



Charta für die Quartiersentwicklung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142

Allgemeines

Das vormals vollumfänglich gewerblich genutzte Betriebsareal der Knorr-Bremse AG zwischen DB-Nordring, der Moosacher Straße, der Lerchenauer Straße und der Straße Am Oberwiesenfeld soll zu einem gemischt genutzten, vielfältigen, lebenswerten, lebendigen und nachhaltigen Quartier für ca. 1.300 Bewohner*innen weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen über die heute im Quartier vorhandenen Nutzungen ca. 1.500 neue Arbeitsplätze entstehen.

Im Rahmen dieser Umstrukturierung sollen im Einzelnen in Ergänzung zu den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, Wohnungen, Büros, eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, Nahversorgung, die notwendige soziale Infrastruktur sowie öffentliche Grünflächen entstehen.

Im Norden entlang der Bahngleise (GE 1 und GE 2) wurden in den letzten Jahren, insbesondere durch einige Neubauten, die gewerblichen Nutzungen der Knorr-Bremse AG mit Verwaltungs- und Forschungseinrichtungen konzentriert.

Der Bereich südlich bis zur Moosacher Straße organisiert sich um eine zentrale öffentliche Grünfläche und das westlich davon gelegene denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse AG herum.

Nördlich dieser Spange ist als zentrales Element der Umstrukturierung ein aus einem Urbanen Gebiet und einem Sondergebiet Pflege bestehender Baustein vorgesehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs für diesen Bereich ging ein Entwurf von ingenhoven associates in Zusammenarbeit mit WKM Landschaftsarchitekten hervor, welcher mit seiner großzügigen, zur öffentlichen Grünfläche offenen Hofffläche und identitätsstiftenden Architektur ideale Voraussetzungen für eine Verwirklichung der Ziele dieser Charta bietet. Dieser Entwurf liegt in einer überarbeiteten Fassung in diesem Bereich dem Bebauungsplan zu Grunde.

Südlich entlang der Moosacher Straße wurde jüngst ein Verwaltungsgebäude errichtet, bzw. ist dieses in Teilen noch in Bau. Im Südwesten ist ein 88 m hohes Hochhaus geplant. Für dieses fand bereits ein Hochbauwettbewerb statt. Hier soll der mit einem zweiten Preis prämierte und überarbeitete Entwurf von Thomas Müller Ivan Reimann Architekten zur Umsetzung kommen.

Im Südosten ist ein bereits bebautes und heute von der BMW AG genutztes Gewerbegebiet in den Umgriff mit einbezogen.

Die Charta konzentriert sich primär auf die heute noch nicht bebauten Bereiche des Bebauungsplans und hier im Speziellen auf den zentralen Baustein aus Urbanem Gebiet und Sondergebiet Pflege. Für die anderen Bereiche werden auch Ziele formuliert, jedoch ergeben sich hier durch die großteils bereits bestehende Bebauung keine kurzfristigen Umsetzungshorizonte.

Um die Ziele der Charta zu erreichen, sind über die bloße bauliche Umsetzung des im Bebauungsplan festgeschriebenen Konzepts hinaus weitere Anstrengungen und Maßnahmen erforderlich.

Diese sind im Rahmen dieser Charta für die Quartiersentwicklung gegliedert nach den Themenfeldern Schwammstadt und Kleinklima, Energie und Nachhaltigkeit, Mobilität sowie Quartiersvernetzung zusammengefasst. Dabei haben einige Maßnahmen Effekte auf mehrere Themenfelder. Um Dopplungen zu vermeiden, sind sie jedoch jeweils nur einmal aufgeführt.



Viele dieser Maßnahmen und Anstrengungen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Andere sind aufgrund rechtlicher Voraussetzungen solchen Sicherungen nicht zugänglich, werden jedoch durch die Planungsbegünstigte im Sinne des Gesamterfolgs der Quartiersentwicklung freiwillig umgesetzt. Bei den einzelnen Maßnahmen ist jeweils nachgestellt, wie diese gesichert sind (Bebauungsplanfestsetzung oder Städtebaulicher Vertrag). Andernfalls handelt es sich um freiwillige Maßnahmen der Planungsbegünstigten. An einigen Stellen ergibt sich die Umsetzung auch bereits durch andere, allgemeingültige Gesetze.

Um einen schnellen Überblick zu erhalten ist den jeweiligen Maßnahmen eine entsprechende Markierung nachgestellt.

Maßnahmen durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert	(B)
Maßnahmen durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert	(V)
Maßnahmen durch andere Gesetze allgemeingültig angeordnet	(G)
Sonstige Maßnahmen im Sinne einer freiwilligen Absichtserklärung	(SM)

Schwammstadt und Kleinklima

Das Kleinklima wird wesentlich durch die städtebauliche Grundstruktur, aber auch durch die Grünausstattung sowie die Verdunstung und Versickerung im Gebiet beeinflusst.

Der Komplex der Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung wird jedoch, um Wiederholungen zu vermeiden, ausschließlich unter der Überschrift Schwammstadt behandelt. Den Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Urbanen Gebiet und Sondergebiet Pflege liegt ein „Entwässerungskonzept“ zugrunde, welches im Rahmen des Bebauungsplans erstellt wurde. In den übrigen Bereichen bestehen heute bereits Entwässerungssysteme bzw. befinden sich diese in weit fortgeschrittenen Planungsphasen (Hochhaus MK 1 (2)).

Kleinklima

Gesamter Bebauungsplan

- Durch die Situierung der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des neu entstehenden südlichen Teils des Bebauungsplans profitieren möglichst große Bereiche, insbesondere das Urbane Gebiet und das Sondergebiet Pflege von den hier entstehenden Grünstrukturen mit ihren klimaregulierenden Effekten als kleinräumige Klimasenke. **(B)**
- Die bestehende Kastanienreihe in der öffentlichen Grünfläche wird erhalten. **(B)** Zusätzlich sind in der öffentlichen Grünfläche umfängliche Baumpflanzungen vorgesehen. Insgesamt ist hier nach Umsetzung der Maßnahme mit ca. 70 Bäumen zu rechnen. **(SM)**
- Entlang der Ilse-Essers-Straße wird nordseitig auf öffentlichem Grund eine Baumreihe entwickelt. **(B)**

Urbanes Gebiet und Sondergebiet Pflege

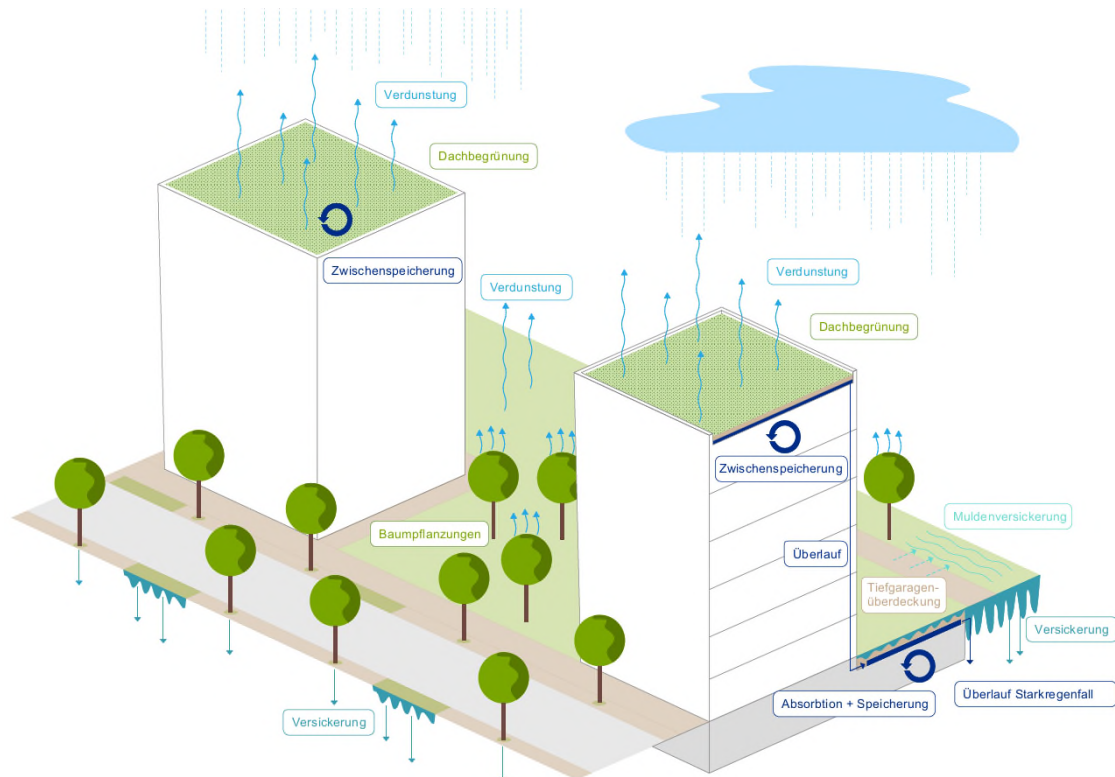


Abb. 2

Regenwasserretention und Maßnahmen für das Kleinklima – ohne Maßstab

Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH / LHM

- Im Hofbereich und entlang der Straßen sind auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. Insgesamt werden im Urbanen Gebiet und dem SO Pflege min. 36 große und 24 mittlere Bäume neu gepflanzt. **(B)**
- Es ist eine, insbesondere im Hinblick auf die Gehölzausstattung, hochwertige Gestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Wo dies in Abwägung mit den Nutzungserfordernissen möglich ist, wird neben den Bäumen eine möglichst intensive Bepflanzung mit Sträuchern angestrebt. **(SM)**
- Im Innenhof sind zwei größere zusammenhängende Bereiche ohne Unterbauung vorgesehen, um einen langfristigen Baumerhalt mit Bodenanschluss zu ermöglichen. **(B)**
- Die Öffnung der Hofstrukturen nach Süden schafft eine Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen im Süden und ermöglicht somit einen besseren Luftaustausch. **(B)**
- In Bereichen, in welchen dies in Abwägung mit den nutzungsbedingt durch viele Fensteröffnungen geprägten Fassaden möglich ist, strebt die Planungsbegünstigte eine Fassadenbegrünung an. **(SM)**

Übrige Bereiche:

- Es werden min. 123 Bestandsbäume in den übrigen Baugebieten erhalten. **(B)** Es wird jedoch ein vollumfänglicher Erhalt der heute bestehenden ca. 150 Bäume angestrebt. **(SM)** Hinzu kommen mindestens 14 Baumneupflanzungen. **(B)** Es wird darüber hinaus eine höhere Anzahl von mindestens 35 Baumneupflanzungen angestrebt. **(SM)**
- Es ist eine, insbesondere im Hinblick auf die Gehölzausstattung, hochwertige Gestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Wo dies in Abwägung mit den Nutzungserfordernissen möglich ist, wird neben den Bäumen eine möglichst intensive Bepflanzung mit Sträuchern angestrebt. **(SM)**
- An größeren fensterlosen Bereichen (über 50 m²) in den Gewerbegebieten wird eine Fassadenbegrünung entwickelt (§24 (3) b)). **(B)** Darüber hinaus wird auch an Fassaden mit Fenstern, so dies in Abwägung mit der geplanten Nutzung möglich ist, eine Fassadenbegrünung angestrebt. **(SM)**

Schwammstadt

Ziel des Konzeptes ist es, einen möglichst großen Anteil des anfallenden Niederschlagswasser möglichst lange im Gebiet zu halten und somit über Verdunstung einen positiven Effekt auf das Kleinklima zu erhalten. Weiter kann somit eine Drosslung des Abflusses bei Starkregenereignissen erreicht werden.

Das Konzept unterscheidet sich wesentlich zwischen den bereits bebauten bzw. weit fortgeschritten beplanten Bereichen und dem zentralen Baustein des Urbanen Gebiets bzw. SO Pflege.

Gesamter Bebauungsplan:



Abb. 3

Regenwasserretention und Maßnahmen für das Kleinklima – ohne Maßstab

Quelle: © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH / LHM

- Durch eine in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen möglichst geringe Versiegelung der Baugrundstücke bleiben möglichst große Flächen dieser für eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers verfügbar und der Oberflächenabfluss wird reduziert (§3 (11 – 14)). **(B)** Im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bauvorhaben auf den einzelnen Baugrundstücken wird, soweit mit den konkreten Projekten vereinbar eine weitere Reduzierung der Versiegelung angestrebt. **(SM)**
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes und vor dem Hintergrund der hervorragenden Erschließung durch den Umweltverbund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Planungsgebiet reduziert. Somit kann auch die notwendige Versiegelung, insbesondere in Zusammenhang mit Tiefgaragen, reduziert werden (§ 11 (4) und (10)). **(B)**
- Die befestigten Flächen werden, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig hergestellt (§21 (8) und (9)). **(B)** Somit entsteht hier kein zusätzlicher Oberflächenabfluss.
- Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der neu zu errichtenden Ilse-Essers-Straße sind so dimensioniert, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in einem nördlich der Straße verlaufenden Baumgraben direkt oberflächlich erfolgen kann. **(SM)** Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Straßen sind bereits hergestellt und werden voraussichtlich nicht wesentlich verändert. Die bestehende Niederschlagswasserbeseitigung bleibt hier somit voraussichtlich unverändert.

Urbanes Gebiet und Sondergebiet Pflege:

- Es ist eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke ohne Drainschicht von 20 cm herzustellen (§7 (5)). **(B)**
- In privaten Dachgärten und in Gemeinschaftsdachgärten ist eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke ohne Drainschicht von 40 cm herzustellen. Diese Flächen sind intensiv mit Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen zu begrünen (§7 (3) und §9 (1)). **(B)**
- Die Decke der Tiefgarage im SO Pflege und Urbanen Gebiet wird im Mittel um 1,4 m jedoch um mindestens 80 cm gegenüber dem Gelände abgesenkt und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt (§26 (2)). **(B)** Somit sind gute Wuchsbedingungen für die geplante Vegetation gegeben und es kann mehr Niederschlagswasser für eine langanhaltende Wasserversorgung und somit Verdunstung gespeichert werden. Um die Wuchsbedingungen für Bäume weiter zu verbessern, ist bei Großbäumen eine Überdeckung von min. 1,5 m, bei mittelgroßen Bäumen 1,2 m vorgesehen (§26 (2)). **(B)**
- Es kommt ein System mit Regenwasserrückhaltung zum Einsatz, welches eine Verdunstung von min. 40% des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Planungsgebiet sicherstellt (§30 (2)). **(B)** Es wird angestrebt, dies durch ein zweistufiges System von Retentionsboxen zur Wasserrückhaltung auf den Dächern (1. Stufe) und der Tiefgarage (2. Stufe) zu realisieren. Dabei soll in Abwägung mit den räumlichen und funktionalen Zwängen möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Quartier gehalten werden. **(SM)** Eine Versickerung über Rigolen erfolgt dann voraussichtlich nur im Starkregenfall, so die Rückhaltekapazitäten der Retentionsboxen bereits ausgeschöpft sind. Das nicht verdunstete Niederschlagswasser wird direkt auf den Baugrundstücken versickert (§30 (1)). **(B)**
- Das Niederschlagswasser von Wegeflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks wird zu mindestens 80 % über Mulden entwässert (§30 (2)). **(B)** Es wird eine vollständige Versickerung über Mulden angestrebt. **(SM)**

Übrige Bereiche:

- Es ist eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke ohne Drainschicht von 10 cm herzustellen (§7 (5)). **(B)** Soweit dies in Abwägung mit den Bestandsbauten (z.B. Anschlusshöhen) möglich ist, wird eine Substratschichtdicke von 20 cm angestrebt. **(SM)**
- In Gemeinschaftsdachgärten ist eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke ohne Drainschicht von 40 cm herzustellen. Diese Flächen sind intensiv mit Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen zu begrünen (§9 (1)). **(B)**
- Das Niederschlagswasser wird vollumfänglich auf den Baugrundstücken versickert. Wo dies aus Platzgründen möglich ist, erfolgt die Versickerung unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens oberflächlich (z.B. über Mulden) (§30 (1)). **(B)** Darüber hinaus wird, um die Verdunstung im Quartier zu fördern, eine möglichst umfängliche Rückhaltung des Niederschlagswassers z.B. durch Retentionsboxen angestrebt. **(SM)**

Energie und Nachhaltigkeit

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Energie und Nachhaltigkeit zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein zum Bebauungsplan erstelltes Energiekonzept auf Quartiersebene.

Die in Teilen bereits bestehende und weiterhin zu erhaltende Bebauung im Planungsgebiet hat wesentliche Auswirkungen auf das Energiekonzept. In den bereits bebauten Bereichen können hier nur perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Konkrete Entwicklungshorizonte können jedoch nicht sinnvoll abgeschätzt werden.

Wärme- und Kälteversorgungskonzept

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist ein, soweit unter Berücksichtigung des Bestands möglich, in Bezug auf die Gebäudeheizung und Kühlung CO₂-neutrales Quartier.

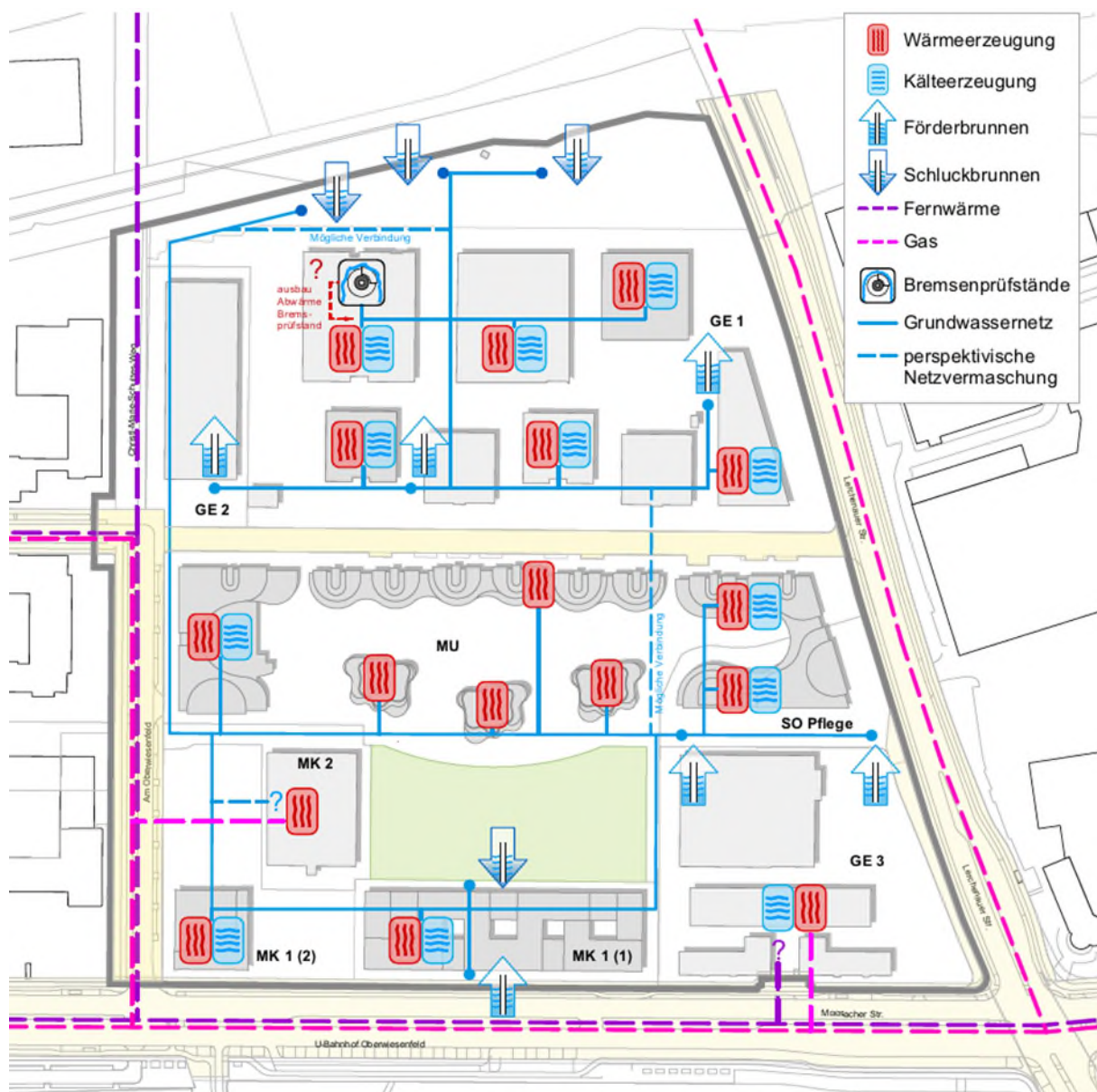


Abb. 4

Kaltes Nahwärmenetz und dezentrale Wärmeerzeugung – ohne Maßstab

Quelle: Energiekonzept auf Quartiersebene © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner GmbH mit Ergänzungen von Ing.-Büro Prof. Dipl.-Ing. W. Schenk / LHM

- Es soll ein grundwassergespeistes, kaltes Nahwärmenetz etabliert werden. **(SM)**
- Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Urbanen Gebiets, des SO Pflege, sowie MK 1 (1) und MK 1 (2) erfolgt über Wärmepumpen in Verbindung mit dem kalten Nahwärmenetz. **(SM)**
- Die Kühlung des Urbanen Gebiets, des SO Pflege, sowie MK 1 (1) und MK 1 (2) erfolgt über Wärmetauscher in Verbindung mit dem kalten Nahwärmenetz. **(SM)**
- Die Beheizung aller in GE 1 und GE 2 neu entstehenden Gebäude erfolgt über Wärmepumpen in Verbindung mit dem kalten Nahwärmenetz. **(SM)**
- Die Kühlung aller in GE 1 und GE 2 neu entstehenden Gebäude erfolgt über Wärmetauscher in Verbindung mit dem kalten Nahwärmenetz. **(SM)**
- Perspektivisch (je nach Sanierungszyklus) wird eine Einbindung der Bestandsgebäude in den Gewerbegebieten sowie MK 2 in das kalte Nahwärmenetz für Heizung und Kühlung angestrebt. **(SM)**
- In GE 1 bestehen Bremsenprüfstände, welche heute mittels Grundwasser gekühlt werden. Die entstehende Abwärme soll perspektivisch in das kalte Nahwärmenetz integriert werden. **(SM)**

Hinweis:

Das kalte Nahwärmenetz ist bereits in Teilen erstellt und für die Versorgung von MK 1 (1) bereits in Betrieb. Nach aktuellem Erkenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung des gesamten Quartiers möglich ist. Dies kann jedoch sicher erst nach Abschluss der notwendigen wasserrechtlichen Verfahren für alle Brunnen und der Inbetriebnahme dieser erfolgen. Als Rückfalloption, oder so die benötigte Wärmemenge nicht gänzlich zur Verfügung gestellt werden kann, liegt Fernwärme vor.

Photovoltaik

Ziel ist die möglichst umfängliche Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik im Planungsgebiet. Hierbei ist wiederum zwischen den bereits bebauten und den neuen Gebäuden zu unterscheiden.

Im Bereich des Urbanen Gebiets und des Sondergebiet Pflege werden aufgrund der hohen Dichte weite Teile der Dächer zu Erholungszwecken als Gemeinschaftsdachgärten benötigt. Auch in MK 1 (1) sind entsprechende Gemeinschaftsdachgärten für die Mitarbeiter erforderlich.

In den bereits bebauten Bereichen ergibt sich durch die Regelungen der BayBO bei Neubauten bereits eine Verpflichtung zur Erstellung und Betrieb von PV-Anlagen. Auch auf den Bestandsgebäuden wird eine Nachrüstung entsprechender Anlagen angestrebt. Lediglich auf den denkmalgeschützten Gebäuden oder in Bereichen mit Haustechnik ist dies voraussichtlich nicht sinnvoll möglich.



Abb. 5

Photovoltaikflächen auf Dächern – ohne Maßstab

Quelle: Energiekonzept auf Quartiersebene © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner GmbH mit Ergänzungen von Ing.-Büro Prof. Dipl.-Ing. W. Schenk / LHM

Urbanes Gebiet und Sondergebiet Pflege:

- Es werden Photovoltaikanlagen mit 2.120 m² Paneelfläche auf den Dächern und ca. 300 m² Paneelfläche an den Fassaden errichtet (§18 (1)) **(B)** und betrieben **(V)**.
- Soweit auf Ebene der konkreten Bebauung möglich strebt die Planungsbegünstigte zusätzliche PV-Paneelflächen z.B. an weiteren Fassadenbereichen und an Technikaufbauten auf den Dächern an. **(SM)**

Übrige Bereiche:

- In Abwägung mit den technischen Rahmenbedingungen und wo noch keine Anlagen vorhanden sind, wird die Nachrüstung von Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden (mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude) angestrebt. **(SM)**
- Im Rahmen von Neubauten werden auf allen geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet und betrieben. **(G)**
- Beim Neubau von Gebäuden wird über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus eine Integration von Photovoltaikanlagen in das Fassadenkonzept angestrebt. **(SM)**

Energetischer Gebäudestandard

- Um den Energiebedarf für Heizung (aber auch Erstellung der Gebäude) je Nutzer*in bzw. Einwohner*in möglichst gering zu halten, werden möglichst effiziente Erschließungsformen und Grundrisse sowie ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Fassaden- und Nutzfläche angestrebt. **(SM)**
- Die Gebäude in Urbanen Gebiet, SO Pflege und MK 1 (1) werden äquivalent des Energiestandards EH 40 (KFW) oder besser errichtet. **(SM)**
- Bei neuen Gebäuden in den Gewerbegebieten wird in Abwägung mit der konkreten Zweckbestimmung der Gebäude ebenfalls ein Energiestandard äquivalent EH 40 (KFW) angestrebt. **(SM)**
- Für die Bestandsgebäude mit Ausnahme der Baudenkmäler wird unter Berücksichtigung entsprechender Sanierungszyklen langfristig ebenfalls ein Energiestandard äquivalent EH 40 angestrebt. **(SM)**
- Für die Baudenkmäler wird ein unter Abwägung mit den konkreten baulichen Gegebenheiten sinnvoll erreichbarer, möglichst hoher Energiestandard angestrebt. **(SM)**

Nachhaltige Bauweise

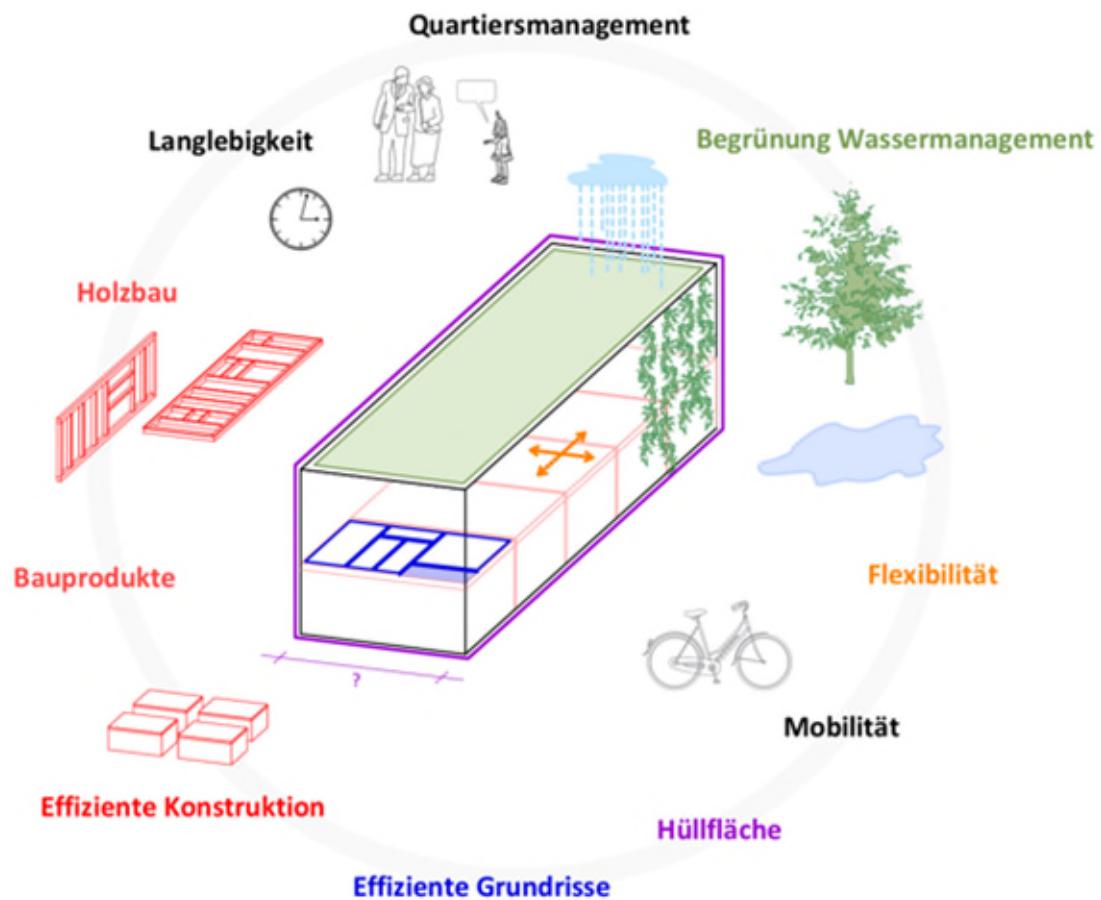


Abb. 6

Übersicht passive Maßnahmen – ohne Maßstab

Quelle: Energiekonzept auf Quartiersebene © Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner GmbH mit Ergänzungen von Ing.-Büro Prof. Dipl.-Ing. W. Schenk / LHM

- Im Rahmen der Umsetzung neuer Gebäude wird besonderes auf effiziente Konstruktionen mit einem möglichst geringen Materialeinsatz geachtet, um die für die Gebäude notwendige graue Energie zu reduzieren. **(SM)**
- Im Rahmen der Entwicklung neuer Gebäude im Planungsgebiet soll, soweit unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen sinnvoll, Holzbau präferiert werden. **(SM)** Im Bereich des Hochhauses in MK 1 (2) und der Bebauung im Urbanen Gebiet wurde dies bereits geprüft und musste aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen, insbesondere der Höhenentwicklung verworfen werden.
- Es werden, insbesondere bei den Fassaden, möglichst langlebige Produkte und Konstruktionen verwendet, um Reparaturen und Ersatz zu minimieren. Es wird ein Verzicht auf Wärmedämmverbundsystemfassaden zu Gunsten von langlebigen Materialien wie Naturstein oder Keramikelementen angestrebt. **(SM)**
- Es wird angestrebt, zukünftige Bürogebäude im Hinblick auf ihre bauliche Struktur möglichst flexibel zu gestalten um ggf. mehrfache Nutzungsänderungen ohne erhebliche Umbauarbeiten und ohne Abbruch der Gebäude zu ermöglichen. **(SM)**

Mobilität

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Mobilität zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitetes Mobilitätskonzept.

Verkehrliche Anbindung – Stadt der kurzen Wege

- Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, Büros, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur entsteht ein Quartier der kurzen Wege. **(SM)**
- Die Entwicklung eines Nahversorgers und ggf. ergänzender Geschäfte des täglichen Bedarfs im Quartier können Wege sowohl im Hinblick auf die Bewohner*innen, aber auch Beschäftigten im Quartier reduzieren. **(SM)**
- Durch die Lage des Quartiers bestehen umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten in kurzer Distanz wie z.B. der Lerchenauer See oder der Olympiapark, die mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds komfortabel erreichbar sind. **(SM)**
- Die Lage des Planungsgebiets unmittelbar an der U-Bahnhaltestelle Oberwiesenfeld sowie an zwei Bushaltestellen in der Moosacher Straße und der Lerchenauer Straße führt zu einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV. **(SM)**
- Das Quartier liegt an einer übergeordneten Radwegeverbindung zwischen Olympiapark im Süden und der Lerchenau im Norden. Weiter bestehen entlang der Lerchenauer Straße und der Moosacher Straße Radwegeverbindungen. **(SM)** Die Straße am Oberwiesenfeld ist räumlich so dimensioniert, dass beidseitig ein nach Richtungen getrennter Radweg errichtet werden kann. **(B)**

Mobilitätselemente und -angebote Wohnnutzungen



Abb. 7

Übersicht Mobilitätsbausteine Wohnen

Quelle: Mobilitätskonzept bearbeitet © Stadtbau München GmbH, bearbeitet durch Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH / LHM

- Die PKW-Stellplätze für Wohnungen werden auf 40 % der nach Stellplatzsatzung der LH München notwendigen Stellplätze reduziert (Mobilitätsfaktor 0,4). Dies bedeutet eine Reduzierung von 500 auf 200 Stellplätze. (§11 (10)) **(B)**
- Es wird eine gegenüber der Fahrradabstellplatzsatzung der LH München erhöhte Anzahl von Fahrradabstellplätzen errichtet. Anstelle eines Fahrradabstellplatzes je 40 m² Wohnfläche, wird ein Fahrradabstellplatz je 25 m² Wohnfläche errichtet. Dies entspricht voraussichtlich einer Erhöhung von ca. 835 auf ca. 1.340 Fahrradabstellplätzen. (§10 (1)) **(B)**
- Es wird eine gute, großzügige, benutzerfreundliche Erschließung der Fahrradabstellplätze mit einer hochwertigen und einladenden Gestaltung der Fahrradabstellanlagen angestrebt. **(SM)** Es werden 90 % der Fahrradabstellplätze in den Gebäuden untergebracht, davon maximal 80% im Untergeschoss. (§10 (2)) Rampen zum Untergeschoss dürfen eine maximale Neigung von 10% aufweisen. (§10 (3)) **(B)** Sie werden komfortabel über eine sog. Bikelane (zweispurige Rampe) erschlossen. **(SM)**
- Die vorgesehenen Mobilitätsbausteine, insbesondere Sharing-Angebote werden den zukünftigen Bewohner*innen und der Allgemeinheit, ggf. gegen ein marktübliches Entgelt zur Verfügung gestellt. **(V)**
- Es werden 30 Carsharing-Stellplätze errichtet. Diese werden anfangs zu mindestens 30% bestückt, danach erfolgt eine sukzessive Aufstockung des Angebots. **(V)**
- Auf einer Fläche von min. 188 m² werden Sharing-Angebote im Hinblick auf Lastenräder, -anhänger und -pedelecs zur Verfügung gestellt. **(V)**
- Auf weiteren Flächen von min. 188 m² werden weitere Mobilitätsangebote wie Gemeinschaftsfahrräder, E-Bikes, Trollys, Fahrradreparaturräume, anbieteroffene Gemeinschaftslösungen für Lieferungen (Paketboxen) oder „Conciergeservice“ (Annahme von Pakete, Lebensmittelkisten, Obst und Gemüseboxen) angeboten. **(V)**
- Die Mobilitätsangebote werden in dezentralen Mobilitäts- und Sharing-Stationen im unmittelbaren Wohnumfeld gebündelt. Dabei wird auf die Situierung an gut zugänglichen, sichtbaren und prominenten Stellen geachtet. **(SM)**
- Es wird angestrebt, die Tiefgarage mittels eines Stellplatzmanagements weitgehend ohne feste Zuordnung von Stellplätzen zu den einzelnen Nichtwohnnutzungen oder Wohnungen zu betreiben. **(SM)**

E-Mobilität

- Es wird die notwendige Leitungsinfrastruktur zur Ausrüstung aller Stellplätze mit Ladeeinrichtungen erstellt (vgl. GEIG). **(G)**
- Es wird angestrebt bei Inbetriebnahme der Gebäude bei ca. 20 % der Stellplätze Ladepunkte für Elektrofahrzeuge vorzusehen. **(SM)**
- Es wird angestrebt, in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Fahrradabstellplätzen Lademöglichkeiten für E-Bikes etc. zu errichten. **(SM)**
- Im Rahmen der baulichen Umsetzung wird die Möglichkeit für ausreichend Trafokapazitäten zur Umsetzung der flächendeckenden Beladung von Elektrofahrzeugen berücksichtigt. **(SM)**

Kommunikation und Information

- Es wird die Bündelung aller Informationen, Buchungssysteme etc. in einer zentralen „Quartiersapp“ angestrebt. **(SM)**
- Um eine möglichst breite Akzeptanz aller Mobilitätsangebote zu erreichen, soll eine breit angelegte Kommunikationsstrategie mit Homepage, Infoboards und Events etabliert werden. **(V)**
- Durch einen zentralen Ansprechpartner für Fragen zu Mobilitätsangeboten soll ein möglichst niedrigschwelliger Zugang ermöglicht werden. **(SM)**

Flexibilität Evaluation / Monitoring

- Die zur Verfügung gestellten Mobilitätsangebote sollen regelmäßig evaluiert werden, um ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden zu können und somit eine möglichst umfängliche Nutzung zu erreichen. **(SM)**

Mobilitätselemente und -angebote Nichtwohnnutzungen

Im Hinblick auf Nichtwohnnutzungen ist vor dem Hintergrund der hervorragend erschlossenen Lage im Stadtgebiet eine Reduzierung der Stellplätze verpflichtend festgesetzt. Entsprechend des regelmäßigen Vorgehens der LH München ist für diese Nutzungen jedoch kein im Rahmen von Festsetzungen oder vertraglichen Regelungen verpflichtendes Mobilitätskonzept vorgesehen. Die Planungsbegünstigte strebt dennoch in Abstimmung mit den einzelnen Nutzern die Etablierung entsprechender Mobilitätsangebote, maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der einzelnen Nichtwohnnutzungen an. Da eine Vielzahl der Maßnahmen jedoch den konkreten Firmen selbst obliegen, kann dies auf Ebene des Bebauungsplans nur einen Appellcharakter haben. Dies bezieht sich auf alle Nichtwohnnutzungen im gesamten Planungsgebiet.



Abb. 8
Übersicht Mobilitätsbausteine Nichtwohnnutzungen

Quelle: Mobilitätskonzept bearbeitet © Stadtbau München GmbH, bearbeitet durch Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH / LHM

- Die PKW-Stellplätze für alle Nichtwohnnutzungen mit Ausnahme der Kindertageseinrichtungen werden auf 60 % der nach Stellplatzsatzung der LH München notwendigen Stellplätze reduziert (§11 (4)). **(B)**
- Im Bereich des Urbanen Gebiets und des Sondergebiets Pflege wird angestrebt, die Tiefgarage mittels eines Stellplatzmanagements weitgehend ohne feste Zuordnung von Stellplätzen zu den einzelnen Nichtwohnnutzungen oder Wohnungen zu betreiben. **(SM)**
- Der Radverkehr soll durch das Angebot ergänzender Fahrradinfrastruktur wie z.B. Duschen, Umkleiden, Trockenräume, Lademöglichkeiten für E-Bikes, geeignete Räumlichkeiten für Fahrradreparatur aber auch witterungsgeschützte und ggf. verschließbare Fahrradabstellplätze gefördert werden. **(SM)**
- Bei Neubauten wird die notwendige Leitungsinfrastruktur zur Ausrüstung aller Stellplätze mit Ladeeinrichtungen erstellt (vgl. GEIG). **(G)**
- Es wird angestrebt, eine signifikante Anzahl der Kfz-Stellplätze mit Ladeinfrastruktur auszustatten. Im Bestand wird eine entsprechende Nachrüstung angestrebt. **(SM)**
- Innerhalb der einzelnen Betriebe soll über die verfügbaren Mobilitätsangebote informiert werden. Dies soll durch innerbetriebliche Ansprechpartner zum Thema Mobilität ergänzt werden. **(SM)**
- Es soll durch entsprechende Vermittlungsangebote die Nutzung von Fahrgemeinschaften verstärkt werden. **(SM)**
- Es sollen, ggf. betriebsübergreifend Sharing-Angebote (z.B. Carsharing, Tretroller-Sharing, E-Bike-Sharing, Lastenrad-Sharing, E- Motorroller-Sharing) etabliert werden. **(SM)**
- Durch entsprechende Anreize wie Jobticket, Mobilitätsbudget oder Jobrad sollen die Mitarbeitenden zu einer verstärkten Nutzung des Umweltverbundes motiviert werden. **(SM)**

Quartiersvernetzung

Quartiersidentität und Gemeinschaft

- Durch die Lage der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des neuen Quartiers ergibt sich ein zwischen den Nutzungen verbindendes Element. **(B)**
- Die Freistellung des Denkmals in MK 2, das Hochhaus in MK 1 (2) und die charakteristische Architektur im Urbanen Gebiet und dem Sondergebiet Pflege ergibt einen eigenen, unverwechselbaren und identitätsstiftenden Charakter für das Quartier. **(SM)**
- Nördlich des MK 2 soll im MU ein grüner Quartiersplatz für vielfältige Nutzungen etabliert werden. **(SM)**
- Die Planungsbegünstigte strebt im Urbanen Gebiet die Schaffung von Gemeinschaftsräumen an, um über die Freiflächen hinaus Räume für den sozialen Austausch aller Bewohnergruppen anzubieten. **(SM)**
- Durch die Planungsbegünstigte wird eine Quartiersapp entwickelt. Neben der Buchung und Verwaltung von Mobilitätsangeboten können hier auch aktuelle Informationen bezüglich des Quartiers oder etwaiger Aktivitäten abgerufen werden. **(SM)**

Durchgängigkeit und Vernetzung

- Durch die Sicherung einer Durchgängigkeit des Bereichs zwischen Ilse-Essers-Straße und Moosacher Straße im Rahmen von Geh- und Radfahrrechten (§ 13) ergibt sich eine gute Verwebung des Quartiers mit der Umgebung, insbesondere der westlich angrenzenden Flächen bis zur öffentlichen Grünfläche an der Triebstraße. **(B)**
- Bei der Gestaltung der Freiflächen wird darauf geachtet, dass diese von allen Personen und Altersgruppen genutzt werden können. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsdachgärten. **(SM)**

Wohnformen und Nutzungen

- Es wird ein breites Spektrum von Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen von kleinen Wohnungen für Personenkreise mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Senioren, Studenten, Auszubildende) über geförderte und freifinanzierte Wohnungen bis hin zu einer vollstationären Pflegeeinrichtung umgesetzt. **(B) (V)**
- Die Planungsbegünstigte strebt an, geförderte und freifinanzierte Wohnungen innerhalb des Urbanen Gebiets kleinteilig zu mischen. **(SM)**
- Die Planungsbegünstigte strebt an, einen wesentlichen Anteil der geplanten freifinanzierten Wohnungen als Mietwohnungen im eigenen Bestand zu halten. **(SM)**
- Durch die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe, Büros, Einzelhandel, einer vollstationären Pflegeeinrichtung und sozialer Infrastruktur soll ein ganztagig belebtes Quartier entstehen. **(SM)**