzügigen privaten Grünflächen zu schaffen.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Datengrundlagen für die Umweltprüfung und diesen Umweltbericht waren ausreichend.

Es wurden verschiedene externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Orientierende Schadstoffuntersuchung (Altlasten), 27.11.2017
- Historische Luftbildauswertung (Kampfmittel), 17.01.2019
- Besonnungs- und Beschattungsstudie, Juli 2019, ergänzende Stellungnahme 13.08.2019
- Voruntersuchung Lärmimmission, 23.07.2017
- Immissionstechnische Untersuchung, 08.08.2019
- Ergänzung zur immissionstechnischen Untersuchung, 08.10.2019;
- Anpassung der immissionstechnischen Untersuchung aufgrund der Verkehrsprognose 2035, 10.03.2022;

- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), September 2017, inkl. Ergänzungen Februar 2019
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Oktober 2018, ergänzt Juli 2019
- Baumbestandsgutachten, 16.09.2016
- Verkehrsuntersuchung, Februar 2019, aktualisiert (Prognose 2035) , März 2022
- Windkanalstudie, Windkomfort auf Freiflächen, März 2018, ergänzt Oktober 2018, ergänzt April 2022
- Ersteinschätzung der Geruchsbelastung durch die Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau in der Tischler Straße, 10.07.2019

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München
- Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur online, LfU, abgefragt am 20.06.2017
- Stadtbiotopkartierung München, zuletzt aktualisiert im November 2004
- Denkmalviewer Bayern, Bayerischer Denkmatalas online, abgefragt am 20.06.2017
- Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2. Auflage 2007

Fehlende Kenntnisse / technische Lücken

- Hinsichtlich der Beurteilung etwaiger Immissionen durch den Lärm von Hubschraubern musste aufgrund des Fehlens exakter Daten eine Einschätzung vorgenommen werden.

8.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Im Monitoring sollen die erheblichen, insbesondere nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf alle Schutzgüter überwacht werden.

Die CEF-Maßnahmen sind gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen, d. h. der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen.

Zeitpunkt/zeitliche Intervalle	Thematik	Maßnahme	Zuständigkeit
Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans	Lärm	Überprüfung und Einhaltung des Lärmschutzes für Wohnen und private Freifläche	Fachbüro in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU-UW) und Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA

			IV/4 (Erfassen der Beschwerden)
Baubeginn	Altlasten	ausreichende Sanierung	Fachbüro in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU-UW), Baureferat (BAU-G),
Ab dem zweiten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Herstellung der Ausgleichsmaßnahme Erhaltung und Aufwertung alle 2 Jahre bis zum Vegetationsschluss	Ausgleichsflächen	Kontrollbegehung	Baureferat-Gartenbau berichtet an Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA II/5 und Referat für Klima- und Umweltschutz RKU UVO 13
fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Ausgleichsflächen	Kartierung der Vegetation auf der Ausgleichsfläche (Dokumentation, Erreichen und Einhalten des Entwicklungsziels, evtl. Änderung des Pflegekonzepts)	Baureferat-Gartenbau berichtet an Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA II/5 und Referat für Klima- und Umweltschutz RKU UVO 13
fünf Jahre nach Umsetzung aller Maßnahmen	Mobilitätskonzept	Wirksamkeit	Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/4 (Erfassen der Beschwerden) Gutachter, Eigentümerin

8.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 werden die bauliche Ergänzung einer bestehenden Wohnsiedlung in Fürstenried West und damit weitere ca. 662 Wohnungen und zusätzlich ergänzende, nicht störende Nichtwohnnutzungen ermöglicht.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung kommt es zu einer nicht wesentlichen Mehrung des Verkehrs. Der Verkehr kann im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden.

Es wirken sowohl Verkehrs-, Anlagen- als auch Sportlärm auf das Planungsgebiet ein. Durch entsprechende aktive und passive Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz vor den auftretenden Lärmimmissionen gewährleistet werden. Fluglärmwirkungen sind auf Grund der Entfernung des Hubschrauberlandeplatzes von Großhadern zu vernachlässigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Insgesamt kommt es zu einem Verlust vorhandener Vegetation, der aber durch Neupflanzung von Bäumen und entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung von 49,5 % auf 62,3 %, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Für das Planungsgebiet wurden keine erheblichen Schadstoffbelastungen festgestellt. Um den Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens im geringen Umfang auszuschließen, sind weitergehende Untersuchungen (geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung) durchzuführen. Eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelerkundung bzw. Räumung sollte in einem noch zu erstellenden Kampfmittelräumkonzept erfolgen.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante Bebauung kommt es nicht zu Eingriffen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft

Die Situation hinsichtlich der Frischluftentstehung wird sich nicht maßgeblich verändern, eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen wird und weiterhin die lufthygienisch relevanten Grenzwerte für NO₂ und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) eingehalten werden können.

Schutzgut Klima

Die geplante Bebauung wird großteils auf bereits versiegelten Flächen errichtet, daher ist mit wenig Auswirkungen auf bestehende klimatische Bedingungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Durch die beabsichtigte Planung, insbesondere durch die geplanten Hochpunkte kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Stadtbild ist großräumig jedoch nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nahe gelegene Denkmäler und Schutzgüter werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt.

Umweltbelang Energie

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die aktive und passive Nutzung von Solar-energie. Eine energetische Nachrüstung bestehender Gebäude wird ermöglicht. Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Straßennetz für den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr an. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Die Entsorgung der Abfälle und des Abwassers im Planungsgebiet ist sichergestellt. Eine Flächen schonende Entsorgung der Abfälle mittels Unterflurcontainern wird ermöglicht.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 bei Betrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind. Unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neuversiegelung von Böden sowie die Beseitigung von Vegetationsflächen ergeben ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von ca. 6.434 m².

Mit dem externen Ausgleich auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 730 Gemarkung Solln) können diese nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft als kompensiert betrachtet werden.

Für den Straßenausbau im Nordosten der Forst-Kasten-Allee mit Schrägparkern erfolgt ein Eingriff in eine bestehende Ausgleichsfläche, dadurch wird ein zusätzlicher Ausgleich von 1.104 m² erforderlich. Dieser Ausgleich wird im bestehenden Ökokonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen, da das städtischen Grundstück in Solln nicht ausreichend groß dimensioniert ist.

9. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	ha	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	13,53 ha	81,00%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2,88 ha	17,30%
Fläche (LSG) ohne Festsetzung	0,29 ha	1,70%
Planungsgebiet gesamt	16,70 ha	100,00%
Ausgleichsfläche I, außerhalb	0,65 ha	
Ausgleichsfläche II, Ersatzfläche außerhalb	0,11 ha	

Versiegelungsbilanz

Versiegelung (gesamter Umgriff)	ha	Anteil
Planungsgebiet Bestand	8,26 ha	49,50%
Planungsgebiet Planung (voll- sowie teilversiegelte Flächen)	10,39 ha	62,30%

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums – Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA (6x)
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat -VR 1
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima und Umwelt
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/5
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V