

## **Anlage 7**

### **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 4**

**Beteiligung des 11. Bezirksausschusses Milbertshofen - Am Hart**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142**

Am Oberwiesenfeld (östlich),  
Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich),  
Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich),  
DB-Nordring (südlich)

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)

**Anlage 7**

Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Bezirksausschuss 11 – Milbertshofen am Hart</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bezirksausschuss 11 Milbertshofen -Am Hart hat sich in seiner Sitzung am 26.06.2024 mit dem o.g. Bauleitplanverfahren und der Änderung des Flächennutzungsplans befasst. Dem Bebauungsplan stimmt er im Rahmen seines Anhörungsrechtes grundsätzlich einstimmig zu. Ergänzend hat der BA 11 mehrheitlich die folgende Stellungnahme beschlossen:</p> <p>A. Mobilität</p> <p>I. Errichtung eines Bahnhaltes für S-Bahn und/oder Regionalbahn am Bahn-Nordring im Bereich zwischen Lerchenauer Straße und Christl-Marie-Schultes-Weg. Begründung: Derzeit laufen intensive Planungen zur Realisierung von Personenverkehr auf dem Bahn-Nordring mittels S-Bahn und/oder Regionalbahn und bereits 2025 soll ein Vorläuferverkehr zum BMW FIZ realisiert werden. Ein Umsteigehaltepunkt zur U3-Oberwiesenfeld und zum Bus in der Lerchenauer Straße ist sehr zweckmäßig und dient auch der ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes.</p> <p>II. Ergänzung einer Bushaltestelle in der Lerchenauer Straße im Bereich Ilse-Esser-Straße, insbesondere stadteinwärts. Begründung: Die aktuelle Bushaltestelle „Lerchenauer Straße“ stadteinwärts liegt derzeit wenig fahrgastfreundlich im Niemandsland östlich des Lärmschutzwalls des Olympischen Dorfes. Um unattraktiv weite Fußwege zur Haltestelle zu vermeiden, ist diese entweder auf die Nordseite der Moosacher Straße zu verlegen oder, noch fahrgastfreundlicher, eine zusätzliche Haltestelle auf Höhe Ilse-Esser-Straße einzurichten.</p>	<p>Ein Bahnhalt kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Die erforderlichen Flächen liegen außerhalb des Umgriffs. Eine Berücksichtigung im Rahmen dieses Verfahrens würde das Vorliegen konkreter Planungen von Seiten der DB bedingen.</p> <p>Eine Bushaltestelle kann außerhalb des Bebauungsplanumgriffs eingerichtet werden. Die erforderlichen Flächen sind im Straßenraum vorhanden. (Gemäß Stellungnahme der MVG wird die Einrichtung einer Haltestelle geprüft).</p>

	<p>III. Einplanung einer Querungshilfe der Lerchenauer Straße für Fußgänger und Radfahrende auf Höhe Ilse-Esser-Straße. Begründung: Laut Seite 75 der Vorlage soll voraussichtlich für den Autoverkehr auf eine Ampelanlage an der Ilse-Essers-Straße verzichtet werden, die ein südliches Einbiegen in die Lerchenauer Straße ermöglicht. Im Sinne eines attraktiven Nahmobilitätskonzeptes ist jedoch zumindest eine Bedarfsampel für Fußgänger und Radfahrende erforderlich, welche an dieser Stelle die Straße queren wollen, sei es um nach Norden zu radeln (Nahversorgungsgeschäfte), sei es um die Bushaltestelle stadtauswärts zu erreichen oder sei es um die geplante Ost-West Fuß- und Radwegverbindung im Gewerbeband Frankfurter Ring/Moosacher Straße zu nutzen.</p> <p>IV. Fahrradstellplätze außerhalb der Gebäude sind laut Entwurf nur in geringem Umfang und nur für Besucher vorgesehen (vgl. u.a. Seite 82 der Vorlage). Wie wird verhindert, dass diese Fahrradstellplätze durch Bewohner genutzt werden und dann für Besucher keine ausreichenden Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen?</p> <p>B. Städtebau</p> <p>I. Die städtebauliche wenig attraktive Verbindung für Fuß- und Radverkehr über die Moosacher Straße zwischen Olympiapark, dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Siedlungs- und Naherholungsgebieten soll verbessert werden. Hierzu soll die im Wettbewerbsergebnis zum Planungsgebiet vorgesehen Fuß- und Radwegbrücke über die Moosacher Straße realisiert werden. Die Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste hat hierzu bereits am 12.11.2021 den ausführlich begründeten StR-Antrag 20-26 / A 2111 „Oberwiesenfeld: Fuß- und</p> <p>Eine Querungshilfe könnte grundsätzlich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs eingerichtet werden. Die Beurteilung liegt in der Zuständigkeit des Mobilitätsreferates im Rahmen des regulären verkehrsordnerischen Vollzugs.</p> <p>Das kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Dies liegt in der Verantwortung der Nutzer.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht besteht keinerlei Notwendigkeit für eine Fuß- und Radverkehrsbrücke über die Moosacher Straße. Sowohl am Knoten Moosacher Straße/Am Oberwiesenfeld als auch am Vollknoten Moosacher Straße/Lerchenauer Straße befinden sich signalisierte Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr. Über die U-Bahn-Zugänge Am Oberwiesenfeld auf nördlicher und südlicher Seite der Moosacher Straße besteht für den Fußverkehr zusätzlich eine unterirdische Option. In Anbetracht des bestehenden Angebotes in Kombination mit dem hohen Raumbedarf für die notwendigen Rampen und dem Kostenfaktor eines solchen Kreuzungsbauwerks ist der Vorschlag</p>
--	--

	<p>Radbrücke über Moosacher Straße einplanen“2 gestellt, der in die Bauleitplanung noch nicht eingearbeitet wurde.</p> <p><b>C. Nutzungen</b></p> <p>I. Das geplante Senioren- und Pflegeheim wird begrüßt und gewünscht. In der Vorlage ist mal von Seniorenheim und mal von Pflegeheim die Rede. Die Bezeichnung sollte zur Klarstellung vereinheitlicht werden.</p> <p>II. Die Vorgabe einen Nahversorger mit "bis zu 1.200 qm" einzurichten (Seite 21), ist wenig dienlich. Es braucht nach unseren Erfahrungen im Stadtbezirk und einschlägigen Studien für einen wirtschaftlich tragfähigen Discounter oder Supermarkt eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (vgl. Zentrenkonzept, Seiten 21 -22)4. Daher sollte statt einer „bis zu“-Vorgabe eine „mindestens“-Vorgabe aufgenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass im benachbarten Planungsgebiet (Wohnblock Oberwiesenfeld) im Rahmen der damaligen Bauleitplanung auf der Ostseite der Straße „Am Oberwiesenfeld“ bereits ein Supermarkt nebst Café mit Freischankfläche vorgesehen und dafür extra ein großzügig gepflasterter Vorplatz angelegt wurde. Diese Einrichtungen der Nahversorgung wurden bis heute nicht realisiert. Der dadurch kahle und untergenutzte Vorplatz wirkt aktuell überdimensioniert und wenig einladend. Ein ähnlicher Missstand bei der Umsetzung der Planung soll im aktuellen Planungsgebiet beispielsweise durch geeignete Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vermieden werden.</p>	<p>einer Fuß- und Radverkehrsbrücke zwischen dem Bebauungsplanumgriff und dem Olympiapark kritisch zu sehen. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes durch eine Reduzierung des Vorfeldes zu befürchten.</p> <p>Die Bezeichnung wird in den Unterlagen vereinheitlicht.</p> <p>Für eine „Mindestvorgabe“ besteht keine rechtliche Grundlage. Ein vorgelegtes Einzelhandelsgutachten geht auch bei Einrichtungen mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit aus.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird die Grundlage für weitere 500 Wohneinheiten mit dem entsprechenden Nachfragepotenzial geschaffen.</p> <p>Die Einrichtung von Versorgungseinrichtungen kann aber nicht durch Vertrag geregelt werden, der Bebauungsplan kann lediglich die erforderlichen Rahmenbedingungen schaffen.</p>
--	--	---

	<p>III. Im Plangebiet ist laut Vorlage im Gebiet MU mit der Realisierung von 300 neuen Arbeitsplätzen zu rechnen (Seite 38), im Gebiet MK 1 (Hochhaus) mit 1.500 neuen Arbeitsplätzen und im Gebiet MK 2 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) mit 250 Arbeitsplätzen (Seite 40), dazu eine ungenannte Anzahl von Arbeitsplätzen in den Gebieten GE 1 -GE 3. Demgegenüber werden im Gebiet MU 60 Wohnungen für Ein- Personen-Haushalte und 500 Wohnungen für Haushalte geplant, in denen bei optimistischer Annahme je zwei Erwerbstätige wohnen, so dass insgesamt Wohnraum für bis zu 1.060 Berufstätige entsteht, während Raum für deutlich mehr als 2.050 Arbeitsplätze vorgesehen wird. Wo wird der zusätzliche Wohnraum für die anderen mindestens 1.000 Berufstätigen nebst Angehörigen geschaffen, ohne den durch die Planung eine preissteigernde weitere Verknappung am Wohnungsmarkt im Münchener Norden und weiter steigender Pendlerverkehr im überlasteten ÖPNV und Straßennetz induziert würde? In welchem Umfang kann der vom BA 11 geforderte zusätzliche Wohnraum im Gewerbeband Frankfurter Ring/Moosacher Straße hier für eine Entlastung sorgen? In welchem Umfang kann eine Reduzierung der Höhe des Hochhauses im MK1 von 88 Metern auf 70 Meter für eine Entlastung sorgen?</p> <p>IV. Laut den Seite 30 und 39 der Vorlage sind einerseits Müllräume in allen Wohngebäuden vorgesehen und andererseits für alle Bewohner Unterflurcontainer für die drei Abfallfraktionen Restmüll, Papier und Bio sowie (oberirdische?) Wertstoffcontainer für Glas, Kunststoff/Metall und Textilien entlang der Ilse-Esser-Straße. Das erscheint nicht zu Ende gedacht. Zweckmäßigerweise sollen aus stadtgestalterischen</p>	<p>Der Bebauungsplan selbst schafft die planungsrechtliche Grundlage für ca. 500 Wohneinheiten, darüber hinaus ist in näherer Umgebung der Bebauungsplan Nr. 2143 – Eggarten in Aufstellung mit ca. 1.800 Wohneinheiten.</p> <p>Die Rahmenplanung sieht im mittleren Bereich Ingolstädter – Schleißheimer Straße eine Stärkung des Wohnanteils vor. Konkretere Aussagen können derzeit hierzu nicht gemacht werden.</p> <p>Für eine Reduzierung der Nutzung des Hochhauses besteht keine Veranlassung. Die durch den Bebauungsplan zulässige Kubatur berücksichtigt hinsichtlich Gesamthöhe und Höhe des Absatzes das benachbarte Hochhaus. Eine Reduzierung würde zu einer Verschlechterung der Maßstäblichkeit führen.</p>
--	--	--

	<p>Gründen und für eine leicht zugängliche wohnungsnahen Wertstoffsammlung alle genannten Abfallfraktionen zur Verwertung/Entsorgung in Unterflurcontainern entlang der Ilse-Esser-Straße gesammelt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die LH München nach erfolgreichem Abschluss der derzeit laufenden Pilotprojekte zur Wertstofftonne für Kunststoffe und Metalle in München, diese „Gelbe Tonne“ voraussichtlich in den nächsten Jahren stadtweit einführen wird.</p> <p>D. Grün- und Erholungsflächen sowie Artenschutz</p> <p>I. Laut Seite 111 der Vorlage kann nur die Hälfte der nach Orientierungswerten der Münchner Stadtplanung erforderlichen Grünflächen im Plangebiet hergestellt werden. Als Ausgleich für die andere Hälfte soll die Grünanlage am Lerchenauer See aufgewertet werden. Welche Maßnahmen sind dort konkret geplant? Ist eine zügige Umsetzung der Vergrößerung der Grünanlage am Lerchenauer See geplant, wie sie bereits seit den 1970er Jahren in der Münchner Stadtplanung vorgesehen, 5 aber bisher nicht realisiert worden ist? Welche Maßnahmen werden ergriffen um die Erreichbarkeit der Grünanlage am Lerchenauer See aus dem Plangebiet für zu Fuß Gehende, Radfahrende und ÖPNV-Nutzende möglichst attraktiv zu gestalten?</p> <p>II. Die Vorlage enthält keine Angaben über Sportflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes. Nach unserem Kenntnisstand ist die nächstgelegene Sportanlage an der Moosacher Straße 99 (u.a. SV Olympiadorf) bereits heute mehr als ausgelastet. Welche Flächen stehen für den Vereins- und Breitensport der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung?</p>	<p>Wertstoffcontainer werden auf öffentlichem Grund vorgehalten. Auf öffentlichem Grund werden jedoch wegen des aufwändigen Unterhalts sowie eventuell vorhandener Versorgungseinrichtungen unter der Geländeoberkante keine Unterflurcontainer eingerichtet.</p> <p>In Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau ist die Modernisierung der öffentlichen Grünanlage am Lerchenauer See mit Spiel- bzw. Aufenthaltsangeboten für alle Altersgruppen geplant, da der Bedarf einer baldigen Generalsanierung dort als am höchsten eingeschätzt wird. Für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen ist das Baureferat Gartenbau zuständig.</p> <p>Die Planung der Erschließung der öffentlichen Grünanlage, welche außerhalb des Plangebiets liegt, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist der Lerchenauer See über den Grünzug entlang der Schittgablerstraße oder die Lassallestraße gut erreichbar. Die Erreichbarkeit wird über bestehende Wege und das bestehende ÖPNV-Angebot gewährleistet.</p> <p>Grundsätzlich sind neben der genannten Sportanlage an der Moosacher Straße noch der Olympiapark an sich, die</p>
--	---	---

	<p>III. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält in den § 27 und 28 Vorgaben zum Artenschutz (S. 230 der Vorlage). Diese bleiben jedoch insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zur Außenbeleuchtung deutlich hinter den fachlich sinnvollen und auch in anderen aktuellen Bebauungsplänen bereits getroffenen Vorgaben zurück. So heißt es auf Seite 230 der Vorlage: „Als Leuchtmittel sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißem Farbspektrum (&lt; 3000 Kelvin) und möglichst ohne UV-Anteil zulässig.“ Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 wurde per Satzungsbeschluss vom 06.03.2024 hingegen gemäß dortiger Seite 50 aus Gründen des Artenschutzes festgelegt, dass „ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540nm (kein Blau- und UV-Bereich)“ verwendet werden dürfen sowie weitere konkrete Vorgaben zur „insektenfreundlichen Konstruktionsweise“ gemacht. Fachleute empfehlen aus Gründen des Artenschutzes bei der Außenbeleuchtung möglichst eine Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (Amber) und maximal von 2.400 Kelvin, gerade in der Nähe von Schutzgebieten (vgl. u.a. Bundesamt für Naturschutz – BfN-Skripten 543 von 20197, Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz von 20208), vorliegend also den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Norden des Planungsgebietes. Zum Artenschutz in der Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes und in den südlich gelegenen Grünflächen (Olympiapark) ist die Einhaltung der Empfehlungen zu artenschutzgerechter Außenbeleuchtung natürlich ebenfalls zweckmäßig.</p> <p>Olympiaschwimmhalle, auch Sportflächen auf dem Schulgrundstück im derzeit zu entwickelnden Baugebiet Eggarten zu nennen.</p> <p>Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen den aktuellen Forderungen an den Artenschutz des Referates für Klima- und Umweltschutz – Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung. Weiterführende Maßnahmen und Angaben werden im Artenschutzbeitrag auch nicht genannt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ebenfalls Vorgaben zu insektenfreundlichen Konstruktionsweisen gemacht.</p>
--	---

	<p>Auch steht die Vorgabe in § 20 Abs. 4 des Satzungsentwurfes „Farbige Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.“ (Seite 226) im Widerspruch zu den Empfehlungen des Artenschutzes, denn die empfohlene Lichtfarbe Amber (1.800 Kelvin) ist leicht orangefarben. Unabhängig davon hat jede Beleuchtung nach den Gesetzen der Physik eine Lichtfarbe, sei diese nun warmweiß, neutralweiß, kaltweiß, amber oder irgendwie bunt, so dass das Verbot „farbiger Fassadenbeleuchtung“ eigentlich jede Beleuchtung ausschließen würde, was aber wohl nicht beabsichtigt sein dürfte. Zweckmäßig ist es aus Artenschutzgründen jedoch, den Beleuchtungszeitraum von Fassadenbeleuchtung und Werbebeleuchtung analog dem für öffentliche Gebäude geltenden Art. 9 BayImSchG9 auf den Zeitraum vom Einbruch der Dämmerung bis 23 Uhr zu begrenzen. Daher sollen die Vorgaben zur Außenbeleuchtung im Satzungstext entsprechend den aktuellen fachlichen Empfehlungen zu optimierter artenschutzgerechter Beleuchtung abgeändert werden.</p>	<p>Bei der Festlegung der derzeit vorgesehenen Farbtemperaturen und der generellen Lichttechnik wurden Aspekte des Insektenschutz, der Lichtverschmutzung, des Energieverbrauchs, des Sehkomforts, der Barrierefreiheit und der Verkehrssicherheit berücksichtigt. Bei der derzeitigen Entwicklungsstufe der LED-Technik für Straßenleuchten steigt der Energieverbrauch an, je niedriger die Farbtemperatur bei gleichbleibendem Lichtstrom ist. Auch das Kontrastsehen wirkt sich bei geringer werdender Farbtemperatur in Kombination von geringen Beleuchtungsstärken vor allem bei Mitbürgern mit einer Sehschwäche nachteilig aus. Der Bebauungsplan gibt lediglich eine maximale Farbtemperatur (&lt; 3.000 Kelvin) vor. Der Verwendung von Leuchtmitteln mit niedrigeren Farbtemperaturen steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt lediglich eine maximale Farbtemperatur (&lt; 3.000 Kelvin) vor. Der Verwendung von Leuchtmitteln mit niedrigeren Farbtemperaturen steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</p>
--	---	---