

Telefon: 0 233-22514 und -26025
0 233-23195
0 233-22632

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/31 P
PLAN-HAII/52 Ost
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183
Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)**

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18150

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183 für den o.g. Bereich, hier: Billigungsbeschluss
Inhalt	-Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung, dabei Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) und eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit insgesamt ca. 472 Wohneinheiten. Ergänzend werden Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen, soziale Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen festgesetzt. -Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie des Bezirksausschusses 13 mit Stellungnahme der Verwaltung.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden / wurden durch den Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> - Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 2 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 4, Tabelle 1 entsprochen werden. - Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 3 des Vortrags in Verbindung mit den Anlagen 5, Tabelle 2 und Anlage 6, Tabelle 3 entsprochen werden. - Den Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 7, Tabelle 4 entsprochen werden. - Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 8, Tabelle 4 entsprochen werden. - Das Mobilitätsreferat wird gebeten, in Abstimmung mit dem Baureferat ein verkehrliches Konzept für die notwendigen Anpassungen des Kreuzungsbereichs Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße zu entwickeln sowie die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Anpassung des Knotenpunkts herbeizuführen. - Das Mobilitätsreferat wird gebeten, zur Planung einer Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße eine Abstimmung mit den SWM/MVG einzuleiten (siehe Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept, Unterpunkt Umgestaltung des Knotenpunktes Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße und Busanbindung zum S-Bahnhof Engelschalking). - Das Mobilitätsreferat wird in Abstimmung mit dem Baureferat gebeten zu prüfen, ob über das nördlich des Planungsumgriffs gelegene städtische Grundstück Flurstück Nr. 620 eine direkte Wegeverbindung zum S-Bahnhof Engelschalking als Zwischenlösung bis zum Ausbau der höhenfreien Bahnquerung geschaffen werden kann, sofern mögliche Nutzungskonflikte dem nicht entgegenstehen (siehe Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept, Unterpunkt Wegeverbindung zum derzeitige S-Bahnhof Engelschalking). -Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183 für den Bereich Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich), Plan vom 14.10.2025 und Satzungstext und die dazugehörige Begründung werden gebilligt. Dies erfolgt in Kenntnis, dass die Planungsbegünstigten noch die privatrechtlichen Verträge zeitnah anpassen, Eigentümer sämtlicher Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden und der städtebauliche Vertrag beurkundet wird. -Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald die
-------------------------------	--

	<p>Voraussetzungen in Antragsziffer 8 erfüllt sind, der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Planungsbegünstigten alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.</p> <p>- Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183, Marienburger Straße, Memeler Straße, Bahnstrecke Nr. 5560
Ortsangabe	Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Telefon: 0 233-22514 und -26025
0 233-23195
0 233-22632

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/31 P
PLAN-HAII/52 Ost
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183
Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)**

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18150

Anlagen:

- Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
- Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 5.000
- Anlage 3: Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
- Anlage 4: Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
- Anlage 5: Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
- Anlage 6: Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
- Anlage 7: Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB – Tabelle 4
- Anlage 8: Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 vom 09.07.2025 – Tabelle 5
- Anlage 9: Baumbestandsplan
- Anlage 10: Charta
- Anlage 11: Sortimentsliste

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Planungsstand/Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsverfahren.....	3
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	4
3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.....	4
4. Erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ...	4
5. Anhörung des Bezirksausschusses.....	4
II. Antrag der Referentin	5
Entwurf Satzungstext	7
Begründung des Bebauungsplan mit Grünordnung	25
III. Beschluss	130

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und die Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2183 (Seite 7 ff.).

1. Planungsstand/Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsverfahren

Dem Stadtrat wurde am 12.06.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12470) der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb vorgelegt. Der diesem Billigungsbeschluss zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf weist gegenüber dem damaligen Planungsstand folgende wesentliche Änderungen auf:

- Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplanes durch die Einbeziehung eines Teils des nördlich angrenzenden städtischen Grundstücks Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing, zur Sicherung der Erschließung über die Engelschalkinger Straße von Norden.
- Verschiebung der Grenze zwischen Ideenteil und Realisierungsteil zugunsten einer Vergrößerung des Realisierungsteils nach Norden.
- Im Zuge der Erweiterung des Realisierungsteils wurde der städtebauliche Entwurf im nördlichen Bereich folgendermaßen angepasst:
 - o Der Hochpunkt (Ideenteil) in der nordöstlichen Ecke entfällt.
 - o Die neu geplante, nordwestlich gelegene Bebauung schützt als L-förmiger Baukörper (Bauraum 1) mit vier bis acht Vollgeschossen die rückwärtigen Bereiche vor Lärmimmissionen von der Bahntrasse. Das nördlichste Punkthaus entfällt bzw. wurde in den neuen Baukörper (Bauraum 1) integriert.
 - o Die beiden vormals an der Marienburger Straße und an der Memeler Straße geplanten Kindertageseinrichtungen mit je zwei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen werden am Quartiersplatz im Bauraum 1 zusammengefasst untergebracht, um Bring- und Holverkehr in den Nebenstraßen zu vermeiden.
 - o Der im Ideenteil geplante Einzelhandel (Nahversorger) wird im nördlichen Bereich des Bauraum 1 untergebracht, um zeitnah eine bessere Versorgung für das Planungsgebiet und die Umgebung sicherzustellen.
 - o Die geplanten Pflege-Wohngemeinschaften und die Tagespflege, die im Wettbewerbsentwurf mittig im Planungsgebiet an der Ostseite geplant waren, werden ebenfalls in den Bauraum 1 integriert, um eine direkte Zuordnung zum Quartiersplatz zu ermöglichen.
- Ein weiteres Punkthaus im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes entfällt zugunsten einer erweiterten öffentlichen Grünfläche.
- Das Punkthaus im Bauraum 5 wurde mit der Festsetzung von sieben Vollgeschossen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf um ein Geschoss erhöht.
- Das Punkthaus im Bauraum 6 wurde in seiner Gesamthöhe von sechs auf fünf Vollgeschosse reduziert.
- Die Höhenentwicklung der mäandrierenden Lärmschutzbebauung an der Bahn (Bauräume 4 und 9) wurde angepasst. Die sechs- bis achtgeschossigen Gebäudeteile wurden neu verteilt.

Im Bereich des Bauraums 9, der der Memeler Straße zugewandt ist, wurden die Baukörper im Süden aus Lärmschutzgründen mit einem viergeschossigen Riegel geschlossen. Der im Wettbewerb achtgeschossig geplante Baukörper (südöstliche Ecke) wurde auf sechs Vollgeschosse reduziert, um gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft einen besseren Übergang zu schaffen.

- Überarbeitung des Wegenetzes für den Fuß- und Radverkehr sowie für die notwendigen Fahrbeziehungen wie Rettungswege, Müllentsorgung, Anlieferung Einzelhandel, Kindertageseinrichtung und Nachnutzung des Denkmals (Bauraum 2).
- Schaffung eines Geh- und Radweges entlang der Ostseite der Marienburger Straße. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes verläuft der Weg überwiegend östlich des Baumbestandes in der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) während der Zeit vom 05.07.2024 mit 06.08.2024 durchgeführt. Die öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand während der Unterrichtsfrist am 16.07.2024 in der Mensa der Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße 27 statt. Die Bürger*innen konnten sich zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 äußern.

Im Einzelnen wird auf die Anlage 4, Tabelle 1 verwiesen.

3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 07.02.2024 mit 07.03.2024 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 11.06.2025 mit 11.07.2025 statt.

Im Einzelnen wird auf die Anlage 5, Tabelle 2 und Anlage 6, Tabelle 3 verwiesen.

4. Erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Änderungen ergeben, so dass eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde.

Diese fand vom 14.08.2025 bis 29.08.2025 statt.

Im Einzelnen wird auf die Anlage 7, Tabelle 4 verwiesen.

Der Beschlussentwurf ist mit dem Baureferat und dem Mobilitätsreferat abgestimmt und mitgezeichnet.

5. Anhörung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB angehört. Der BA 13 hat sich in der Sitzung vom 08.07.2025 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben, siehe Anlage 8, Tabelle 5 mit Stellungnahme der Verwaltung.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die zuständige Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Simone Burger haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 2 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 4, Tabelle 1 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 3 des Vortrags in Verbindung mit den Anlagen 5, Tabelle 2 und Anlage 6, Tabelle 3 entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 7, Tabelle 4 entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrags in Verbindung mit der Anlage 8, Tabelle 5 entsprochen werden.
5. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, in Abstimmung mit dem Baureferat ein verkehrliches Konzept für die notwendigen Anpassungen des Kreuzungsbereichs Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße zu entwickeln sowie die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Anpassung des Knotenpunkts herbeizuführen.
6. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, zur Planung einer Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße eine Abstimmung mit den SWM/MVG einzuleiten (siehe Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept, Unterpunkt Umgestaltung des Knotenpunktes Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße und Busanbindung zum S-Bahnhalte Engelschalking).
7. Das Mobilitätsreferat wird in Abstimmung mit dem Baureferat gebeten zu prüfen, ob über das nördlich des Planungsumgriffs gelegene städtische Grundstück Flurstück Nr. 620 eine direkte Wegeverbindung zum S-Bahnhalte Engelschalking als Zwischenlösung bis zum Ausbau der höhenfreien Bahnquerung geschaffen werden kann, sofern mögliche Nutzungskonflikte dem nicht entgegenstehen (siehe Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept, Unterpunkt Wegeverbindung zum derzeitige S-Bahnhalte Engelschalking).
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183 für den Bereich Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich), Plan vom 14.10.2025 und Satzungstext und die dazugehörige Begründung werden gebilligt. Dies erfolgt in Kenntnis, dass die Planungsbegünstigten noch die privatrechtlichen Verträge zeitnah anpassen, Eigentümer sämtlicher Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden und der städtebauliche Vertrag beurkundet wird.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald die Voraussetzungen in Antragsziffer 8 erfüllt sind, der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Planungsbegünstigten alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.
10. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183
der Landeshauptstadt München

Marienburger Straße(östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayrischen 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 Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich) und Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 14.10.2025, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Die für das Planungsgebiet geltenden gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden aufgehoben.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet

- (1) Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den Bauräumen 1, 2 und 3.
- (2) Im MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- (3) Im MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- (4) Im Bauraum 1
 - ist Wohnnutzung mit einer Geschossfläche von mindestens 8.000 m² und maximal 8.800 m² nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
 - sind im Erdgeschoss angrenzend an die im Norden des Bauraums festgesetzten Dienstbarkeitsflächen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der

Landeshauptstadt München (Anlage 11) bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

- sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausschließlich im ersten und zweiten Obergeschoss zulässig, wobei ca. 300 m² Geschossfläche für eine Tagespflegeeinrichtung zu verwenden sind.
- ist in direkter Zuordnung östlich zu der im Plan hinweislich dargestellten Freispielfläche ausschließlich eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf zulässig:
Im Erdgeschoss (EG) und ersten Obergeschoss (OG) mit vier Kinderkrippengruppen, vier Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von mindestens 1.460 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.480 m².

(5) Im Bauraum 2 sind ausschließlich kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

(6) Im Bauraum 3 ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

§ 3 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in den Bauräumen 4 bis 9.
- (2) Im WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die nach Plan jeweils als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Flächen der gemäß § 5 Abs. 3 und 4 dieser Satzung geregelten Bauteile überschritten werden.
- (2) Die nach Plan jeweils als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von insgesamt maximal

Baugebiet	Grundfläche
MU	5.450 m ²
WA	14.600 m ²

überschritten werden.

- (3) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (4) Die festgesetzten Geschossflächen (GF) können im MU und im WA – ausgenommen im Bauraum 2 - gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von folgenden Nutzungen, jeweils einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände, überschritten werden, sofern diese in die Gebäude integriert sind:
 - Gemeinschaftsräume,
 - Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen im Erdgeschoss,

- Mobilitätszentralen, Nachbarschaftszentralen und Sharing-Einrichtungen,
- Logistikflächen für Paket Abhol- und Verteilstationen,
- Baulich integrierte Anlieferungszone der Nahversorgungsnutzungen im MU,
- Durchgang im Bauraum 9,
- zweite bauliche Rettungswege oder Sicherheitstreppenräume,
- Dachausgänge für Gemeinschaftsdachgärten in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser.

Dabei darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche im jeweiligen Baugebiet insgesamt um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

- (5) Im WA in den Bauräumen 4 und 9 darf die zulässige Geschossfläche durch verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien um bis zu 6 m² je Wohneinheit überschritten werden, sofern diese an den den Bahnanlagen zugewandten Fassaden liegen.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge

- (1) Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen ist der Durchgang im WA (Bauraum 9).
- (2) Von der im Plan dargestellten Lage und Breite des Durchgangs im WA (Bauraum 9) kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Im MU und im WA sind Überschreitungen der hofseitigen Baugrenzen der Bauräume 1, 4 und 9 sowie aller Baugrenzen der Bauräume 3, 5, 6, 7 und 8 für nachfolgend genannte Bauteile in nachfolgend genannten Bereichen bis zu einer Breite von jeweils 5,0 m und einer Tiefe von 2,0 m bezogen auf die jeweilige Baugrenze pro Bauraumseite zulässig, sofern sie den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Summe der Breiten dieser Bauteile wird auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite bezogen auf die gesamten Fassadenlängen der jeweiligen Gebäudegruppe beschränkt:
 - im WA im Erdgeschoss für die Anlage von wohnungszugehörigen Terrassen mit seitlichen Sichtschutzwänden,
 - Im MU und im WA ab dem ersten Obergeschoss für auskragende Bauteile, wie Vordächer und Balkone.
- (4) Eine Überschreitung der im MU im Bauraum 1 festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen im Bereich der hinweislich dargestellten Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im EG ist bis zu einer Tiefe von maximal 5 m auf der gesamten Länge der Fassade zulässig.
- (5) Am Quartiersplatz ist südlich des Denkmals im Bauraum 2 eine Überschreitung der Baugrenze durch eine nicht überdachte bewirtschaftete, befestigte Außenfläche (Wirtsgarten) im Zusammenhang mit der zulässigen Schank- und Speisewirtschaft in einer Größe von bis zu 100 m² zulässig.

§ 6 Höhenentwicklung, Abstandsflächen und Belichtung

- (1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull (NHN):

Baugebiete Höhenbezugspunkt

MU:

Bauräume 1 und 3 515,2 m ü. NHN

WA:

Bauräume 4, 5, 6, 7 515,6 m ü. NHN

Bauräume 8 und 9 516,0 m ü. NHN

- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5a BayBO. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.



Abbildung 1 zu § 6 Abs. 4 der Satzung: Fassadenbereiche mit Abstandsflächen weniger als 0,4 H:
bgsm /ABG und Baywobau

- (4) In Bereichen, in denen die Tiefen der Abstandsflächen weniger als 0,4 H betragen, ist vor Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45° oder besser zur Waagerechten, bezogen auf die jeweils relevante Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) eingehalten wird.
- (5) Vor notwendigen transparenten Lärmschutzwänden gemäß § 18 der Satzung sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

§ 7 Dachform, Dachaufbauten, Photovoltaik

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit Ausnahme des Baudenkmals D-1-62-000-997 im MU (Bauraum 2) zulässig.
- (2) Im Planungsgebiet sind Dachaufbauten und technische Anlagen - außer im Bauraum 2 (Baudenkmal D-1-62-000-997) - nur zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach den Nutzungen in den Gebäuden bzw. der Gemeinschaftstiefgarage innerhalb des Planungsgebiets dienen.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus solarer Energie.
- (4) Im Planungsgebiet sind Anlagen für die Erzeugung und Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Energie zu realisieren. Ausgenommen hiervon ist der Bauraum 2 (Baudenkmal D-1-62-000-997). Dabei sind die Anlagen zur Speicherung von Strom aus solarer Energie in den Gebäuden unterzubringen.

Es sind Module zur Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) von mindestens 2.690 m² zu installieren. Diese werden folgendermaßen auf die Bauräume verteilt:

MU:

Bauraum 1:	585 m² Modulfläche
Bauraum 3:	209 m² Modulfläche

WA:

Bauraum 4:	428 m² Modulfläche
Bauraum 5:	209 m² Modulfläche
Bauraum 6:	209 m² Modulfläche
Bauraum 7:	209 m² Modulfläche
Bauraum 8:	209 m² Modulfläche
Bauraum 9:	632 m² Modulfläche

Die Module zur Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) sind

- auf den Dächern, dabei können die technischen Dachaufbauten mit technischen Anlagen für die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) überbaut oder eingehaust werden,
- an den Fassaden ab dem 4. Obergeschoss,
- an den Brüstungen der Balkone sowie den Schallschutzloggien,
- in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen),
- als Überbauung oder Einhausung technischer Anlagen zulässig.

- (5) Über die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen hinaus sind Dachaufbauten und technische Anlagen nur zulässig:
- als Gemeinschaftstreppenhäuser einschließlich Aufzugsüberfahrten, Abstellräume, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten / -terrassen, Pergolen, Sicht- und Lärmschutzkonstruktionen,
 - als technische Anlagen,
 - als Anlagen für die Erzeugung, Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik),
 - für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen. Dabei sind Antennen- und Satellitenanlagen ausschließlich auf den Dächern zulässig, jedoch nicht auf Dachflächen mit Gemeinschaftsdachgärten.
- (6) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf die Gesamthöhe technischer Dachaufbauten, die mit technischen Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) überbaut werden, eine Höhe von maximal 4,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Abweichend von Abs. 6 dürfen technische Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), die nicht in Verbindung mit technischen Dachaufbauten oder mit offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) errichtet werden, eine Höhe von maximal 1,50 m ab Oberkante Substrat nicht überschreiten.
- (8) Sämtliche Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind, mit Ausnahme von transparenten Absturzsicherungen und von transparenten Lärmschutzwänden gemäß § 18 Abs. 2 dieser Satzung, um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses, zurückzusetzen.
- (9) Im Bereich von Dachgartennutzungen sind ausschließlich Absturzsicherungen in Form von offenen oder transparenten Geländern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie transparente Lärmschutzwände gemäß § 18 Abs. 2 dieser Satzung mit einer maximalen Höhe von 2,50 m ab Oberkante des Belages der nutzbaren Flächen der Dachterrasse zulässig. Sie sind ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Bereiche, in denen keine Dachgartennutzung vorgesehen ist, sind hiervon ausgenommen.
- (10) Dachausgänge zu den Gemeinschaftsdachgärten (GDG) sind in die an die Gartenflächen angrenzenden Gebäudeteile zu integrieren, deren festgesetzte Gebäudehöhe eine höhere Anzahl der Geschosse zulässt. Sofern dies aus baulichen Gründen nicht möglich ist, sind Dachausgänge zu den Gemeinschaftsdachgärten (GDG) ausschließlich in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig. Diese dürfen einschließlich Nebenanlagen jeweils 30 m² Grundfläche pro Treppenhaus nicht überschreiten. Für die Dachausstiege sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.
- (11) Die einzelnen Dachaufbauten und technischen Anlagen auf Dächern, mit Ausnahme von Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), sind im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen und einzuhausen. Die Einhausung ist auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Wenn sie aus technischen Gründen freistehend erforderlich sind, sind sie an den Seiten mit einem Sichtschutz zu umgeben.

- (12) Von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen

- (1) Flachdächer sind mindestens mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke (ohne Drainschicht) von 20 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung entsprechend Satz 1 übereinander zu kombinieren.
- (2) Auf den Flachdächern sind die im Plan hinweislich dargestellten gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten (GDG) zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind private Dachgärten zulässig. Insgesamt sind mindestens 60 % der Flächen für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung intensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (ohne Dränschicht) mit Stauden, Sträuchern etc. zu begrünen.
- (3) Die Flachdächer, die als GDG genutzt werden, sind durchgehend nutzbar zu gestalten und müssen barrierefrei zugänglich sein.

§ 9 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- (1) Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Bereich für Fußgänger*innen und Radverkehr festgesetzt. Darüber hinaus dient sie der Pflege und dem Unterhalt der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung und der öffentlichen Grünfläche sowie der Erreichbarkeit für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge.

§ 10 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge

- (1) Die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 01.10.2025 (Amtsblatt Sondernummer 3 vom 02.10.2025) herzustellenden Kfz-Stellplätze der zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet MU sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA sind ausschließlich unterirdisch in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen. Die GTGa ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan hierfür festgesetzten Flächen zulässig
- (2) Abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ist eine im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu konkretisierende Anzahl der Stellplätze real herzustellen. Dabei sind die für die Wohnnutzungen der gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze maximal mit einem Faktor von 0,5 real herzustellen. Für die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München tatsächlich nicht hergestellten Stellplätze sind in einem Mobilitätskonzept entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und umzusetzen.
- (3) Mindestens 10 % der hergestellten Stellplätze sind mit E-Ladeinfrastruktur auszustatten.
- (4) Besucherstellplätze, die über die hinweislich dargestellten Besucherstellplätze in der Marienburger Straße und der Memeler Straße hinaus notwendig sind, sind in die GtGa zu integrieren.

- (5) Im Übrigen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.
- (6) Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind Keller- und Techniknutzungen, sowie Fahrradabstellräume zulässig.
- (7) Die Zu- und Ausfahrt der GTGa ist ausschließlich an dem im Plan festgesetzten Bereich im Nordwesten des MU (Bauraum 1, Gebäudeteil mit sieben Vollgeschossen, WH 23,3 m) zulässig.
- (8) Die Zu- und Ausfahrt der GTGa, die Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie die Notausgänge aus der GTGa sind in die Gebäude zu integrieren.
- (9) Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für GTGa, unter Einhaltung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen, sowie geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage und Breite des Ein- und / oder Ausfahrtsbereichs sind zulässig, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern, die Größe der nicht unterbauten Grundstücksflächen sich nicht verringert und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (10) Die Entlüftungen der GTGa sind in die Gebäude integriert und über das Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Luftstrom zu führen.
- (11) Entlüftungsöffnungen der GTGa sind in sensiblen Bereichen der Dachflächennutzung (z. B. Aufenthaltsbereiche) nur in einem ausreichenden Abstand von mindestens 4,5 m zu diesem Bereich oder in einer ausreichenden Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche zulässig.
- (12) Öffnungen für die natürliche und maschinelle Zuluft der Gemeinschaftstiefgarage sind außerhalb von Gebäuden als bodenbündige und barrierefreie Gitter mit einem maximalen freien Lüftungsquerschnitt der Gitter von jeweils 4 m² (Nettofläche) oder integriert in Freiraumelemente zulässig. Ein Ausströmen von Gasen aus diesen Öffnungen ist bei maschineller Lüftung durch geeignete technische Mittel (z. B. Klappen) zu verhindern. Sie sind in einem Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen wie Türen, Fenster von Aufenthaltsräumen, Terrassen und Kinderfreispielflächen anzuordnen. Die Freispielfläche der Kindertageseinrichtung ist von Zu- und Entlüftungsöffnungen ganz freizuhalten.
- (13) In nicht überbauten Bereichen sind die Decken der GTGa um mindestens 0,80 m gegenüber dem Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf der GTGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m, bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (14) Die Decke der GTGa ist mit einer Niederschlagswasserretentionsschicht zu versehen.

§ 11 Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München vom 26.06.2020 (Amtsblatt Nr. 19 vom 10.07.2020) sind innerhalb der Gebäude und der GTGa nachzuweisen.

- (2) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Wohnnutzungen, ist in Abhängigkeit zu dem im Mobilitätskonzept festgelegten Mobilitätsfaktor mindestens ein Fahrradabstellplatz im Verhältnis je 26,25 m² der Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.
- (3) Von den gemäß Abs. 1 und 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen für Wohnnutzungen sind mindestens 40 % im Erdgeschoss nachzuweisen. Davon abweichend dürfen je Hauseingang maximal 8 Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen nachgewiesen werden. Dabei sind die Stellplatzanlagen in direkter Zuordnung zum Hauseingang anzuordnen.
- (4) Die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen müssen verkehrssicher und barrierefrei sein, Rampen müssen als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % bzw. als Schieberampe/Treppenrampe (Arbeitsgruppe Straßenentwurf der FGSV: Hinweise zum Fahrradparken, Köln: FGSV Verlag 2012) mit einer maximalen Neigung von 16% hergestellt werden. Die Fahrradrampe zur GTGa im MU ist in das Gebäude im Bauraum 1 zu integrieren.
- (5) Im MU (Bauraum1) ist im Eingangsbereich der Kindertageseinrichtung zusätzlich außerhalb der Gebäude in direkter Zuordnung zum Hauptzugang eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal acht Fahrräder zulässig.
- (6) Im MU (Bauraum 1) ist im Eingangsbereich der Nahversorgungsnutzungen zusätzlich außerhalb der Gebäude in direkter Zuordnung zum Hauptzugang eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal acht Fahrräder zulässig.
- (7) Mindestens 10 % der gebäudeintegrierten Fahrradabstellplätze in der GTGa sind mit E-Ladeinfrastruktur für Elektrofahrräder auszustatten.

§ 12 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernde mit „G“ und „R“ gekennzeichneten Flächen im MU und im WA wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „GB“ gekennzeichnete Fläche in der Ausgleichsfläche A wird ein Gehrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Lärmschutzwand LSW1 zum Zweck der Pflege und dem Unterhalt der LSW1 festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichernde mit „F“ gekennzeichnete Fläche im MU wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Für die im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „FB1“ gekennzeichnete Fläche im MU und im WA wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Abfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge, der Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung sowie der Pflege und dem Unterhalt der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Weiterhin wird ein Fahrrecht für die Anlieferung des Baudenkmals im Bauraum 2 festgesetzt.
- (5) Für die im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „FB2“ gekennzeichnete Fläche im WA wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Abfahrt für Rettungsfahrzeuge und

zur Pflege und Unterhalt der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

- (6) Für die im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „FB3“ gekennzeichnete Fläche im WA wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Abfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge, der Pflege und dem Unterhalt der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen sowie ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung festgesetzt. Weiterhin wird ein Fahrrecht für die Anlieferung des Baudenkmals im Bauraum 2 festgesetzt.
- (7) Für die im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „FB4“ gekennzeichnete Fläche im MU wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und dem Unterhalt der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt.
- (8) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 13 Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oberirdisch nur in die Gebäude integriert, sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für die GTGa zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind in den Baugebieten außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig:
 - Kinderspielplätze einschließlich der baulich notwendigen Anlagen der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie Spielplätze nach der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt München,
 - offene Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge,
 - offene Fahrradabstellplätze für die Kindertageseinrichtung sowie den Einzelhandel,
 - Unterflurcontainer innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen,
 - Zuluftöffnungen der GTGa.
- (3) Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) sind nur innerhalb der Gebäude oder in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Dabei sind die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung von den Einbringschächten dieser Anlagen freizuhalten.

§ 14 Einfriedungen, Hecken

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einfriedungen und Einzäunungen zulässig:
 - zur Umgrenzung von Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtung im MU bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
 - zur Umgrenzung und Einfriedung von Spielflächen als geschnittene Laubgehölzhecke bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - zur Abgrenzung von Wohnungsterrassen gegenüber gemeinschaftlich genutzten

privaten Freiflächen als gemischte Strauch- und Staudenpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 1,2 m,

- zur Abgrenzung der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche eine offene Einfriedung bis zu einer Höhe von mindestens 1 m bis maximal 1,2 m.

(3) Die zulässigen Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel, herzustellen.

§ 15 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

(1) In allen Baugebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen ausgeschlossen.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zulässig für

- erforderliche Geländeanpassungen zum höhengleichen barrierefreien Anschluss an die Nachbargrundstücke sowie zur Integration des Baumbestandes in die Freiflächengestaltung,
- zur Geländeanpassung bei der Anlage von wohnungszugehörigen Erdgeschossterrassen,
- Geländemodellierungen für Baumpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 70 cm,
- bauliche Elemente, wie z. B. Sitzmauern oder Treppen zum Abfangen unterschiedlicher Höhenniveaus, mit einer Höhe von maximal 50 cm innerhalb der Freiflächen,
- die Gestaltung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im MU bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m sowie die von Kinderspielplätzen (gemäß Spielplatzsatzung vom 12.03.2025) bis zu einer Höhe von maximal 60 cm,
- Versickerungsmulden,
- zur punktuellen Geländemodellierung der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche bis zu einer Höhe von 50 cm.

§ 16 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, im 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.

(2) Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig und nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung zulässig.

(3) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.

(4) Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen in Form von Logos und Firmennamen sind ausschließlich im MU, nur in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und dürfen eine Fläche von 6 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.

(6) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.

- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (8) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

§ 17 Schallschutzmaßnahmen allgemein

- (1) In den Baugebieten sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gegenüber dem Außenlärm nach DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht im WA gemäß Abbildung 2 bzw. 64/54 dB(A) Tag/Nacht im MU gemäß Abbildung 3 überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht bei Wohnungen im WA bzw. 64/54 dB(A) Tag/Nacht bei Wohnungen im MU nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm im WA
Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 49 dB(A) nachts



Abbildung 2 zu § 17 Abs. 2 der Satzung:
PMI-ING München / ABG und Bauwobau

Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm im MU
Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 54 dB(A) nachts



Abbildung 3 zu § 17 Abs. 2 der Satzung:
PMI-ING München / ABG und Baywobau

- (3) An Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht gemäß Abbildung 4 und Abbildung 5 sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) unzulässig.

Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 60 dB(A) nachts

Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags



Abbildung 4 zu § 17 Abs. 3 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms: PMI-ING München / ABG und Baywobau



Abbildung 5 zu § 17 Abs. 3 und 5 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms: PMI-ING München / ABG und Baywobau

- (4) Abweichend von Absatz 3 können schutzwürdige Räume zugelassen werden, wenn diese über je ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Abweichend von Absatz 3 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm Tag/Nacht $\leq 59/49$ dB(A)) belüftet werden kann, die Anordnung von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht im WA und 64/54 dB(A) im MU nicht überschritten wird.
- (6) Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä. sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm am Tag von > 65 dB(A) gemäß Abbildung 5 nicht zulässig. In Bereichen mit Beurteilungspegeln > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn durch transparente

technische Maßnahmen (z. B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) flächendeckend ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

- (7) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sonstiger gewerblicher Nutzungen an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags gemäß Abbildung 5 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (8) Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm am Tag von >59 dB(A) nicht zulässig.

§ 18 Lärmschutzwände

- (1) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände (LSW) sind transparent, durchgehend und ohne Zwischenräume mit den festgesetzten Höhen und Längen und mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,R} \geq 25$ dB wie folgt zu errichten:
 - LSW 1 östlich des Baudenkmals entlang der Bahngleise (Bauraum 2):
Höhe = 4,00 m über Gelände,
 - LSW 2 zwischen der Bebauung (Bauraum 4 und Bauraum 9):
Höhe = maximal 20,20 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 516,0 m ü. NHN, dabei ist die LSW ist mindestens zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen.
Von der festgesetzten Lage der LSW kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- (2) Lärmschutzwände zum Schutz von Gemeinschaftsdachgärten (GDG) an den lärmzugewandten Seiten entlang der im Plan hinweislich dargestellten Flächen sind transparent, durchgehend und ohne Zwischenräume mit einer Höhe von 2,5 m (ab Oberkante Dachfläche) zu errichten.

§ 19 Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

- (1) Die Anlieferung- und Entladezone für den Einzelhandel ist innerhalb des Gebäudes (Bauraum 1) unterzubringen (bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 25$ dB; fugendichter Anschluss der Bauteile). Die Decke des Anlieferungsbereichs ist schallabsorbierend auszuführen.
- (2) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist in das Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ bei $f \geq 500$ Hz). Bei Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (3) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den Fassaden des MU, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) überschritten werden, schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnik notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Gewerbelärm das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für ein MU nicht überschreiten.

- (4) Abweichend hiervon können offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass 0,5 m vor dem jeweiligen offenbaren Fenster die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für urbane Gebiete eingehalten werden.

§ 20 Baureihenfolge

- (1) Sofern die Realisierung in den Baugebieten nicht gleichzeitig erfolgt oder die Realisierung in einzelnen Baugebieten nicht gesichert ist, ist die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn vor Nutzungsaufnahme der rückwertigen Punkthäuser in den Bauräumen 3, 5, 6, 7 und 8 die den Lärmquellen zugewandten Gebäude in den Bauräumen 1, 4 und 9 entlang der lärmintensiven Verkehrswege zumindest im Rohbau realisiert sind, oder entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. temporäre Schallschutzwände, erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile) vorgesehen werden, mit denen zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme für die zu realisierenden Gebäude unter Berücksichtigung der dann vorhandenen übrigen Bebauung ein gleichwertiger Schallschutz erzielt wird.

§ 21 Schutz vor Erschütterungen

Im WA sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und baulich daran gekoppelten Gebäudeteilen technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen, sodass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA-Lärm, Abschnitt 6.2 in der Form vom Juni 2017 eingehalten werden.

§ 22 Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze und Kletterpflanzen sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten und Flächen für Unterflurcontainer sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Bei allen im Planungsgebiet neu zu pflanzenden Bäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden.
- (4) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m): 25 - 30 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m): 20 - 25 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m): 18 - 20 cm Stammumfang.

- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen ist eine spartenfreie, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².
Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit dies funktional möglich ist, sind Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Feuerwehrezufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

§ 23 Grünordnung öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind vorwiegend mit standortgerechten heimischen Baumpflanzungen, Sträuchern und Stauden zu gestalten und zu bepflanzen sowie mit Rasen und Wiesenflächen zu begrünen.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sind mindestens je 200 m² Fläche ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen.
- (3) In der Parkbucht der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Marienburger Straße westlich des Bauraum 6 sind mindestens vier große Bäume zwischen den Parkplätzen zu pflanzen.

§ 24 Grünordnung auf den Baugrundstücken

- (1) Die im Plan festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen auf dem Baugrundstück, ausgenommen die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung, sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete, private Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen nördlich von Bauraum 2 (Baudenkmal D-1-62-000-997) können zur Gestaltung als Quartiersplatz bis zu einem Anteil von 50 % befestigt werden.
- (3) Pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 20 % betragen, der Anteil an Kleinbäumen darf höchstens 20 % betragen.
- (4) Die nach der Spielplatzsatzung herzustellenden Kinderspielplätze sind im Planungsgebiet nachzuweisen.
- (5) Die im Plan als mit Fassadenbegrünung festgesetzten Bereiche sind auf 20 % der Fassadenabwicklungslänge ab dem Erdgeschoss bis mindestens einschließlich dem dritten Obergeschoss zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann die Fassade ab dem ersten Obergeschoss begrünt werden, sofern zwingende technische oder städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Fassadenbegrünung im Erdgeschoss ausschließen. Für die Fassadenbegrünung sind vorrangig heimische (mindestens 60 %), ausdauernde, rankende oder schlingende Kletterpflanzen zu verwenden. Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist fachgerecht zu pflegen.

§ 25 Natur- und Artenschutz

- (1) Die im Plan festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A ist gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan herzustellen und zu unterhalten.
- (2) Der entsprechend § 12 Abs. 2 festgesetzte Weg in der Ausgleichsfläche A (im Plan als dinglich – für einen beschränkten Personenkreis – zu sichernde mit „GB“ gekennzeichnete Fläche) ist als Magerrasen auszubilden.
- (3) Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.
- (4) Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Beleuchtungsdauer, der Farbtemperatur, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.
- (5) Zur Kompensation des Verlusts potenzieller, von Fledermäusen genutzter Quartiermöglichkeiten in den Gebäuden sind in den neuen Gebäuden mindestens 24 Quartiermöglichkeiten, bestehend aus vorgehängten Fledermauskästen oder in die Fassade integrierten Quartiersteinen, zu schaffen.
- (6) Für jede potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse sind drei Ersatzquartiere ein Jahr vor der Rodung aufzuhängen und langfristig zu erhalten.
- (7) Für jede mit einem Vogelnest besetzte Baumhöhle bzw. Spalte sind drei Nistkästen zu sichern und jährlich zu reinigen.
- (8) Die Lärmschutzwand ist transparent und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm anzulegen.

§ 26 Entwässerung auf den Baugrundstücken

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern, z. B. in Sickermulden oder Versickerungsgräben.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Bereiche mit Altlasten. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen zulässig.
- (3) Regenwasserzisternen sind ohne Beeinträchtigung von Baumstandorten außerhalb des Bauraums des MU und WA zulässig.

§ 27 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	28
2. Ausgangssituation	30
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse	30
2.2 Städtebauliche Bestandssituation	31
2.3 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation	32
2.3.1 Naturraum, Topografie, Grundwasser, Boden und Versiegelung	32
2.3.2 Klima	32
2.3.3 Biotope, Flora und Fauna, Artenschutz	33
2.3.4 Erholung und Freiflächensituation	34
2.4 Erschließung	34
2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	34
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	35
2.4.3 Fuß- und Radverkehr	36
2.4.4 Ruhender Verkehr	36
2.4.5 Bahnanlagen	36
2.5 Vorbelastungen	37
2.5.1 Lärmimmissionen	37
2.5.2 Elektrische und magnetische Felder	37
2.5.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall	37
2.5.4 Lufthygiene	38
2.5.5 Altlasten und Kampfmittel	39
2.6 Planerische und rechtliche Ausgangslage	39
2.6.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	39
2.6.2 Bestehendes Baurecht	40
2.6.3 Denkmalschutz	40
2.6.4 Planungen zum viergleisigen Ausbau der Gleistrasse Daglfing-Johanneskirchen und dem Verknüpfungsbahnhof Engelschalking	41
2.6.5 Planungsgebiet Münchner Nordosten	41
2.6.6 Perspektive München und Stadtentwicklungsplan STEP	42
2.6.7 Zentrenkonzept	43
2.6.8 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München	43
2.6.9 Schwammstadt-Prinzip	43
2.6.10 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen	44
3. Planungsziele	44
3.1 Städtebauliche Ziele	45
3.2 Freiraumplanerische Ziele	45
3.3 Verkehrsplanerische Ziele	46
3.4 Ziele zum Klimaschutz und Klimaanpassung	46
4. Planungskonzept	47
4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee	47
4.2 Art der baulichen Nutzung	49

4.2.1	Urbanes Gebiet	49
4.2.2	Allgemeines Wohngebiet.....	51
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	51
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge	56
4.5	Höhenentwicklung	56
4.6	Abstandsflächen und Belichtung.....	57
4.7	Dachform, Dachaufbauten, Solarenergienutzung	58
4.8	Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen.....	60
4.9	Verkehrliche Erschließung.....	61
4.9.1	Erschließungskonzept	61
4.9.2	Mobilitätskonzept.....	65
4.9.3	Ruhender Verkehr	66
4.10	Dienstbarkeitsflächen	69
4.11	Nebenanlagen, Trafostationen	71
4.12	Einfriedungen, Hecke	71
4.13	Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen.....	72
4.14	Werbeanlagen	72
4.15	Schallschutz	73
4.15.1	Schallschutzmaßnahmen allgemein	73
4.15.2	Schutz vor Verkehrslärm	74
4.15.3	Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm	77
4.16	Elektrische und magnetische Felder	77
4.17	Erschütterung und Sekundärluftschall	77
4.18	Grünordnung	78
4.18.1	Grünordnung allgemein	78
4.18.2	Grünordnung auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.....	79
4.18.3	Grünordnung auf Baugrundstücken.....	80
4.18.4	Freiflächenversorgung.....	81
4.18.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz	82
4.19	Maßnahmen zum Artenschutz.....	82
4.20	Regenwassermanagement / Entwässerung	85
4.21	Vorbeugender Brandschutz	87
4.22	Ver- und Entsorgung	87
4.23	Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)	87
4.24	Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming	91
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	92
6.	Sozialgerechte Bodennutzung / vertragliche Vereinbarungen / Kosten.....	93
7.	Umweltbericht.....	94
7.1	Einleitung	94
7.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	94
7.1.2	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	94
7.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	95
7.1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	95
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	96

7.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	96
7.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	103
7.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	109
7.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	113
7.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	114
7.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	115
7.2.7	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	120
7.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	121
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung	123
7.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	124
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	124
7.6	Zusätzliche Angaben	124
7.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten.....	124
7.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	124
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	125
8.	Daten zum Bebauungsplan	128

1. Planungsanlass

Anlass der Planung

Zwei Bauträgergesellschaften beabsichtigen, das ca. 4,8 ha große Areal östlich der Marienburger Straße, nördlich der Memeler Straße und westlich der Bahnstrecke Nr. 5560 im Stadtbezirk 13 Bogenhausen gemeinsam mit der Landeshauptstadt München als neues Stadtquartier zu entwickeln. Der dort bisher bestehende Baustoffhandelsbetrieb wird verlagert und der Standort wird aufgegeben.

Daher bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Bogenhausen entstehen zu lassen. Die Entwicklung des Gebietes zu einem urbanen Wohnquartier mit Einzelhandel, nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen und den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigtem Wohnraum in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu.

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste in ihrer Sitzung vom 21.12.2022 den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07026) und legte die Ziele für die Entwicklung fest. Demnach soll ein lebendiges, urbanes Wohnquartier entwickelt werden, welches sich in die vorhandenen Strukturen integriert und zeitgleich der Lage an der Bahntrasse und dem künftigen Verknüpfungsbahnhof Engelschalking (S8/U4) Rechnung trägt. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Gehölzbestandes am westlichen Rand des Planungsgebiets sowie die Biotopvernetzungszone entlang der Bahntrasse finden.

Um dem Anspruch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung gerecht zu werden, wurde im Jahr 2023 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb gemäß den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses ausgeschrieben. Eine besondere Herausforderung der Wettbewerbsaufgabe stellte insbesondere der Umgang mit dem künftigen viergleisigen Ausbau der direkt östlich angrenzenden Bahntrasse dar. Da eine Entscheidung über die Art des Ausbaus (Tunnel oder ebenerdiger Ausbau) derzeit noch aussteht, ist heute noch nicht abzusehen, wann und in welcher Ausbauvariante dieser erfolgen wird. Im Wettbewerb waren daher die verkehrlichen Belange beider Ausbauvarianten zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbes fand am 19.01.2023 eine Informationsveranstaltung für die Bürger*innen zur Erläuterung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und Eckdaten für das Planungsgebiet statt. Die Anregungen und Empfehlungen der Bürger*innen wurden protokolliert und der Auslobung des Wettbewerbes beigelegt.

Das Preisgericht, bestehend aus Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den Fachpreisrichter*innen, sowie den Sachpreisrichtern, welche sich aus den Vertretern des Bezirksausschusses 13, Mitgliedern des Stadtrats sowie der Planungsbegeistigten zusammensetzten, tagten am 07. und 08.12.2023. Der Entwurf des Büros su und z Architekten, München mit studio B Landschaftsarchitekten, München wurde einstimmig zum ersten Preisträger gekürt. Er wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein neues Quartier mit zirka 472 Wohneinheiten für ca. 1.220 neue Bewohner*innen sowie ergänzender sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Gastronomie und gewerblicher Nutzungen zu errichten.

Dem Stadtrat wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12470) das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs bekannt gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wurden, konnten sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.02.2024 mit 07.03.2024 beteiligen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2025 bis 11.07.2025. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 14.08.2025 bis 29.08.2025 statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.07.2024 mit 06.08.2024 statt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde am 16.07.2024 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, bei der die interessierte Öffentlichkeit an der Veranstaltung teilnehmen und Fragen stellen, Hinweise und Anregungen geben und Bedenken äußern konnten.

Änderung des Planungsumgriffes

Im Zuge der Fassung des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07026) beschloss der Stadtrat aufgrund eines Antrages der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste und SPD/Volt unter anderem, dass das Planungsgebiet ausschließlich von Norden erschlossen werden soll. Um diesem Beschluss Rechnung zu tragen, wurde der Umgriff im Norden um eine Teilfläche des an das Planungsgebiet angrenzenden städtischen Grundstücks Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing (Teilbereich der künftigen Verlängerung der Engelschalkinger Straße) erweitert, um die geforderte Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Ferner wurde eine kleine Fläche im Norden der Marienburger Straße, die bislang die Anbindung an die Engelschalkinger Straße darstellte, herausgenommen. Zudem wurde die im Süden angrenzende Memeler Straße aus dem Umgriff entfernt, da diese nicht überplant wird. Es erfolgt lediglich eine Erweiterung der Straßenfläche um Parkbuchten an der Nordseite, die auf dem südlichen Flurstück Nr. 87/2, Gemarkung Daglfing, des Planungsgebiets zu liegen kommen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Umgriff des Bebauungsplanes von ca. 4,7 ha auf ca. 4,8 ha Fläche vergrößert.



Abbildung 1 Umgriff Aufstellungsbeschluss:
LHM /LHM

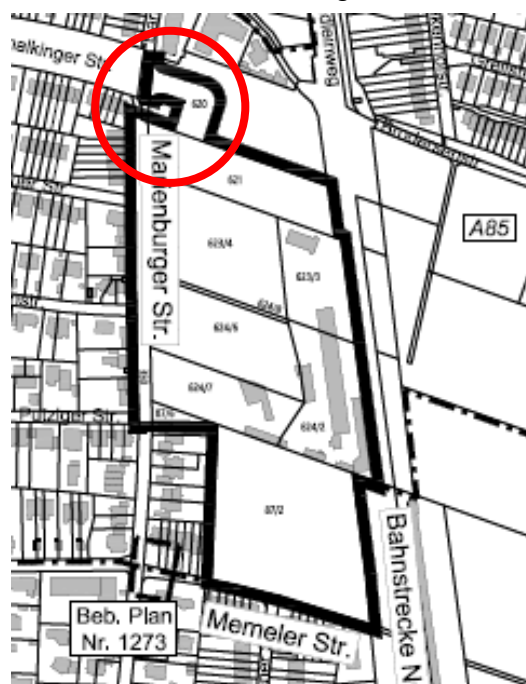


Abbildung 2 Umgriff neu:
LHM / LHM

Im Zuge der Überarbeitung des Siegerentwurfes wurde die im Aufstellungsbeschluss vorgesehene Aufteilung in einen Realisierungsteil im Süden und einen Ideenteil im Norden verändert. Der Realisierungsteil wurde nach Norden vergrößert (blaue Pfeile in Abbildung 3) und umfasst nun den gesamten Bereich des Umgriffs.

Dies ist erforderlich, um zum einen durch Anordnung eines L-förmigen Gebäudes einen Lärmschutz für die geplanten Punkthäuser an der Marienburger Straße zu ermöglichen und zum anderen, um im Planungsgebiet einen dringend benötigten Nahversorger zeitgleich mit der Realisierung der Wohnungen und der sozialen Infrastruktur unterbringen zu können.

Ein Planungsverfahren für das an das Planungsgebiet nördlich angrenzende städtische Grundstück Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing wird erst dann durchgeführt, wenn die Art des viergleisigen Ausbaus und die damit verbundene Lage der geplanten Verlängerung der Engelschalkinger Straße (Unterführung oder ebenerdige Führung) feststehen.

So kann sichergestellt werden, dass die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung in ihrer Qualität und Ausprägung der besonderen Lage am Verknüpfungsbahnhof Engelschalking und der Funktion als „Entree“ zu den künftigen Stadtteilen im Nordosten Rechnung trägt.

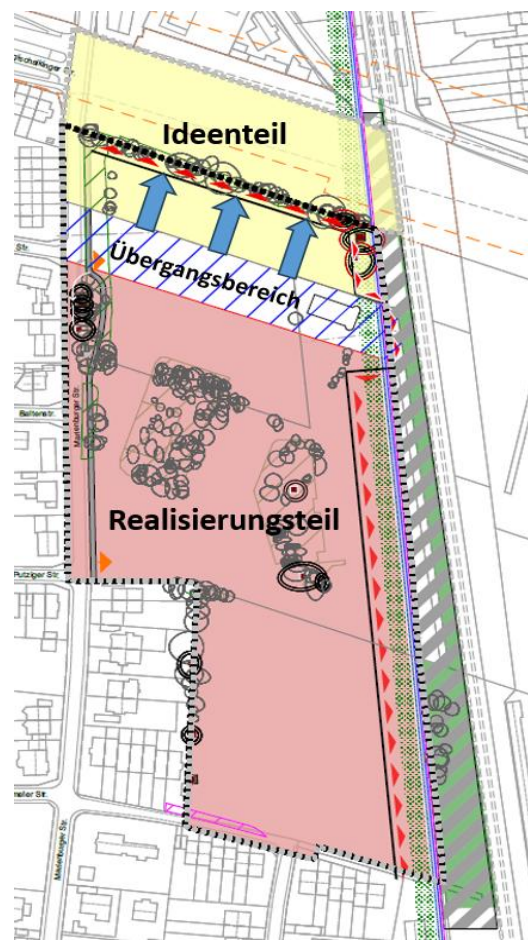


Abbildung 3 Rahmenbedingungenplan:
bgs

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das sich im Stadtbezirksteil Engelschalking befindliche, ca. 4,8 ha große Planungsgebiet liegt im Nordosten von München im Stadtbezirk 13 - Bogenhausen.

Es umfasst die im Eigentum der Planungsbegünstigten stehenden Flurstücke mit den Nummern 621, 623/3, 623/4, 624/2, 624/6, 624/7, 624/8, 87/2, 87/6 Gemarkung Daglfing, die im Westen angrenzenden städtischen Flächen der Marienburger Straße (Teilfläche der städtischen Flurstücke Nrn. 350, Gemarkung Daglfing) sowie einen Teilbereich des städtischen Flurstücks Nr. 620, Gemarkung Daglfing. Im Osten schließt die Trasse der Bahnstrecke Nr. 5560 an das Planungsgebiet an. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den geplanten Ausbau und die Verlängerung der Engelschalkinger Straße in Richtung Osten mit Querung der Bahntrasse und Verbindung mit der östlichen Brodersenstraße auf dem städtischen Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing (teilweise außerhalb des Umgriffs) begrenzt.

Der S-Bahnhalt Engelschalking der S 8 (Flughafen - Herrsching) befindet sich nordöstlich der Brodersenstraße in unmittelbarer Nähe. Die breit ausgebaute Engelschalkinger Straße kommt von Westen und trifft an der westlichen Grenze auf die von Süden kommende Marienburger Straße, die ab dem Kreuzungsbereich im Norden als Barlowstraße weitergeführt wird.

Mit der zukünftigen Verlängerung der Engelschalkinger Straße nach Osten zur Erschließung der geplanten neuen Siedlungsbereiche im Münchner Nordosten sowie mit der geplanten Verlängerung der U4 wird das Planungsgebiet künftig an einem hervorragend erschlossenen Verkehrsknotenpunkt liegen und die Eingangssituation für die neuen Stadtteile bilden.

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Nutzung und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet wird heute von einer Gewerbefläche sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geprägt.

Die bestehende Gewerbefläche umfasst ca. 32.000 m² an Lagerflächen für Baucontainer, Baumaschinen und Baumaterialien, Hallen und einen Lärm emittierenden Baufachhandel mit erheblichem Zu- und Abfahrtverkehr. Auf Höhe der Libauer Straße, nahe der Bahntrasse, befindet sich ein denkmalgeschütztes Bürogebäude (Baudenkmal D-1-62-000-997). Die Bestandsnutzung wird verlagert und der Standort soll aufgegeben werden. Die Bestandsbebauung mit Ausnahme des Baudenkmals soll zu Gunsten der städtebaulichen Entwicklung beseitigt werden. Für das Baudenkmal soll eine neue Nutzung gefunden werden.

Die landwirtschaftliche Fläche südlich davon wird als Grünland bewirtschaftet. Im Westen grenzt sie an eine östlich der Marienburger Straße gelegene kleinteilige Wohnbebauung. Die südlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche sind durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Im Bereich der Brodersenstraße geht die Baustruktur in Geschosswohnungsbau über.

Östlich der Freischützstraße befindet sich das Ensemble des ehemaligen Dorfkerns, westlich der Freischützstraße eine gut durchgrünte Hochhausbebauung. Östlich der Bahntrasse und südlich der Brodersenstraße liegen vorwiegend landwirtschaftliche Flächen, einzelne Gewerbenutzungen, kleinteilige Wohngebäude sowie Wohnheime. Nördlich der vorgesehenen Verlängerung der Engelschalkinger Straße befindet sich eine Fläche mit überwiegend Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb.

Infrastruktur und Versorgung

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich mehrere soziale Einrichtungen, wie die Grundschule an der Ostpreußenstraße mit Kindertageseinrichtung, weitere Kindertageseinrichtungen an der Engelschalkinger Straße und der Schnorr-von-Carolsfeld-Straße, eine Waldorfschule (Max-Proebstl-Straße) und das Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium (Fideliostraße).

Versorgungsangebote wie Arztpraxen, Apotheken, Discounter, Gastronomie etc. sind vor allem im Bereich der Ostpreußen-/Freischützstraße sowie im westlichen Teil des Bezirkssteils Engelschalking im Bereich Cosimastraße vorhanden.

Für die Erholungs- und Sportnutzung bestehen an der Engelschalkinger-/ Cosimastraße ein Wellenbad, an der Westpreußenstraße 60 die Bezirkssportanlage, im Süden der Zamilapark mit der Sportanlage Zamdorf und östlich der Bahntrasse am östlichen Ende der Brodersenstraße die Galopprennbahn München-Riem und das Golfzentrum München Riem.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild spiegelt die derzeitige gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzung wider. Im Bereich der gewerblichen Nutzung ist das Ortsbild von versiegelten Flächen, den Containern und dem Baugroßhandel geprägt, die zur Marienburger Straße durch eine begrünte Fläche mit zum Teil dichtem Baumbestand eingerahmt werden. Eine weitere mit Bäumen überstandene Grünfläche befindet sich im zentralen Bereich der gewerblichen Nutzung. Der gewerbliche Teil ist großflächig abgezaunt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist als landwirtschaftlich

genutzte Fläche unversiegelt, der im Westen entlang der rückwärtigen Grenzen der bestehenden Wohnbebauung an der Marienburger Straße sowie auch im Osten zu den Bahngleisen vorhandene Baumbestand befindet sich jeweils auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Auf dem nördlich angrenzenden städtischen Grundstück Flurstück Nr. 620 Gemarkung Daglfing ist eine temporäre Gemeinschaftsunterkunft für 152 geflüchtete Menschen untergebracht, die voraussichtlich bis zum 31.12.2031 betrieben werden soll. Zu beiden Seiten der Grundstücksgrenze zwischen dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing und dem Planungsgebiet erstreckt sich eine Baumreihe.

2.3 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation

2.3.1 Naturraum, Topografie, Grundwasser, Boden und Versiegelung

Naturraum und Topografie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Münchner Schotterebene auf einer Höhe von 514 - 516 m ü. NHN. Das Relief ist weitgehend eben und fällt leicht von Süd nach Nord ab.

Boden, Grundwasser und Versiegelung

Das Gebiet liegt im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Alpen- und Alpenvorlandgletscher. Die Schmelzwasserschotter bilden den quartären / ersten Grundwasserleiter. Sie werden großräumig von tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert, die als Grundwasserstauer fungieren bzw. in sandiger Ausprägung als tertiäre teilweise gespannte Grundwasserleiter. Die Grenze zwischen quartären Kiesen und tertiären Schluffen und Tonen ist in ca. 18 - 20 m Tiefe zu erwarten, mit naturbedingten Schwankungen. Als oberste Schicht sind anthropogene Auffüllungen mit einer maximalen Auffüllungstiefe von 2,5 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 1,3 m anzutreffen.

Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) beträgt 2,4 - 2,6 m unter Geländeoberkante (GOK), der mittlere Grundwasserstand liegt bei 4,0 - 4,5 m unter GOK.

Im nördlichen Bereich liegt der Versiegelungsgrad durch die Nutzung als Gewerbe und Lagerflächen bei ca. 70 %. Auf den unversiegelten Flächen entlang der Marienburger Straße sowie im Zentralbereich der Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist größtenteils Baumbestand vorhanden. Der südliche landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsgebietes ist unversiegelt.

2.3.2 Klima

Das sich überwiegend im Siedlungsraum befindliche Gebiet weist günstige bioklimatische Bedingungen auf. Das Planungsgebiet befindet sich im Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme innerhalb der vorhandenen Bebauung. Das Grünland im südlichen Teil des Planungsgebietes ist mit einer mittleren bioklimatischen Bedeutung gekennzeichnet und begünstigt das Bioklima der näheren Nachbarschaft. In den Nachtstunden wird im Bereich der großen Grünfläche östlich der Bahntrasse und südlich der Bebauung an der Brodersenstraße Kaltluft gebildet, die Richtung Marienburger Straße abfließt. Die Gleisflächen der Bahntrasse östlich des Planungsgebietes haben eine mittlere Wirkung als übergeordnete Ventilationsbahn. Bei nördlichen und südlichen Winden stellt diese eine schmale Luftleitbahn dar, welche lokal einen geringen Luftaustausch bewirkt. Bei autochthonen Wetterlagen kann durch südöstliche/östliche Windrichtungen vergleichsweise wenig belastete Luft bodennah verteilt werden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von zirka 70 % ist der Wasserhaushalt im nördlichen Bereich des Planungsgebietes nicht mehr im natürlichen Gleichgewicht und eine vollständige natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlags mit hoher

Wahrscheinlichkeit nicht möglich. Im südlichen Bereich hingegen liegt für die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung aufgrund des hohen Freiflächenanteils eine günstige Situation vor. Dieser Bereich weist durch ein erhöhtes Wasserspeichervermögen im Vergleich zu versiegelten Bereichen eine hohe Bedeutung für den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung auf. Durch Rückhalt von Niederschlag kann eine größere Wassermenge der Verdunstung zurückgeführt werden

2.3.3 Biotope, Flora und Fauna, Artenschutz

Insgesamt weist der Großteil des Planungsgebiets aufgrund der hohen Versiegelung und der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe arten- und naturschutzfachliche Bedeutung auf. Den zusammenhängenden Gehölzbeständen mittleren Alters wird eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Einzelne ältere Gehölze bzw. Höhlenbäume besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als (potentielles) Bruthabitat für Vögel und Fledermäuse. Die Flächen entlang der Bahnlinie als Verbundkorridor für Arten magerer Lebensräume (u. a. für Zauneidechsen) haben eine hohe arten- und naturschutzfachliche Bedeutung.

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope. Die Gewerbefläche mit der keilförmigen Grünfläche entlang der Marienburger Straße ist knapp zur Hälfte als Biotopentwicklungsfläche (Altgrasbestand, Hecke) erfasst.

Außerhalb des Planungsgebietes, nordwestlich angrenzend an der Barlowstraße sind die Gehölzbestände als Biotop M-0560-013 erfasst. Nordöstlich und südöstlich des Planungsgebietes entlang der Bahnstrecke Engelschalking/Daglfing sind darüber hinaus mehrere Teilflächen des Biotops M-0164 (Brachflächen und Hecken) erfasst.

Flora

Im Rahmen der speziellen Artenschutzuntersuchung wurde festgestellt, dass im Planungsgebiet keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten vorliegen. Arten, die im Anhang IV b) der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, wurden nicht nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO). Lediglich der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Planungsgebietes, der der Zufahrt zum Planungsgebiet dient, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der BaumSchVO.

Während der nördliche Teil des Planungsgebietes mit den Gewerbeflächen durch teilweise dichten Baumbestand gegliedert und zu den Randbereichen hin eingerahmt wird, ist die südliche, landwirtschaftliche Fläche fast frei von Baumbestand. Vorwiegend auf den angrenzenden östlichen und westlichen Nachbargrundstücken ist Baumbestand vorhanden.

Der Großteil der Gehölze ist noch jung und von mittlerer Bedeutung. Besonders erhaltenswerte Gehölzbestände finden sich vor allem im heutigen Zufahrtsbereich des Baustoffhandels, auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Betriebsgeländes und in den Randbereichen des Planungsgebiets

Fauna

Der Baumbestand sowie die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude wurden in Bezug auf ihre Habitatsignung insbesondere für Vögel und Fledermäuse untersucht. Im Planungsumgriff bzw. unmittelbar angrenzenden Strukturen wurden 2020 sechs Habitatbäume erfasst. Vier der Bäume sind als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse gut geeignet. Bei der erneuten Begehung des Gebietes im Jahr 2025 wurde festgestellt, dass

einer der kartierten Höhlenbäume mittlerweile nicht mehr vorhanden ist.

Die Gebäude und Konstruktionen stellen aufgrund ihrer Bauweise grundsätzlich eine Fülle und Komplexität an potenziellen Quartieren für Gebäudebrüter zur Verfügung. Insgesamt verzeichnen acht Gebäude eine mittlere bis hohe Quartierseignung. Bei Kartierungen im Jahr 2020 und 2025 konnten an den Gebäuden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen, festgestellt werden. Diese sind jedoch nicht auszuschließen.

Im Planungsgebiet wurden die Fledermausarten Weißrand-/Rauhhaufledermaus, Zwergfledermaus und großer Abendsegler erfasst. Dabei wurde die Zwergfledermaus sicher und die Weißrandfledermaus wahrscheinlich nachgewiesen, jedoch ohne regelmäßige Quartiersnutzung von Gebäuden. Alle Nachweise stammen von aufgenommenen Rufsequenzen.

Ein Ein- oder Ausfliegen in potenzielle Quartiersstrukturen im Gebiet wurden nicht festgestellt.

Unter den 18 kartierten Vogelarten konnten fünf als in München artenschutzrechtlich relevante Arten, darunter die Gartengrasmücke, der Kleiber, die Ringeltaube, der Stieglitz und der Zaunkönig nachgewiesen werden, wobei von den genannten Vögeln lediglich der Kleiber und Stieglitz als wahrscheinlich brütend angenommen werden.

Des Weiteren sind außerhalb des Planungsumgriffs, die Brachstreifen und Kies-Böschungen zwischen der östlich angrenzenden Bahntrasse und dem Planungsgebiet naturschutzfachlich von Bedeutung. Diese stellen einen Lebensraum für gefährdete Tierarten wie Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke dar. Bei den Kartierdurchgängen 2020 und 2025 konnten an den Gleisböschungen sowohl die Blauflügelige Ödlandschrecke als auch die Zauneidechse nachgewiesen werden.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet aufgrund der vorliegenden Strukturen keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden sind.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht (siehe Punkt 7) verwiesen.

2.3.4 Erholung und Freifächensituation

Im Planungsgebiet selbst sind derzeit keine nutzbaren Erholungsflächen vorhanden. Das Gewerbegebiet mit den Gehölzflächen ist eingezäunt und nicht zugänglich. Die landwirtschaftliche Fläche steht aufgrund fehlender Wegeverbindungen ebenfalls für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

Außerhalb des Planungsumgriffs, östlich des Planungsgebiets, befinden sich v.a. verschiedene Anlagen für den Pferdesport sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, die der extensiven Erholungsnutzung dienen. Die Bahntrasse stellt allerdings eine deutliche Barriere dar. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich der Quartierspark des neuen Wohngebiets an der Barlowstraße, südwestlich eine Nord-Süd gerichtete öffentliche Grünanlage. Der übergeordnete Grünzug Parkmeile „Grünes Band Ost“ mit dem Ökologischen Bildungszentrum mit seinen ausgedehnten Freiflächen liegt in ca. 900 m Entfernung südwestlich des Planungsgebietes und ist über die Memeler Straße daran angebunden.

2.4 Erschließung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der im Planungsgebiet noch bestehende Baustoffhandel wird über eine private Erschließungsstraße von Norden entlang der Bahngleise mit Anbindung an die Brodersenstraße erschlossen. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Marienburger Straße an, die

von der Engelschalkinger Straße nach Süden abzweigt. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist über die Memeler Straße erschlossen.

Derzeit wird der stadtauswärts fahrende Kfz-Verkehr von der Engelschalkinger Straße am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets nach Norden über die Barlowstraße auf die Brodersenstraße geführt, die weiter über einen ebenerdigen Bahnübergang nach Osten führt.

Zukünftig soll die Engelschalkinger Straße geradlinig in Richtung Osten weitergeführt werden, die Bahntrasse queren und mit der Brodersenstraße östlich der Bahntrasse verbunden werden. Ausführung und Umsetzungshorizont dieser Planung hängen vom DB-Projekt „Viergleisiger Ausbau Johanneskirchen – Daglfing“ (siehe auch Punkt 2.4.5) ab.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Engelschalkinger Straße/Marienburg-Straße/Barlowstraße wurde im Oktober 2020 eine Verkehrszählung durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren direkte Auswirkungen der Corona Pandemie auf den Verkehr gegeben. Die dabei gezählten 2 x 4-Stunden Erhebungen in zwei Zählblöcken (von 6 bis 10 Uhr und von 15 bis 19 Uhr zur Erfassung der Morgen- und Abendspitze) werden üblicherweise mit entsprechenden Hochrechnungsfaktoren auf die Tageswerte hochgerechnet. Die Analysewerte des Verkehrsmodells wurden anhand dieser Erhebungen kalibriert. Im Nachgang dazu wurden im Jahr 2022 weitere Erhebungen durchgeführt, um die Corona bedingten Einflüsse auf die Zählungen von 2020 zu vergleichen. Hierzu wurden die Werte einer Messstelle an der Engelschalkinger Straße östlich der Westpreußenstraße herangezogen und die Ergebnisse der Hochrechnung wurden mit neueren Zählwerten aus dem Jahr 2022 der Landeshauptstadt München am Knotenpunkt Engelschalkinger Straße/Marienburg-Straße/Barlowstraße verglichen.

Im Rahmen der aktuellen Verkehrsuntersuchung (Stand 2025) wurde zudem ein Abgleich mit neueren Zählwerten der Landeshauptstadt München am Knotenpunkt Engelschalkinger Straße/Marienburg-Straße/Barlowstraße vorgenommen. Die hochgerechneten Werte liegen dabei über den aktuellen Zählwerten aus dem Jahr 2022. Insgesamt zeigt sich zudem bei aktuellen gesamtstädtischen Erhebungen ein Rückgang der Kfz-Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2020. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Zählwerte aus dem Jahr 2020 eine Betrachtung auf der sicheren Seite darstellen, da die verkehrlich ungünstigsten Werte im Verkehrsgutachten als Grundlage herangezogen wurden.

Die daraus für den Analysefall berechneten Verkehrsmengen liegen bei ca. 2.350 Kfz-Fahrten / 24h auf der Engelschalkinger Straße und zwischen 500 und 850 Kfz-Fahrten / 24h auf der Marienburg-Straße. Die Barlowstraße weist eine Verkehrsmenge von ca. 1.700 Kfz-Fahrten / 24h auf. Auf der Memeler Straße betragen die Verkehrsmengen ca. 250 Kfz-Fahrten / 24h.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhalts Engelschalking der Linie S8 (Flughafen - Herrsching) und ist damit sehr gut erschlossen. Eine direkte Anbindung an den S-Bahnhalt Engelschalking ist aufgrund der umwegigen und qualitativ schlecht ausgebauten Wegeverbindung für den Fußverkehr nur bedingt gegeben.

Zusätzlich verkehren 350 m westlich in der Ostpreußenstraße / Freischützstraße mehrere Buslinien. Über diese ist sowohl die Tram 16 (St. Emmeram - Romanplatz) wie auch die U-Bahn-Linie U4 Arabellapark (Arabellapark - Westendstraße) zu erreichen. Gemäß Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München soll die U-Bahn-Linie U4 vom Arabellapark nach Engelschalking in das Entwicklungsgebiet Münchner Nordosten verlängert werden.

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets für den Radverkehr erfolgt vornehmlich entlang der ausgeschilderten Fahrradrouten an der Marienburger Straße, die als Fahrradstraße ausgewiesen ist, in Nord-Süd-Richtung. Aus westlicher Richtung wird das Planungsgebiet mit beidseitig der Engelschalkinger Straße verlaufenden Fahrradwegen erschlossen. Für den östlichen Abschnitt der Engelschalkinger Straße ist eine Umgestaltung gemäß den Vorgaben des Beschlusses „Bürgerbegehren Radentscheid“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572, beschlossen in der Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2019) vorgesehen. Sowohl Marienburger Straße als auch Engelschalkinger Straße sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr Radnebenrouten. In der Marienburger Straße wird der Radverkehr im Mischverkehr geführt, da diese eine Tempo-30-Zone ist; die Gehwege sind mit zwei Metern sehr schmal, stellenweise sind nur einseitig Gehwege vorhanden. In der Memeler Straße ist ein einseitiger, sehr schmaler Gehweg vorhanden.

2.4.4 Ruhender Verkehr

Aktuell wird in der Marienburger Straße abschnittsweise einseitig am Fahrbahnrand geparkt. Viele der umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner verfügen über Stellplätze auf Privatgrund. Eine Parkraumbewirtschaftung findet nicht statt.

2.4.5 Bahnanlagen

Im Osten verläuft die im Bestand zweigleisige Bahnstrecke Nr. 5560, auf der Schienengüterverkehr u.a. von und zum Rangierbahnhof München Nord sowie Schienenpersonennahverkehr (S 8, Flughafen - Herrsching) abgewickelt wird, welcher in den nächsten Jahren aufgrund des in Planung befindlichen Brenner-Nordzulaufs und des in Bau befindlichen Brennerbasistunnels zunehmen wird. Der S-Bahnhalt Engelschalking befindet sich unmittelbar nordöstlich des Planungsgebiets und soll perspektivisch zum Umsteigebahnhof zwischen S8 und U4 ausgebaut werden. Die Verlängerung der U-Bahn-Linie U4 vom Arabellapark nach Engelschalking zählt zu den wichtigsten künftigen U-Bahn Bauvorhaben für das öffentliche Verkehrsnetz in München. Das Vorhaben ist im Nahverkehrsplan in der Kategorie „In Planung / im Bau“ enthalten und hat daher höchste Priorität.

Das DB-Projekt „Viergleisiger Ausbau Johanneskirchen - Daglfing“ (Bahnstrecke Nr. 5560) befindet sich derzeit in Planung. Die Landeshauptstadt München hat zum wiederholten Mal bekräftigt, dass ein Ausbau der Trasse nur in Tunnellage in Frage kommt, zuletzt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates "Brenner-Nordzulauf in München / Transeuropäische Netze - Viergleisiger Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen - Ergebnisse der Feinvariantenuntersuchung sowie weiteres Vorgehen" vom 15.05.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12286). Der Zeitpunkt der Realisierung der Verlängerung der Engelschalkinger Straße ist abhängig von der Fertigstellung des DB-Projekts und dabei insbesondere von der gewählten technischen Lösung.

Sollte die Bahntrasse künftig weiter und entgegen dem erklärten Willen der Landeshauptstadt München oberirdisch verlaufen, so müsste die Engelschalkinger Straße unter der Bahntrasse durchgeführt werden. Hierzu würden umfangreiche Rampenbauwerke benötigt, welche die Erschließungsmöglichkeiten des nördlichen Teils des Planungsgrundstückes beeinträchtigen.

2.5 Vorbelastungen

2.5.1 Lärmimmissionen

Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm/Bahnlärm)

Die maßgebliche Schallbelastung auf das Planungsgebiet ergibt sich von Osten durch den Schienenverkehr der angrenzenden Bahntrasse. In den Untersuchungen zum Schallschutz wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation mit Prognose 2035 und einem viergleisigen oberirdischen Ausbau der Bahnstrecke Nr. 5560 als „worst-case“-Szenarios berücksichtigt.

Dadurch ist mit einer hohen Lärmbelastung des Planungsgebietes mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Daher sind entsprechende städtebauliche Maßnahmen, wie Schallschutzriegelbebauung mit strikter Raumorientierung und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände/-wälle notwendig, um eine ausreichende Abschirmung der Freibereiche des Quartiers und den ausreichenden Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sicherzustellen. Im Nordwesten und Nordosten ist das Planungsgebiet von Straßenlärmwirkungen betroffen.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Die ehemals im Bereich der geradlinigen Verlängerung der Engelschalkinger Straße gelegenen Gewerbebetriebe wurden bereits abgesiedelt und abgebrochen. Der heute im nördlichen Teil des Planungsgebiets befindliche Baustoffhandel soll ebenfalls abgesiedelt werden.

2.5.2 Elektrische und magnetische Felder

In den Untersuchungen zu elektrischen und magnetischen Feldern wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „Worst Case“ berücksichtigt.

Die Untersuchungen der elektrischen und elektromagnetischen Felder der Oberleitungen der Bahntrasse ergaben, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung im Planungsgebiet eingehalten werden.

2.5.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

In den Untersuchungen zu Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „Worst Case“ berücksichtigt.

Durch die Zugfahrten können störende Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen entstehen. Im Rahmen der Untersuchung wurden auf Basis von Erschütterungsmessungen auf Geländeneiveau die zu erwartenden Immissionen im Planungsgebiet und in den geplanten Gebäuden nach Prognoseverfahren gemäß DIN 4150-2 berechnet und beurteilt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Subjektive Wahrnehmung:

Die Maximalwerte der Erschütterungsimmissionen liegen bei einem „kurzzeitbewertetem Beurteilungsmaßstab für frequenzbewertete Teilkörpererschütterungen (Mittelungswert)“ $KBFT_m \leq 0,42$ und sind damit deutlich spürbar. Die Erschütterungen werden dabei maßgeblich durch die Güterzüge verursacht. Die Erschütterungen durch die S-Bahnen liegen zwar auf einem niedrigeren Niveau, aber immer noch in einer spürbaren Größenordnung. Ab ca. 30 m Entfernung zu den Bahngleisen werden auch die Erschütterungen durch die Güterzüge im Allgemeinen nicht mehr spürbar sein.

Immissionsschutz nach DIN 4150-2:

Die Anforderungen an den Erschütterungsschutz nach DIN 4150-2 werden nur an den gleisfernen Messpunkten (≥ 30 m Abstand zu den Gleisen) eingehalten bzw. ausgeschöpft. An den gleisnahen Messpunkten MP04 und MP07 werden die Anforderungen an den Erschütterungsschutz sowohl tags als auch nachts zum Teil deutlich überschritten bzw. nicht eingehalten.

Sekundärschall:

Mit einem Pegelniveau von bis zu 53 dB(A) werden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. Auch die Mittelungspegel überschreiten die Immissionsrichtwerte nachts deutlich. Erst ab einer Gleisentfernung von mindestens 60 m werden die Immissionsrichtwerte sicher unterschritten.

Hinsichtlich einer geplanten Wohnnutzung werden Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen (elastische Gebäudelagerung), zumindest im gleisnahen Bereich, zwingend erforderlich.

2.5.4 Lufthygiene

Auf Grundlage einer modelltechnischen Untersuchung (NO₂-Immissionsprognose des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), enthalten in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, wird von keiner Überschreitungssituation des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) im Planungsumfeld ausgegangen. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsgebiet und dessen Umfeld eingehalten.

Novellierung der EU-Luftqualitätsrichtlinie

Nach Beschluss des Europäischen Rates vom 24.09.2024 und dem Beschluss des Europäischen Parlaments vom 14.10.2024 ist die EU-Luftqualitätsrichtlinie mit Veröffentlichung am 20.11.2024 im Europäischen Amtsblatt am 10.12.2024 in Kraft getreten. Die Mitgliedsländer haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung zwei Jahre und damit bis ca. Ende 2026 Zeit, um die Richtlinie in nationales Recht zu überführen. Somit werden verschärfte Grenzwerte auch auf nationaler Ebene bis 2030 einzuhalten sein. Mit der Novellierung der EU-Luftqualitätsrichtlinie werden zukünftig schärfere Grenzwerte gelten. Ab dem Jahr 2030 soll ein Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) und für Feinstaub-PM₁₀ von 20 µg/m³ sowie für Feinstaub-PM_{2,5} ein Jahresmittelgrenzwert von 10 µg/m³ gelten.

Die Jahresmittelwerte für NO₂ bezogen auf die letzten 5 Jahre (2020 - 2024: 2024 umfasst die vorläufige Auswertung) betragen an den zwei für den Standort repräsentativen Stationen des Lufthygienischen Überwachungssystems Bayern (LÜB) in München Johanneskirchen 14,4 µg/m³ und Allacher Straße 16,6 µg/m³. Damit liegt die gegenwärtige Hintergrundbelastung unterhalb des verschärften Grenzwertes von 20 µg/m³. Unter der Annahme, dass sich der Wert für die Hintergrundbelastung für die zukünftigen Jahre auf einem Niveau der Jahre 2023 und 2024 einpendeln wird, ist zukünftig von einer leichten Reduktion der angegebenen Mittelwerte bis zum Jahr 2030 zu rechnen. In Anbetracht des zukünftig gültigen Grenzwertes von 20 µg/m³ würde die NO₂-Konzentration voraussichtlich auch nach Umsetzung des Vorhabens noch unterhalb des Grenzwertes bleiben, allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt keine valide Aussage über die Zusatzbelastung durch das Vorhaben möglich.

Für die beiden Feinstaubfraktionen PM_{2,5} und PM₁₀ ist zukünftig von keiner nennenswerten Reduktion der aktuellen 5-jährigen Mittelwerte (PM₁₀: 13,4 µg/m³; PM_{2,5}: 8,4 µg/m³) an der Station Johanneskirchen auszugehen (für die Station Allacher Straße werden die Parameter nicht erfasst). Bei PM₁₀ liegt die gemittelte Konzentration gegenwärtig eindeutig unter dem neuen Grenzwert von 20 µg/m³ und auch durch das Vorhaben sollte es hier nicht zu einer Überschreitung dessen kommen.

Bei der kleineren Partikelfraktion PM_{2,5} liegt die gemittelte Konzentration mit 8,4 µg/m³

nahe am Grenzwert von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und eine Überschreitung des Grenzwertes durch die vorhabenbezogene Zusatzbelastung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausschließen.

2.5.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, weist aber dennoch Auffüllungen auf. Die im Rahmen der Altlastenuntersuchungen angetroffenen Auffüllungsschichten reichen bis in eine maximale Tiefe von 2,5 m u. GOK. Diese bestehen aus schluffigen, sandigen Kiesen bis zu kiesigen, sandigen Schluffen mit geringen Anteilen (Durchschnitt 2 %) anthropogener Fremdbestandteile, z. B. Ziegelbruch und Verbrennungsrückstände bestehend aus Aschen und vereinzelt Schlacken.

Das Bohrgut aller im Zusammenhang mit der Altlastenuntersuchung vorgenommenen Sondierungen wies keinen auffälligen, auf Schadstoffe hinweisenden Geruch auf.

Abfallrechtlich liegen sämtliche Untersuchungsergebnisse im zulässigen Bereich des Leitfadens für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT).

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage des vorliegenden Befundes für das Untersuchungsgebiet als gering anzusehen. Im Zuge ggf. anstehender Erdarbeiten anfallender Bodenaushub ist einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

In den derzeit noch genutzten Werkstattbereichen sind nach Betriebsstilllegung noch ergänzende Bodenuntersuchungen vorzusehen.

Kampfmittel

Die Situation des Planungsgebiets während des 2. Weltkriegs wurde historisch-genetisch anhand von Luftbildauswertungen recherchiert und die daraus resultierenden Risiken dargestellt. Aus gutachterlicher Sicht besteht ein geringfügig erhöhter Kampfmittelverdacht (Kategorie 2 nach den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung) mit dem Bedarf weiterer Maßnahmen eingestuft. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen durchzuführen.

2.6 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.6.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Südwesten ist ein Teil als reines Wohngebiet (WR) und im Nordosten ein kleiner Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Im Bereich der Memeler Straße und Brodersenstraße ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt. Südlich und westlich des Planungsgebiets grenzen große Bereiche mit reinen Wohngebieten (WR) an. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

Die festgesetzten Gebietskategorien des Bebauungsplans lassen sich aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Während der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, analog zum Flächennutzungsplan, als allgemeines Wohngebiet mit den daraus resultierenden begleitenden Flächen, wie öffentlicher Grünfläche und naturschutzfachlicher Ausgleichsfläche festgesetzt wird, wird der nördliche Bereich als urbanes Gebiet festgesetzt, wobei sich der hauptsächliche Teil der gewerblichen Nutzungen in den nördlichen Baukörpern sowie dem Baudenkmal befinden wird und im südlichen Punkthaus des MU ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist.

Das urbane Gebiet (MU) dient gemäß BauNVO der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen

Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Kerngebiet (MK) im Sinne der BauNVO hingegen, dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, wobei auch eine Wohnnutzung im Bebauungsplan zugelassen werden kann. Das urbane Gebiet vereint also die vorwiegenden Nutzungen der Flächennutzungsplandarstellung (MK und WA) im nördlichen Baugebiet, insbesondere, da in dem der Engelschalkinger Straße zugewandten Baukörper eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, wie sie auch im Kerngebiet eine wesentliche ist.

Im Norden des Planungsgebiets ist die geplante Verlängerung der Engelschalkinger Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient, dargestellt. Wiederum nördlich der neuen Straßenführung befindet sich ein in ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingebettetes Mischgebiet (MI). Im Osten des Planungsgebietes ist eine Teilfläche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Östlich der Bahnanlagen stellt der FNP ein Kern- und ein Gewerbegebiet (GE) sowie allgemeine Grünflächen (AG) dar.

2.6.2 Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. A85, welcher bereits 1963 gefasst wurde. Für das hier gegenständliche Planungsgebiet wurde das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt.

Der nördliche, durch den Baustoffhandel belegte Bereich des Planungsgebietes ist heute als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Die südliche, landwirtschaftlich genutzte Fläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

2.6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich das Baudenkmal D-1-62-000-997 mit der Adresse Brodersenstraße 36. Es handelt sich um ein villenähnliches Bürogebäude aus dem Jahre 1914 mit Mansardwalmdach, zwei runden turmartigen Eckausbauten mit dazwischen eingespanntem Balkon und Dachreiter.

In näherer Umgebung befinden sich im Nordwesten das Ensemble des ehemaligen Ortskerns von Engelschalking, das westlich gelegene Volksschulgebäude inklusive Bibliotheksgebäude von 1935/36 sowie das Ensemble des ehemaligen Ortskerns von Daglfing.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit zahlreichen bekannten Bodendenkmälern unter denen mehrperiodige Bestattungsplätze besonders herausragen, unter anderem:

- D-1-7835-0064 „Brandgräber der Urnenfelderzeit“,
- D-1-7835-0511 „Körpergräber der frühen Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit, Siedlung und Kreisgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Straßentrasse der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen und Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“,
- D-1-7835-0052 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der späten Latènezeit und Villa rustica der römischen Kaiserzeit ("Gutshof von München-Denning") sowie Reihengräberfelder des frühen Mittelalters.“

Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit sind im Planungsgebiet deshalb weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

2.6.4 Planungen zum viergleisigen Ausbau der Gleistrasse Daglfing-Johanneskirchen und dem Verknüpfungsbahnhof Engelschalking

Die Deutsche Bahn AG (DB AG) plant derzeit im Auftrag des Bundes den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Nr. 5560 zwischen Daglfing und Johanneskirchen. Hierzu wurden im Rahmen der Vorplanung verschiedene Ausbauvarianten untersucht: Gemäß den Beschlüssen des Stadtrates „Ertüchtigung des Bahnknotens München: 2. Stammstrecke [...]“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03945 vom 24.03.2010), „Flughafenanbindung auf der S8-Trasse [...]“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08238 vom 29.02.2012), „Flughafenanbindung auf der S8-Trasse, Sachstandsbericht [...]“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10857 vom 02.05.2013), „Anbindung des Flughafen München über die S8-Trasse, Sachstandsbericht [...]“ (Sitzungsvorlage Nr. 14 -20 / V 05474 vom 15.06.2016), „Flughafenanbindung – viergleisiger Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen [...]“, (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11729 vom 25.07.2018) setzte sich die Landeshauptstadt München von Anfang an für einen Ausbau der Bahntrasse zwischen Daglfing und Johanneskirchen für den Güterverkehr und die S-Bahn (S8) in Tunnellage ein.

Mit dem Beschluss "Brenner-Nordzulauf in München / Transeuropäische Netze - Viergleisiger Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen - Ergebnisse der Feinvariantenuntersuchung sowie weiteres Vorgehen" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12286) der Vollversammlung vom 15.05.2024 wurden dem Stadtrat die Ergebnisse der Vorplanung der DB AG vorgestellt. Die Vollversammlung bekräftigte aufgrund der vorgelegten Ergebnisse *"das Ziel, einem viergleisigen Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen nur im Tunnel"* zustimmen zu wollen. Der Oberbürgermeister wurde *"beauftragt, mit dem Bundesministerium für Digitales und Verkehr sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu verhandeln, um eine faire Kostenverteilung für eine Realisierung der Variante Tunnel zwischen Bund, Land und Stadt zu erwirken."*

Wann die Ausbaumaßnahmen abgeschlossen werden können, ist derzeit noch nicht bekannt.

Abhängig von der später tatsächlich realisierten Ausbauvariante der Bahntrasse sind auch der künftige Verlauf der erforderlichen Verlängerung der Engelschalkinger Straße, die die im Nordosten Münchens geplanten neuen Stadtteile erschließen wird, sowie die genaue Lage und Ausgestaltung des S-Bahnhaltepunkts Engelschalking (künftiger Verknüpfungsbahnhof S8/U4) festzulegen.

2.6.5 Planungsgebiet Münchner Nordosten

Das Stadterweiterungsgebiet Münchner Nordosten zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Mit einem Planungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen von über 600 ha hat der Münchner Nordosten das Potenzial, mittelfristig einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes vor allem an bezahlbarem (Miet-)Wohnungsbau und der erforderlichen öffentlichen, sozialen und technischen Infrastruktur sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessenem Umfang zu leisten.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.12.2017 („Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB [...], Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07772) hat der Stadtrat den Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen zur Verbesserung der Erschließung von Westen über die geplante Verlängerung der Engelschalkinger Straße zur Brodersenstraße beschlossen. In den Umgriff ist das unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Flurstück Nr. 620/0, Gemarkung Daglfing im westlichen Teil eingeschlossen. Am 25.01.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07915) wurde durch die Vollversammlung ebenfalls eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet des Beschlusses zu Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner

Nordosten beschlossen. In den Jahren 2019/2020 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für das Stadterweiterungsgebiet durchgeführt. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.04.2022 („Münchner Nordosten [...]“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02908) wurde der 1. Preisträger mit einem Entwicklungspotenzial für bis zu 30.000 Einwohner*innen als Grundlage für die weiteren Voruntersuchungen beschlossen.

Das Planungsgebiet Marienburger Straße ist durch die Bahntrasse vom östlich angrenzenden Gebiet des Stadterweiterungsgebiets Münchner Nordosten getrennt. Im Bereich des S-Bahnhofs Engelschalking ist der Ausbau einer Umsteigebeziehung mit der Verlängerung der U4 vom Arabellapark kommend über Engelschalking in das Stadtentwicklungsgebiet vorgesehen. Hier besteht das Potenzial, ein ergänzendes Mobilitätsangebot in Form von Quartiersgaragen und/oder Mobilitätshäusern zu positionieren.

2.6.6 Perspektive München und Stadtentwicklungsplan STEP 2024

Das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ bildet mit seinen strategischen und fachlichen Zielen die Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04420, Vollversammlung des Stadtrates vom 02.02.2022). Zu nennen ist beispielsweise die strategische Leitlinie „Qualitätvolle und Charakteristische Stadträume“, welche u.a. die Stadt der kurzen Wege mit stadt- und klimaverträglicher Mobilität, den Erhalt der sozialen Mischung, bezahlbarem Wohnraum sowie eine flächensparende, klimaangepasste und möglichst klimaneutrale Siedlungsentwicklung umfasst. Dabei soll eine ausreichende Versorgung mit qualitätsvollen Erholungs- und Freiflächen und sozialer Infrastruktur gewährleistet werden. Außerdem spielt die strategische Leitlinie „Weitsichtige Steuerung und globale Verantwortung“ eine wichtige Rolle, d.h. frühzeitig und systematisch auf zukünftige Entwicklungen zu reagieren, globale Herausforderungen zu lösen, den Nachhaltigkeitsgedanken zu beachten und das aktive Zusammenarbeiten der Behörden zu fördern.

Darüber hinaus bündelt, konkretisiert und visualisiert der Stadtentwicklungsplan STEP 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661 vom 02.10.2024) als zentraler und program-matischer Bestandteil der Perspektive München die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene in den Handlungsfeldern Freiraum, Mobilität, Wohnquartiere, Wirtschaft, Klimaanpassung, Klimaschutz und Regionale Kooperation. Als übergeordnetes, gesamtstädtisches Leitbild der räumlichen Stadtentwicklung soll der STEP 2024 bei der Entwicklung des Planungsgebiets berücksichtigt werden. Folgende übergeordnete Zielsetzungen des STEP 2024 sind für das Planungsgebiet und sein Umfeld dargestellt:

- Freiraumvernetzung
- ÖPNV-Ausbau
- Bezahlbarer Wohnraum, Soziale Quartiersentwicklung
- Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen
- Erhalt von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme, Sichern von Flächen mit Luftaustauschpotenzial / Ventilationsbahnen
- Erhöhung der Anschlussdichte im Fernwärmeversorgungsgebiet, Dezentrale klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung

Die Planung entspricht den Zielen des STEP 2024 und konkretisiert diese, vgl. Kapitel 3 Planungsziele.

Das Planungsgebiet grenzt an ein fachübergreifendes Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung (Handlungsraum „Münchner Nordosten“). In diesen Gebieten zeigen sich besondere Chancen, aber auch Risiken, weshalb sie ein hohes Maß der planerischen Zuwendung und Sorgfalt bedürfen. Verflechtungen und Wechselwirkungen zu den benachbarten

Quartieren spielen dabei eine große Rolle.

Als übergeordnetes Stadtentwicklungskonzept soll die Perspektive München bei der Entwicklung des Areals an der Marienburger Straße berücksichtigt werden.

2.6.7 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München basiert auf der Leitvorstellung einer hierarchisch gegliederten, polyzentrischen Versorgungsstruktur. Die Stadtteil- und Quartierszentren sind dabei die tragenden Säulen. Sie entlasten die City und bieten eine urbane Nutzungsmischung. Die Nahbereichszentren und integrierten Nahversorgungsstandorte ergänzen diese polyzentrale Struktur und tragen zu einer wohnortnahen Versorgung der Bürger*innen bei.

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich zwei Nahbereichszentren:

Das nördlich gelegene Nahbereichszentrum Engelschalking und das südlich gelegene Nahbereichszentrum Denning. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit für das Gebiet befindet sich im Nahbereichszentrum Denning in ca. 1 km Entfernung.

Ziel des Zentrenkonzepts ist ein engmaschiges Versorgungsnetz mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von ca. 600 Metern zum nächsten Lebensmittelmarkt für alle Münchner*innen. Aus diesem Grund ist im Zuge der geplanten Entwicklung der Bedarf für einen ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandort mit umfassendem Angebot durchaus gegeben.

Eine mögliche städtebauliche Verbindung zur langfristigen Planung im Nordosten sollte bei der Platzierung innerhalb des Gebiets berücksichtigt werden, um auch die Bestands- und Neubewohner*innen östlich der S-Bahntrasse mit versorgen zu können.

2.6.8 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München

Gemäß ABSP ist die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Bahnlinie zwischen Daglfing und Engelschalking als überregional bedeutsamer Trockenlebensraum (ABSP-Fläche Nr. 627) ausgewiesen.

In den Zielen des ABSP wird die Bahntrasse dezidiert als lineare Vernetzungsachse aufgeführt, deren begleitende Trockenstandorte erhalten und optimiert werden sollen. Die Bahnbegleitflächen entlang der Bahntrasse gehören zu den aus naturschutzfachlicher Sicht unverzichtbaren Kernflächen des Biotopverbunds in München und wurden im ABSP demzufolge gesondert aufgeführt und mit einer Reihe von Zielen und Maßnahmenvorschlägen versehen.

2.6.9 Schwammstadt-Prinzip

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung“ vom 15.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02590) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Thema dezentrales Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips bereits frühzeitig und verstärkt in Planungsprozessen zu berücksichtigen. Das Thema Schwammstadt-Prinzip steht demnach *„für eine wassersensible und gleichzeitig hitzeangepasste Stadt, in der der natürlichen standortbezogenen Wasserbilanz aus Niederschlag, Rückhalt, Verdunstung und oberflächlichem Abfluss möglichst nahegekommen wird. Dadurch sollen sowohl Überschwemmungen und Überflutungen abgepuffert als auch die Verdunstungsrate erhöht werden, um so zur Kühlung der sommerlichen Temperaturen beizutragen. Dabei ist die Verdunstung und Speicherung des Regenwassers vor der Versickerung zu priorisieren.“*

Weiterhin ist zusätzlich zur Verdunstung und zum Abfluss auch auf die Grundwasserneubildung als zentrales Element des Wasserhaushaltes bzw. der Wasserhaushaltsbilanz

hinzuweisen.

Zentrale Maßnahmen des Schwammstadt-Prinzips sind die Erhöhung der unversiegelten und versickerungsfähigen Flächenanteile sowie die Berücksichtigung der notwendigen Grün- und Freiflächen für wassersensible Maßnahmen in der Bebauungsplanung. Dies soll primär der Erhöhung der Verdunstungsrate dienen, da diese mit ca. 55 % den größten Faktor an der natürlichen Wasserbilanz ausmacht, gefolgt von der Grundwasserneubildung mit ca. 35 % und dem Direktabfluss mit lediglich 10 % (Werte für München, vgl.: https://www.naturwb.de/get_ref/). Dabei sind die Synergien zwischen wassersensiblen Maßnahmen, Maßnahmen zur Freiflächenversorgung und Aufenthaltsqualität im Freiraum zu nutzen und mögliche Konkurrenzen zwischen den Belangen zu vermeiden.

2.6.10 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

Die Vollversammlung hat mit Beschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zur Erreichung eines „Klimaneutralen München bis 2035“ Konzepte und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und im Bebauungsplanverfahren in nachhaltigen Konzepten (Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Klimaresilienzkonzepte) mit verbindlichen Regelungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Planungen einzubringen.

Damit verbunden ist der Klimafahrplan in der Stadtplanung mit nachfolgenden Zielen:

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte)
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Umsetzung eines hohen Solarisierungsgrades orientiert am Zielwert des Masterplanes solares München
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen
- Festsetzung von Großbaumpflanzungen mit ausreichend dimensionierten Baumstandorten
- Festsetzung von intensiver/ extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Substrathöhen und Retentionsschichten auf Dachflächen/ unterbauten Flächen
- Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Hinwirken auf Umsetzung der Charta.

3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets erfolgt auf Grundlage der beschriebenen Ausgangslage unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021) und orientiert sich an den im Folgenden beschriebenen, zwischenzeitlich weiterentwickelten und fortgeschriebenen Zielen.

Die wesentlichen Änderungen ergaben sich zum Großteil durch eine weitere Ausarbeitung der Planung zur Vorbereitung der späteren baulichen Umsetzung im Zuge der Integration der Nachhaltigkeitsthemen (Energie, Mobilität, Klima).

3.1 Städtebauliche Ziele

Im Planungsgebiet soll ein neues Quartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

- Nördlicher Bereich des Planungsgebietes:
Entwicklung eines gemischten, urbanen Gebietes mit Wohnen, einer Kindertageseinrichtung, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen, das seiner Lage am künftigen Verknüpfungspunkt von U- und S-Bahn sowie insbesondere seiner künftigen Funktion als Entree zu den im Münchner Nordosten zu entwickelnden neuen Stadtteilen Rechnung trägt
- Südlicher Bereich des Planungsgebietes:
Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen mit ergänzenden, dem Gebiet dienenden Nutzungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität und hochwertigem Wohnumfeld unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz (insbesondere Verkehrslärm)
- Umsetzung einer städtebaulich guten Lösung, die dem Zielkonflikt des Lärmschutzes gegenüber dem Bahnlärm und der erforderlichen Durchlüftung des Gebietes und der angrenzenden Wohngebiete Rechnung trägt, ggf. erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen im Fall der Realisierung des Ausbaus der Bahntrasse im Tunnel rückbaubar
- Integration der erforderlichen sozialen Infrastruktur mit zugehörigen Freiflächen in die geplante Bebauung
- Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch verdichtete Gebäudetypologien und flächensparende Bauweise
- Schaffung eines städtebaulich harmonischen und verträglichen Übergangs zwischen den kleinteiligen städtebaulichen Strukturen im westlichen und südlichen Umfeld des Planungsgebiets insbesondere im Hinblick auf eine angemessene Höhenentwicklung
- Denkmalgerechter Erhalt und Integration des Baudenkmals Brodersenstraße 36 in das zukünftige städtebauliche Konzept
- Erreichung der Klimaneutralität im Planungsgebiet

3.2 Freiraumplanerische Ziele

- Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Struktur
- Schaffung eines qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren lärmgeschützten privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
- Erhalt und Einbindung des erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept
- Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität durch mikroklimatisch wirksame Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) und Sicherung des lokalen Luftaustausches im Sinne der Klimaanpassung
- qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung der Baugebiete unter Berücksichtigung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung)

- Sicherung eines nachhaltigen Niederschlagsmanagements (Schwammstadt-Prinzip) und Annäherung an einen natürlichen Wasserhaushalt
- Vermeidung großflächiger oberirdischer Versiegelung: flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) gemäß den erforderlichen Mindestmaßen
- Stärkung der Biotopfunktion entlang der Bahntrasse durch Sicherung einer mindestens 10 m breiten, durchgängigen, möglichst unverschatteten Biotopvernetzungszone für Magerlebensräume innerhalb des Planungsgebietes unmittelbar angrenzend an die Vorhalteflächen der Bahn (inkl. Bahnpflegestreifen) für einen oberirdischen Ausbau der Bahnstrecke. Der Biotopstreifen ist von Erholungsnutzung freizuhalten
- Bewältigung des Artenschutzes mit Nachweis erforderlicher Ausgleichsflächen soweit möglich innerhalb des Planungsgebiets in Verbindung mit der Biotopvernetzungsachse bzw. im räumlichen Kontext

3.3 Verkehrsplanerische Ziele

- Schaffung eines weitestgehend autoarmen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erschließung des Planungsgebiets über die Engelschalkinger Straße unter Berücksichtigung des zukünftigen Ausbaus (U-Bahn, S-Bahn)
- Stärkung des Umweltverbundes - öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr - durch ein Mobilitätskonzept
- Entwicklung einer guten Durchwegung des Planungsgebiets durch attraktive öffentlich nutzbare Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung
- Ertüchtigung der im Planungsumgriff vorhandenen Straßenräume insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Verträgliche Einbindung des entstehenden Neuverkehrs in das bestehende Verkehrsnetz, insbesondere auch des möglichen Bring- und Holverkehrs für die soziale Infrastruktur
- Berücksichtigung der Erfordernisse der geplanten verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen der DB: viergleisiger Ausbau der Gleistrasse und des S-Bahnhaltes Engelschalking
- Aufstellen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes entsprechend der aktuellen Anforderungen aus den Beschlüssen der Landeshauptstadt München zur Reduzierung des MIV (Sitzungsvorlagen Nrn. 14-20 / V 16525, 20-26 / V 03507, 20-26 / V 03873).

3.4 Ziele zum Klimaschutz und Klimaanpassung

- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ mit dem Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung (Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers und lokaler Produktion von regenerativen Energien (Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier
- Sicherung der Errichtung und des Betriebs von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Energie (Module zur Solarenergienutzung) als eine der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele „Klimaneutrales München bis 2035“
- Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch entsprechend hohe energetische Gebäudestandards (Neubau Standards möglichst EH40 oder besser)
- Schaffung eines möglichst hohen Potentials zur CO₂-Bindung durch eine qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung mit Berücksichtigung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung)

- Nutzung der Potenziale des Regenwassermanagements für eine klimaresiliente Planung mit möglichst ortsnaher, oberflächiger und naturnaher Entwässerung von Regenwasser (in privaten Freiflächen) und nicht über technische und unterirdische Anlagen (z.B. Rigolen)
- Schaffung von Speicherkapazitäten zur Zurückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung sowie Überdeckung von unterbauten Flächen mit erhöhtem Substrataufbau
- Schaffung einer vernetzten blau-grünen Infrastruktur und Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips (Retention, Speicherung, Versickerung, Verdunstung)
- Bestmögliche Nutzung der Potenziale für Fassaden- und Dachbegrünung (insbesondere der Süd- und Westfassaden)
- Erhalt der guten Durchlüftungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bestandsbebauungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes
- Schaffung einer hohen Durchgrünung im Planungsgebiet unter Ausschöpfung aller Potentiale, v.a. Erhalt der Bestandsbäume und Neupflanzung von Großbäumen, zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und zur Verbesserung des Mikroklimas.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee

Der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs von su und z Architekten, München, mit Studio B Landschaftsarchitekten, München, wurde zum Masterplan weiterentwickelt und definiert die städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee.

Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, oberirdisch weitestgehend autofreien Quartiers im Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Bebauung im Westen und Flächen für zukünftige Infrastrukturprojekte (viergleisiger Ausbau der S-Bahntrasse mit S-Bahnhof Engelschalking und Verlängerung der U4) sowie der Stadtentwicklung Münchner Nordosten im östlich der Bahntrasse.

Eine offene Bebauung mit Punkthäusern mit gestaffelter Höhe von drei- und fünf Geschossen sowie vier und sechs- bzw. sieben Geschossen, die in eine teils öffentliche, teils private Grünfläche eingebettet sind, vermitteln zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen und dem neuen Viertel. Zur Bahn nach Osten hin und zur zukünftig weitergeführten Engelschalkinger Straße nach Norden bilden Riegelbauten einen schützenden Rücken für die innenliegenden und dadurch lärmgeschützten Freiräume.

Die Bebauung mit durchgängig sechs und sieben Geschossen bzw. vier Geschossen im südlichen Gebäudeteil an der Memeler Straße wird durch eine Abfolge von höheren Aufbauten mit sieben und acht Geschossen akzentuiert und rhythmisiert. Auf den Dachflächen mit vier-, sechs- bzw. siebengeschossiger Bebauung sind nutzbare Dachflächen für die Gemeinschaft vorgesehen. Die niedrigeren Bauteile der Staffelgeschosse der Punktbauung werden als private Dachterrassen genutzt. Alle übrigen Dachflächen sind extensiv begrünt und stehen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung.

Der nördliche Bereich des neuen Quartiers mit kleinflächigem Einzelhandel, einer Kindertagesstätte und einer Tagespflegereinrichtung im nördlichsten der drei Riegelbauten weist zusammen mit dem Baudenkmal, in dem zukünftig gastronomische, kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Nutzungen untergebracht werden sollen, vielfältige Nutzungen auf und bildet einen urbanen Quartiersauftakt mit öffentlichem Charakter.

Nach Süden hin wird das Quartier privater mit überwiegend Wohnnutzung. Das oberirdisch weitgehend autofreie Quartier ist von einem Netz aus Fuß- und Radwegen durchzogen, die größtenteils einen öffentlichen Charakter aufweisen und somit zu einer Durchlässigkeit des Gebiets führen. Der motorisierte Individualverkehr wird im Norden, in der Nähe der Grundstückszufahrt in die Tiefgarage geleitet, die unterirdisch alle Gebäude miteinander verbindet.

Entlang der Marienburger Straße bis zum Zentrum des neuen Quartiers entstehen zusammenhängende öffentliche und private Grünflächen. Insbesondere die öffentliche Grünfläche, sowie die Wegeverbindungen und die Nicht-Wohnnutzungen im Norden des Quartiers führen zu einer Verzahnung des neuen Stadtquartiers mit der bestehenden Bebauung im Westen und Süden.

Umgang mit den verschiedenen Ausbauszenarien

Aufgrund der ungewissen Umsetzung des Bahnausbaus wurde bereits im Wettbewerb ein Entwurfskonzept abgefragt, dass sowohl die Bestandssituation als auch den viergleisigen Ausbau mit oberirdischem Ausbau und Tunnelvariante berücksichtigt.

Der Preisträgerentwurf präsentiert dabei einen robusten Städtebau, der sowohl in der Bestandssituation als auch bei einem zukünftigen Ausbau der Bahntrasse funktioniert. Im Hinblick auf eine Umsetzung der Tunnelvariante sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zurückzubauen.

Da für den Bahnausbau noch kein planungsrechtlich relevantes Verfahren angestoßen wurde, bildet die derzeitige Ausgangssituation mit zweigleisigem Ausbau die Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um jedoch im Hinblick auf die Entwicklungsabsichten der Bahn und des geplanten Ausbaus der Engelschalkinger Straße (siehe Punkt 2.6.4) auf der sicheren Seite zu planen und keine Situation zu schaffen, die einem Trassen- oder Straßenausbau hinderlich ist, wurde die Variante mit viergleisigem oberirdischem Ausbau den relevanten gutachterlichen Untersuchungen als „Worst Case“-Betrachtung zugrunde gelegt und - soweit notwendig - bereits vorsorglich im Bebauungsplan berücksichtigt. Die jeweils ausschlaggebende Variante ist in den Gutachten dargestellt.



Abbildung 4 Masterplan zweigleisiger Ausbau:
su und z, München mit studio B, München / ABG und
Baywobau



Abbildung 5 viergleisiger Ausbau oberirdisch:
su und z, München mit studio B, München / ABG und
Baywobau

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um dem Ziel der dringenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen und die oben formulierten Ziele an die vielfältigen Nutzungen abzubilden, werden ein urbanes Gebiet MU und ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

4.2.1 Urbanes Gebiet

Im Norden des Planungsgebiets wird ein MU nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den Bauräumen 1 bis 3 festgesetzt. Dadurch soll eine urbane Mischung von dringend benötigtem Wohnraum, besonderen Wohnformen für die Inklusion von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung, Nahversorgung, Dienstleistungen, nicht störenden Gewerbebetrieben, sozialer Infrastruktur sowie gastronomischen, kulturellen, kirchlichen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen ermöglicht werden.

Für eine sinnvolle Zuordnung der Nutzungen und im Sinne einer Vermeidung von Störungen wird daher eine bereichs- und geschossweise Zuordnung der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Um die Belebung der Platzflächen zu fördern und ein lebendiges und attraktives Quartier zu erhalten, sind im Bauraum 1 Flächen für den Einzelhandel und Gastronomie ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Eine Kindertageseinrichtung ist im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss mit Zugang vom Quartiersplatz angeordnet. Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie eine Tagespflegeeinrichtung sind nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Um einen hohen Wohnanteil im Sinne des Gebietscharakters zu sichern, wird eine Mindest- und eine Maximalgeschossfläche für Wohnen festgesetzt. Damit soll ein vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Einkommensgruppen sowie für pflegebedürftige Menschen geschaffen werden. Es ist vorgesehen, im zweiten Obergeschoss zwei Pflegewohngemeinschaften in Zuordnung zu einer Tagespflegeeinrichtung unterzubringen.

Das Baudenkmal im Bauraum 2 soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um einen attraktiven, belebten Quartiersplatz zu sichern, sind hier ausschließlich publikumsintensive Nutzungen, d. h. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit zugehöriger Freischankfläche zulässig.

Im westlich gelegenen Bauraum 3 für eine Punkthausbebauung ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig, um wie oben ausgeführt einen hohen Wohnanteil im Sinne des Gebietscharakters in direkter Zuordnung zur öffentlichen Grünfläche zu sichern.

Im urbanen Gebiet werden die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch werden der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen sowie Nutzungskonflikte und durch diese Nutzungen entstehender Verkehr vermieden.

Baulich integrierte Kindertageseinrichtung

Um den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur für das Quartier zu decken, ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des MU im Bauraum 1 westlich des Quartiersplatzes eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung (Kita) mit vier Kindergartengruppen und vier Krippengruppen einschließlich ihrer Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der hinweislich im Plan dargestellten Freispielfläche mit nachfolgenden Flächengrößen (ca.) unterzubringen:

	Geschossfläche (GF)	Freispielfläche
Kita MU	1.460 m ²	1.480 m ²

Zur Pflege der Außenspielfläche ist eine Zuwegung auf Höhe der Libauer Straße über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg, Radweg sowie eine Aufstellfläche für Pflegefahrzeuge auf der Dienstbarkeitsfläche FB4 (siehe Ziffer 4.10 der Begründung der Beschlussvorlage) eingeplant. Es ist zu beachten, dass ein Fahrzeug mit einer Last von 18,0 t die Kita-Außenspielfläche anfahren muss. Die Wege sind mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt und sind nicht überbaut, so dass die erforderliche lichte Durchfahrthöhe von 4 m gegeben ist. Die Warenanlieferung erfolgt über die Dienstbarkeitsflächen F und FB 1 mit Ausfahrt im Süden über die Dienstbarkeitsfläche FB 3.

Grundschul- und Ganztagsversorgung

Das Planungsgebiet löst mit der Wohnnutzung einen Grundschulbedarf und einen Hortbedarf aus.

Um den Grundschulbedarf in diesem Bereich langfristig sicherzustellen, laufen unter Beteiligung aller relevanten Referate derzeit intensive Prüfungen für einen vorgezogenen Schulstandort an der Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) Nordosten.

Aus derzeitiger Sicht kann jedoch ein Großteil der künftigen Schüler*innen (aus dem Planungsgebiet) an der Grundschule an der Ostpreußenstraße untergebracht werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Teil des Grundschulsprengels Ostpreußenstraße ab Anfang der 2030er Jahre an den benachbarten Schulsprengel Knappertsbuschstraße (inkl. Dependence Ruth-Drexel-Straße) abgegeben werden kann, da dieser aus heutiger Sicht ab Anfang der 2030er Jahre Kapazitäten frei haben wird, um die steigenden

Schüler*innen- und Klassenbedarfe des Grundschulsprengels Ostpreußenstraße, in dem das Baugebiet Marienburger Straße liegt, versorgen zu können.

Somit kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Grundschulversorgung sichergestellt werden kann.

Die Ganztagsversorgung an der Grundschule Ostpreußenstraße ist als gesichert anzusehen.

4.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Zur Schaffung eines attraktiven, urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung, das einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen und der Bahntrasse im Osten bildet, wird südlich an das MU angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet WA mit den Bauräumen 4 bis 9 festgesetzt.

Die Festsetzung des WA ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien, um dem Bedarf an einem vielfältigen Wohnangebot Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die Nutzungsvielfalt mit anteilig zulässigen wohnverträglichen und nicht störenden Nutzungen (z.B. Läden, Gastronomie, kulturelle und soziale Nutzungen, Gemeinschaftsräume für Bewohner*innen) im untergeordneten Umfang als Voraussetzung für ein lebendiges Wohnquartier gefördert werden.

Im WA werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden. Darüber hinaus wird das durch solche Nutzungen ausgelöste erhöhte Kfz-Verkehrsaufkommen vermieden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption auf der Basis des optimierten Ergebnisses des Planungswettbewerbs (Masterplan), einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche als Höchstmaß sowie durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) in Verbindung mit dem zugehörigen Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Dabei orientieren sich die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen eng an der städtebaulichen Konzeption der Masterplanung. Die Grund- und Geschossflächen werden dabei für jeden Bauraum festgesetzt, um die Umsetzung des Planungskonzeptes in Bezug auf die Dichteverteilung sicherzustellen und bei einer zukünftigen Grundstücksteilung das sogenannte Windhundprinzip zu vermeiden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen erhalten die Bauräume eine Nummerierung. Die Bauräume 1 bis 3 sind im MU, die Bauräume 4 bis 9 dem WA zugeordnet.

Grundfläche (GR)

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstückes durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Grundfläche (GR) je Bauraum festgesetzt. Berücksichtigt ist hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums durch den Hauptbaukörper. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für bestimmte Bauteile, welche die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in einem beschränkten Maß überschreiten dürfen und in diesem Umfang die maximale Grundfläche GR überschreiten dürfen. Dies betrifft wohnungszugehörige Terrassen und ab dem ersten Obergeschoss

auskragende Bauteile, wie Vordächer und Balkone.

Die im Plan pro Bauraum festgesetzte GR bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der in der Satzung für das jeweilige Baugebiet festgesetzten GR überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Masterplans und der dort hinterlegten Schemaplanung für die Tiefgarage.

Die Baugebiete werden über ein Netz von Fuß- und Radwegen im privaten Eigentum erschlossen, deren Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit über Dienstbarkeiten gesichert wird. Um die Gesamtversiegelung der Baugebiete auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, wird für diese Wege ebenfalls eine auf das notwendige Maß begrenzte GR-Überschreitung zugelassen. So wird gewährleistet, dass Teile des Planungsgebiets unversiegelt bleiben, die belebte Oberbodenschicht und einen Teil des Baumbestands zu erhalten sowie eine oberflächennahe Regenwasserversickerung zu ermöglichen und durch Verdunstung einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Gemäß Beschluss des Stadtrates „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung - Orientierungswerte, sog. „Transparenzbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273 vom 08.02.2023) sollen, um die Prinzipien der Schwammstadt auf nichtöffentlichen Flächen umsetzen zu können, private Freiflächen möglichst gering und nur in begründeten Ausnahmefällen um mehr als 40 % unterbaut werden. Durch die Unterbauung der privaten Freiflächen mit 37,34 % wird diese Zielzahl erreicht.

Geschossfläche (GF)

Für das Planungsgebiet wird gemäß Planzeichnung für die einzelnen Bauräume eine maximale Geschossfläche GF je Bauraum festgesetzt.

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, soziale Infrastruktur und Grün- und Freiflächenbedarf) auslösen.

Die Summe der pro Bauraum als Höchstwert festgesetzten Geschossflächen beträgt insgesamt 52.320 m². Dies ermöglicht im Gesamtgebiet ca. 472 Wohneinheiten zuzüglich ergänzender Nutzungen wie soziale Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und nicht störendes Gewerbe.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung, dass die Summe der als Höchstwert festgesetzten Geschossfläche für das MU und das WA für bestimmte Nebenanlagen und -nutzungen im beschränkten Umfang um bis zu 5 % überschritten werden darf. Diese Regelung gilt nicht für Bauraum 2, da hier ein Baudenkmal besteht.

Durch diese Festsetzung soll eine Integration dieser Flächen in die Gebäude ermöglicht und angeregt werden. Dies soll zum einen zur Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen und damit zu einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Zum anderen soll mit dieser Regelung ein Anreiz geschaffen werden, Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche, nicht kommerzielle Nutzung, Flächen zur Förderung der Nachhaltigkeit sowie Flächen zur Steigerung der Qualität umzusetzen.

Angebote und Nutzungen, die dadurch ermöglicht werden sollen, sind beispielsweise Gemeinschaftsräume, welche von allen Bewohner*innen des jeweiligen Baugebiets gleichermaßen genutzt werden können und somit den sozialen Zusammenhalt fördern.

- Des Weiteren soll zur erleichterten Zugänglichkeit und Nutzung der Abstellräume

für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen ein Anreiz geschaffen werden, diese in den Erdgeschosszonen, anstatt in den Kellerräumen, vorzusehen. Dies trägt zur Nutzungsfreundlichkeit bei.

- Durch in den Gebäuden untergebrachte Logistikflächen für Paketabhol- und -verteilstationen sowie die Anlieferzone für Nahversorgungsnutzungen im MU kann der Zustellverkehr gebündelt und der motorisierte Verkehr im Gebiet reduziert werden.
- Der Durchgang im WA im Bauraum 9 stellt die Durchlässigkeit des Quartiers in Nord-Süd-Richtung sicher.
- Auch für die Errichtung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppenräumen im Sinne des Art. 31 BayBO in den Gebäuden kann die Überschreitungsmöglichkeit in Anspruch genommen werden.
Hierdurch können die Freiräume zum Großteil von erforderlichen Anlagen und Flächenbefestigungen für Aufstellflächen und Anleiterbarkeit zur Sicherstellung des Brandschutzes freigehalten werden. Damit kann die Qualität und Quantität der zur Verfügung stehenden Freiflächen in den Baugebieten positiv beeinflusst werden.

In Zusammenhang mit der maximal zulässigen GR je Bauraum wird eine Verteilung der zusätzlichen GF über das Gebiet gewährleistet und somit gesichert, dass die positiven Effekte allen Bewohner*innen zugutekommen.

Mit der Festsetzung gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung wird im WA in den Bauräumen 4 und 9 eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien um bis zu 6 m² je Wohneinheit zugelassen, sofern diese an den Bahnanlagen zugewandten Fassaden liegen. Hierdurch wird eine städtebauliche Lösung geschaffen, die sowohl die funktionalen, gegenüber den Lärmimmissionen entlang der Bahntrasse, als auch die gestalterischen Anforderungen erfüllt. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die Wohnqualität zu verbessern und die baulichen Gegebenheiten optimal an die spezifische Lage der Bauräume anzupassen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nicht berücksichtigt. Dies ermöglicht die Integration der genannten Anlage in die Gebäude, um das städtebauliche Konzept kompakter Bauten zu ermöglichen und die Freiflächen von Nebenanlagen weitestmöglich freizuhalten.

Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (GFZ)

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

Baugebiet	Größe Nettobau- land in m ²	GR in m ² § 19 (2) BauNVO in m ²	GRZ § 19 (2) BauNVO	GR in m ² § 19 (2) und (4) BauNVO	GRZ §19 (2) und (4) BauNVO	GF in m ²	GFZ
MU	11024	3.690	0,33	5.450	0,49	15.720	1,43
WA	20172	7.070	0,35	14.600	0,72	36.600	1,81
Gesamt	31.196	10.760	0,35	20050	0,64	52.320	1,68

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 10.760 m² eine GRZ von 0,35 erreicht. Somit sind ca. 65 % der Baugebiete nicht mit Gebäuden überbaut. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche entsteht so eine hohe Durchlässigkeit im Quartier für die Erholung und für die Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive.

Für das MU wird bei einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 3.690 m² eine GRZ von 0,33 erreicht. Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für MU von 0,8 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im MU eingehalten.

Für das WA wird bei einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 7.070 m² eine GRZ von 0,35 erreicht. Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für WA von 0,4 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im WA eingehalten.

Der Höchstwert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt für MU und WA 0,8.

Durch die gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen Grundflächen ergibt sich

- für das MU eine GRZ von 0,49
- für das WA eine GRZ von 0,72

Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ in den Baugebieten eingehalten.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Versiegelung durch das Wegenetz sind, bei voller Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen, ca. 36 % der Baugebiete unversiegelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das MU wird bei der Summe der festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 15.720 m² eine GFZ 1,43 erreicht. Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO Urbane Gebiete von 3,0 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes eingehalten.

Für das WA wird bei der Summe der festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 36.600 m² eine GFZ 1,81 erreicht.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) gemäß

§ 17 Abs. 1 BauNVO für WA von 1,2 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im WA überschritten.

Trotz der Überschreitung des Orientierungswertes im WA sind durch die Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere aus folgenden Gründen gegeben:

Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte und Versiegelung

Im Bereich der Landeshauptstadt stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), hat der Bebauungsplan zum Ziel, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität zu entwickeln.

Auf Grund der Lage des Planungsgebiets am künftigen Verknüpfungsbahnhof Engelschalking im Anschluss an die kleinteilige Bebauung im Westen soll das Areal zur Deckung des

dringenden Wohnungsbedarfs in München als urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet mit zirka 472 Wohneinheiten entwickelt werden. Durch die Entwicklung einer bisher als Baustoffhandel genutzten und Großteils versiegelten Fläche wird einer Neuversiegelung unbebauter Flächen entgegengesteuert und damit dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Boden und der Innenentwicklung Genüge getan.

Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das MU und das WA sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam. Durch entsprechende Festsetzungen ist die hohe Qualität dieser Freiräume sichergestellt.

Durch eine dichte und ausreichend hohe Lärmschutzbebauung entlang der Bahntrasse und der Engelschalkinger Straße, können die Freiräume sowie sensible Nutzungen wie Wohnen und Kinderbetreuung vor den Immissionen der Bahn und des künftigen Verkehrslärms und Anlagenlärms geschützt werden.

Mit der Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastruktur im Planungsgebiet sowie von u. a. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendem Gewerbe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen wird zudem ein urban geprägtes Wohngebiet mit kurzen Wegen geschaffen.

Um die Qualität der Aufenthalts- und Erholungsfunktion der Grün- und Freiflächen nicht zu beeinträchtigen oder durch Verkehrsflächen zu zerschneiden, wird das Quartier im Inneren so weit wie möglich frei vom oberirdischen Autoverkehr entwickelt. Dadurch entstehen zwischen den Gebäuden zusammenhängende privat und öffentlich nutzbare Erholungsflächen angrenzend an eine große öffentliche Grünfläche.

Um ein im Inneren vom oberirdischen Autoverkehr freies Quartier mit hohem zusammenhängenden Freiflächenanteil zu ermöglichen, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage mit direktem Anschluss an die Engelschalkinger Straße untergebracht. Die Flächeninanspruchnahme dafür in Form von Unterbauungen trägt maßgeblich zur GRZ bei. Eine über das festgesetzte Maß der Tiefgaragen hinausgehende Versiegelung wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Zur Kompensation für die notwendige Versiegelung und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen der Baugrundstücke,
- erhöhter Substrataufbau auf unterbauten Flächen für Wasserspeicherung und Baumpflanzungen,
- begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke, die auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen sowie Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
- Sicherung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten mit einer intensiven Dachbegrünung zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen,
- durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen mit erhöhtem Substrataufbau und die Begrenzung von oberirdischen Nebennutzungen entstehen begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten,
- Begrenzung der Tiefgaragenausdehnungen zugunsten nicht unterbauter Großbaumstandorte,
- Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität durch die unmittelbare Lage der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage an der im Norden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge

Die städtebauliche Grundidee der lockeren Punkthausbebauung entlang der Marienburger Straße und einer überwiegend durchgehenden Lärmschutzbebauung entlang der Bahnlinie wird durch die Festsetzung von Bauräumen umgesetzt.

Die Bauräume wurden so bemessen, dass einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen eng gefasst sind, um die Großzügigkeit der privaten Freiflächen zu sichern, andererseits aber auch ein Realisierungsspielraum für die Gestaltung und Organisation der einzelnen Baukörper verbleibt.

Zur Gestaltung und Fassung der städtebaulichen Kante entlang der Bahntrasse, des Quartiersplatzes und des Vorplatzes an der Engelschalkinger Straße und aus Lärmschutzgründen, sind die Gebäude innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen ist der Durchgang im Süden des WA, um eine Durchlässigkeit in die Innenhofbereiche zu ermöglichen. So gelingt es, im Inneren des Planungsgebiets vor den erheblichen Lärmimmissionen der Bahn geschützte und ruhige Bereiche mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten, kann von der im Plan dargestellten Lage und Breite des Durchgangs geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Kombination der Festsetzungen sichert das gewünschte städtebauliche Konzept, gliedert die Baufluchten, regelt die Abstände der Gebäude bzw. Bauräume untereinander, schafft Durchlässe und Sichtbeziehungen und ermöglicht gleichzeitig Flexibilität und Vielfalt in der späteren Umsetzung.

Durch die eng gefassten Bauräume ergibt sich die Notwendigkeit, für private Freibereiche, wie wohnungszugehörige Terrassen im Erdgeschoss, Balkone und Vordächer, Bauraumüberschreitungen zuzulassen. Die Ausstattung von Wohnungen mit privaten, wohnungsbezogenen Terrassen und Balkone ist heutzutage ein wichtiges Kriterium hoher Wohnqualität. Die zulässige Bauraumüberschreitung ermöglicht zudem eine wirtschaftliche Umsetzung der Planung durch möglichst effiziente Nutzung des Bauraums für Wohnräume. Zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Überschreitungen der städtebaulichen Kante werden diese in der Länge und Tiefe begrenzt.

Auch für die zur Kindertageseinrichtung gehörende Freispielfläche im MU darf die Baumgrenze für Terrassen überschritten werden, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Im MU ist zudem südlich des Bauraums 2 (Baudenkmal) eine Überschreitung der Baumgrenzen durch eine Freischankfläche für Außengastronomie mit einer Gesamtfläche von bis zu 100 m² zulässig, um den Quartiersplatz zu beleben und die Aufenthaltsqualität für Anwohner*innen, Beschäftigte und Besucher*innen zu erhöhen. Ihre Ausbreitung in der Tiefe ergibt sich aus der Platzgestaltung und den Anforderungen einer zulässigen gastronomischen Nutzung.

4.5 Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit klar definierten Sprüngen in den Gebäudehöhen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen und maximalen Geschosshöhen.

Entsprechend sieht die Planung in den jeweiligen Baugebieten eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung von drei bis acht Vollgeschossen mit Wandhöhen zwischen 11,4 m und 26,3 m vor. Zur Integration der Einzelhandelsnutzung im Bauraum 1 des MU in das Gebäude wird eine größere Gebäudetiefe im Erdgeschoss zugelassen, welche

südlich vor die höhere Bebauung vorspringt. Dieser eingeschossige Vorbau ist mit einer Wandhöhe von 8,5 m zulässig.

Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die sich auf einen dem jeweiligen Bauraum zugeordneten Höhenbezugspunkt beziehen. Dieser entspricht in etwa der Höhenlage der zukünftigen Geländehöhen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die Unterbringung der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, innerhalb derer flexibel auf die Anforderungen an die Raumhöhen für die verschiedenen Nutzungen reagiert werden kann.

Von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Höhenentwicklungen kann geringfügig abgewichen werden, um die erforderliche Flexibilität zu ermöglichen und auf sich ergebende Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung zu reagieren. Diese geringfügigen Abweichungen bewirken keine nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Grundidee. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

4.6 Abstandsflächen und Belichtung

Die Entwicklung der zulässigen Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen. Städtebaulich ist daher im Westen eine lockere Punkthausbebauung und im Osten eine verdichtete Siedlungsstruktur vorgesehen. Durch detaillierte Voruntersuchungen wurde die Verträglichkeit der sich hieraus ergebenden baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung geprüft. Diese haben ergeben, dass die Verträglichkeit, der sich hieraus ergebenden baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleibt, da die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° oder besser zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen gesichert ist oder die Voraussetzungen der DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) eingehalten werden können.

Abstandsflächen gegenüber Grundstücken außerhalb des Planungsgebietes

Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt. Daher wurde im Sinne des Art. 6 Abs. 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei der Planung darauf geachtet, dass mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche die Einhaltung der Abstandsfläche von 1 H zu den umliegenden Grundstücken an der Memeler Straße und entlang der Marienburger Straße durch die geplante Bebauung eingehalten werden kann.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe definiert; d. h. die Abstandsflächen werden innerhalb des Bebauungsplangebiets, auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt. Somit gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, soweit die Regelungen zu Abstandsflächen nicht in Teilbereichen angeordnet werden.

Darüber hinaus ist vor Fenstern innerhalb des Planungsgebiets ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, einzuhalten. Wenn dies nicht möglich ist, muss sichergestellt werden, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 eingehalten wird. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume werden hierdurch gewährleistet.

Das Planungsgebiet selbst ist im Sinne des Art. 6 Abs. 5a der BayBO nicht durch

Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt. Daher kann bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Grundsätzlich kann jedoch auch von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Die Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H ist innerhalb der Baugebiete gegeben, ausgenommen sind die Übergangsbereiche in den Lücken zwischen der Riegelbebauung der Bauräume 1, 4 und 9; in diesen Bereichen kommt es zu geringfügigen Überschneidungen der Abstandsflächen vor den sich gegenüberliegenden Außenwänden bei Ausnutzung der jeweiligen Bauräume. Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass bei Unterschreitung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H vor Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45° oder besser bezogen auf die relevante Fensterbrüstung einzuhalten ist. Dies ist in den betroffenen Bereichen aufgrund der geringfügigen Unterschreitung bei der Umsetzung der Planung immer möglich. Planungskonflikte entstehen nicht.

Auch entlang der Bahntrasse fallen die Abstandsflächen durch die Gebäude teilweise auf die festgesetzte Ausgleichsfläche A. Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen verbleiben ausreichend besonnte Bereiche für die Entwicklung und den Erhalt der Biotopvernetzungszone, daher entstehen keine Planungskonflikte.

Für die im Plan und nach § 18 der Satzung festgesetzten Lärmschutzwände, sind nach § 6 Abs. 5 der Satzung keine Abstandsflächen einzuhalten, da sie aufgrund ihrer transparenten Ausführung eine ausreichende Belichtung der nutzbaren Flächen vor und hinter den Lärmschutzwänden sicherstellen und Wohnbereiche nicht tangiert werden.

4.7 Dachform, Dachaufbauten, Solarenergienutzung

Dachform

Für einen homogenen Charakter der Bebauung und um eine Dachbegrünung, die Nutzbarkeit der Dachflächen als Freibereiche sowie die Anlage von Photovoltaiknutzungen zu ermöglichen, werden im gesamten Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet das Denkmal im MU. Hier erfolgt keine Festsetzung zur Dachform, da aufgrund des Schutzstatus das Gebäude mit seiner bestehenden Dachform dauerhaft erhalten bleiben soll.

Dachaufbauten allgemein

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Regelungen zu technischen Anlagen und Dachaufbauten getroffen und diese in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen zur Dachbegrünung sowie zur Nutzung als gemeinschaftlich genutzte Dachgärten ab. Gleichzeitig werden die für die Gebäudefunktion notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, Aufzugsüberfahrten etc. ermöglicht.

Zur Schaffung eines städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätvollen Erscheinungsbildes und zu Gunsten der nutzbaren bzw. zu begrünenden Dachflächen wird die Grundfläche der Dachaufbauten und technischer Anlagen auf 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beschränkt, wobei Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus solarer Energie hiervon ausgenommen sind.

Neben der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der verschiedenen Dachaufbauten sowie durch deren Zurücktreten von

der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mindestens um das Maß ihrer Höhe vermieden, dass die Dachaufbauten Einfluss auf die Abstandsflächen nehmen und sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Raum negativ auf das Stadtbild wirken.

Photovoltaik

Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie im Planungsgebiet ist ein wesentlicher Faktor für das Erreichen des angestrebten Niedrigenergiestandards und die Erfüllung der Vorgaben aus dem Klimafahrplan („Klimaneutrales München bis 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) und dem „Masterplan solares München“ (Anlage 1 zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135), der das Ziel formuliert, zukünftig 25 % des Strombedarfes in München über Photovoltaik, (PV)-Anlagen abzudecken.

Basierend auf dieser Zielvorgabe wurde im Rahmen des gutachterlich erstellten Energiekonzeptes der Strombedarf in Varianten ermittelt. Dabei wurden die Parameter Qualität der thermischen Gebäudehülle (Standard GEG und EG40), Wärmeversorgung (Fernwärme SWM und Grundwasserwärmepumpe), Kälteversorgung (KKM und Grundwasser) und Größe der PV-Anlage variiert.

Um 25 % des Quartiersstrombedarfs über Photovoltaik (PV)-Anlagen abzudecken, sind für eine flexible Wärmeversorgung für das Quartier unter Berücksichtigung der Grundwassernutzung in den einzelnen Bauräumen PV-Module im Umfang von insgesamt mindestens 2.690 m² zu installieren. Konkret reichen hierzu gemäß Energiegutachten die Installation von PV-Modulen auf den geeigneten Flächen der Dächer, wie den Hochpunkten der Riegelbebauung und der Punkthäuser, die nicht für eine Dachgartennutzung vorgesehen sind, in den einzelnen Bauräumen im MU und WA aus. Lediglich der Bauraum 2, in dem das Baudenkmal (D-1-62-000-997) im Bestand gesichert wird, ist gemäß den Annahmen des „Masterplanes Solares München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135) von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Sinne einer möglichst großen Flexibilität bei der Installation der PV-Module, sind neben den Dachflächen für die Installation von PV-Modulen im MU und WA PV-Modulflächen an den Fassaden unter Berücksichtigung eines Gestaltungsspielraumes bei der Fassadengestaltung ab dem vierten Obergeschoss, an den Brüstungen der Balkone sowie den Schallschutzloggien, in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) und als Überbauung oder Einhausung technischer Anlagen zulässig. Dadurch ist im Sinne einer klimaneutralen Quartiersentwicklung ein PV- Ertragspotential von mindestens 25% des Gesamtstrombedarf im Planungsgebiet möglich.

Sicherung und Gestaltung der Dachflächen

Damit die Belegung der Dachflächen sichtbar gemacht und eine Interaktion zwischen den Freiflächen auf den Gebäuden und dem Boden ermöglicht wird, sind die Absturzsicherungen / Geländer nur in Form von transparenten Absturzsicherungen / offenen Geländern zulässig. Zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für Gemeinschaftsdachgartennutzungen sind sie, wie auch die auf den Dachflächen festgesetzten Lärmschutzwände, ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Dabei sind die transparenten Absturzsicherungen und Lärmschutzwände mit Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Dachausstiege zur Nutzung von Dachflächen sind in die an die Gartenflächen angrenzenden höheren Gebäudeteile zu integrieren. In Fällen, in denen dies baulich nicht möglich ist, sind sie in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig. Dies generiert ein geordnetes Erscheinungsbild und verhindert zusätzlich Aufbauten auf den Dächern. Durch die Zugänglichkeit über die angrenzenden Staffelgeschosse erhöht sich außerdem die jeweils für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehende Fläche auf den

Dächern. Um für die Dachgartennutzung erforderlichen Stauraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber ausreichend Platz für sonstige Dachaufbauten zu ermöglichen sowie die Dachgartennutzung nicht übermäßig einzuschränken, ist die jeweilige Grundfläche pro Dachausstieg einschließlich Nebenanlagen für die Dachgartennutzung begrenzt. Um diese in die Gestaltung der Dachlandschaft harmonisch einzubinden, sind sie mit Flachdächern auszuführen und zu begrünen.

Alle Dachaufbauten und technischen Anlagen, mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf Dächern, sind mit den Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge zusammenzufassen und einzuhausen. Die Einhausungen sind auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Für den Fall, dass aus technischen Gründen freistehende technische Anlagen erforderlich sind, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen seitlich mit einem Sichtschutz umgeben werden.

Um die Fassaden von Antennen- und Satellitenanlagen freizuhalten und somit Fassaden ohne optische Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um Spielräume und Flexibilität im Zuge der Realisierung zu schaffen, kann von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Im MU steht das Gebäude Brodersenstraße 36 unter Denkmalschutz. Daher werden im Bauraum 2 Dachaufbauten und technische Anlagen nicht zugelassen.

4.8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen

Die Begrünungs- und Nutzungsfestsetzungen auf den Dachflächen sollen eine dauerhafte, klimatisch wirksame und zur Steigerung der Biodiversität ausgelegte Begrünung und vielseitige Nutzbarkeit der Dächer zu Erholungszwecken, sichern.

Um die Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen trotz der hohen Dichte im Quartier nachzuweisen, ist im MU und WA die Anlage von Dachgärten zur gemeinschaftlichen Freiraumnutzung vorgesehen. Die Gemeinschaftsdachgärten erweitern das Angebot zusätzlich zu den privaten, ebenerdigen Freiflächen und bieten eine besondere Freiraumqualität durch ihre Nichteinsehbarkeit und die sich bietenden Perspektiven über den Dächern des Quartiers. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach Bedarf und realisierter Wohngeschossfläche über die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten hinaus, weitere Gemeinschaftsdachgärten auf den Dachflächen zulässig. Eine ausreichende Begrünung wird über die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung in diesen Bereichen gesichert.

Die Vorgabe, dass alle Flachdächer mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen werden müssen, vermindert das Aufheizen des Planungsgebiets, hält Niederschlagswasser zurück, trägt zur Feinstaubfilterung bei, leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt und trägt zur Regenwasserspeicherung und dem verzögerten Regenwasserabfluss bei.

Um die klimatische und ökologische Wirksamkeit zu sichern, werden Mindestgesamtschichtdicken der Begrünung (ohne Drainschicht) festgesetzt. Bei extensiver Begrünung ist eine Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm erforderlich.

Zur Nutzung regenerativer Energien sind technische Anlagen für die Erzeugung und Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Energie eingeschränkt festgesetzt. Da die Dachbegrünung wie die Nutzung von Photovoltaik positive Beiträge zur Klimaanpassung bzw. zum Klimaschutz leisten, sind, um eine Konkurrenz beider Flächenansprüche zu vermeiden, Anlagen für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus solarer Energie mit einer

durchgehenden extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Hierbei ergeben sich Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Artenvielfalt, da schattige und sonnige Bereiche entstehen und somit unterschiedliche Lebensräume geschaffen werden, als auch hinsichtlich der Abkühlung der technischen Anlagen für die Solarenergienutzung durch die Dachbegrünung.

Zur Gewährleistung einer ungestörten Erholungsnutzung in den Gemeinschaftsdachgärten, dürfen technische Anlagen in den Gemeinschaftsdachgärten zur Nutzung von Strom aus solarer Energie nur in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) bzw. auf den Dachaufbauten errichtet werden.

Die intensive Dachbegrünung im Bereich von gemeinschaftlich genutzten Dachgärten mit einer Gesamtschichtdicke von 45 cm, ohne Drainschicht, soll mit einer großen Pflanzenvielfalt und mit Nutzpflanzen ausgeführt werden. Damit ergibt sich ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Pflanzenauswahl, so dass auch Raum bildende Kleingehölze und Sträucher verwendet werden können, urbanes Gärtnern ermöglicht und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Zusätzlich bietet sie einen gewissen Anteil an Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Tierarten. Die Vorgabe, dass mindestens 60 % der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten intensiv begrünt und für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, unterstützt die Schaffung von vielfältig nutzbaren, grünen Rückzugsorten für die Bewohner*innen und trägt zu einer besseren Luftqualität und Biodiversität bei. Dabei ist die intensive Dachbegrünung mit einem begrenzten Anteil an Belagsflächen herzustellen

Die Gemeinschaftsdachgärten ergänzen die ebenerdigen Freiflächen mit einem hochwertigen Freiraumangebot und tragen so zum Erreichen der Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung von 20 m² pro Einwohner*in bei. Sie sind in der Planzeichnung hinweislich als Gemeinschaftsdachgarten (GDG) dargestellt. Sie sollen allen Bewohner*innen des jeweiligen Baugebietes zur Verfügung stehen und sind daher durchgehend als Gemeinschaftsdachgärten nutzbar und barrierefrei zugänglich herzustellen.

Aufgrund des Lärmschutzes und des Windkomforts werden die Gemeinschaftsdachgärten auf den Gebäudeteilen mit sechs und sieben Geschossen verortet. Zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiraumnutzungen sind auch private Dachterrassen möglich. Weitergehende Regelungen für die konkrete Umsetzung und Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten werden im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags getroffen.

4.9 Verkehrliche Erschließung

4.9.1 Erschließungskonzept

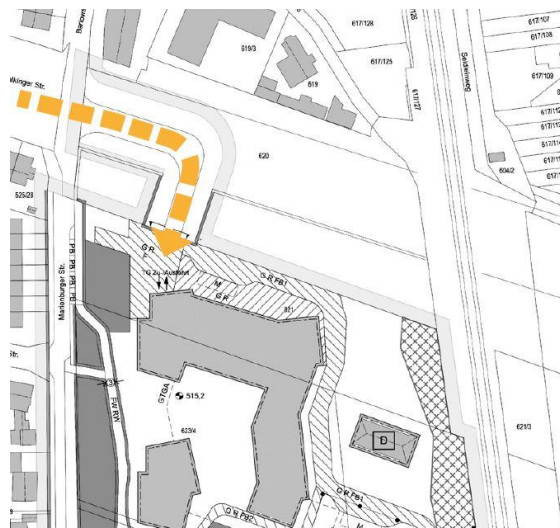
Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von Norden her erschlossen. Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen auch nach Westen und Süden in die angrenzenden Gebiete.

Ziel des planerischen Konzeptes ist ein weitestgehend autofreies Quartier. Daher erfolgt die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr über eine Gemeinschaftstiefgarage, die unterirdisch alle Gebäude des neuen Quartiers miteinander verbindet. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit gebäudeintegrierter Rampe befindet sich im Norden im Anschluss an die Grundstückszufahrt von der Engelschalkinger Straße (U-1852).

Öffentliche Verkehrsflächen

Derzeit endet die Engelschalkinger Straße westlich des Planungsgebiets in einer T-Kreuzung mit der Marienburger Straße. Im Zusammenhang mit dem S-Bahnausbau und der Verlängerung der U4 ist auch der Straßenausbau auf Höhe des Planungsgebiets vorgesehen.

Daher erfolgt bis zum Endausbau der Engelschalkinger Straße die Quartierszufahrt über die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche U-1852, die das derzeitige Ende der Engelschalkinger Straße an das Planungsgebiet anbindet (vgl. gelber Pfeil in Abb. 6). Im Hinblick auf das geplante oberirdisch weitgehend autofreie Wohnquartier mit einem erwarteten hohen Anteil an Radverkehr ist dem Aspekt der Verkehrssicherheit besonders Rechnung zu tragen. Da die Zufahrt zum Planungsgebiet auch Lieferverkehr, Müllabfuhr und ähnlichen Verkehren mit größeren Fahrzeugen dient, ist eine Bemessung für die Anlage von getrennten Gehwegen und baulich getrennten Radwegen erforderlich.



gegenständlichen Planungsvorhaben innerhalb des bestehenden Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können.

Interne Erschließung

Die interne oberirdische Erschließung des Quartiers erfolgt über Fuß- und Radwege im Privateigentum, die jedoch größtenteils mit Dienstbarkeiten belegt sind (siehe Punkt 4.10).

Die östliche Fuß- und Radwegeverbindung dient gleichzeitig als Zufahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge zur Entleerung der Unterflurcontainer, sowie als Ausfahrtsmöglichkeit für Anlieferfahrzeuge zur Versorgung der Kindertageseinrichtung und des Denkmals (Gastronomie). So wird der Quartiersplatz um das Denkmal von Autos freigehalten und Wendemanöver zur Ausfahrt von Lieferfahrzeugen können vermieden werden. Die internen Wege dienen ebenfalls als Rettungswege und sind so konzipiert, dass sie auch durch die Feuerwehr befahren werden können. Eine Erreichbarkeit aller Gebäude im Notfall ist dadurch gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Marienburger Straße ist im Bestand auf der Ostseite bislang nicht mit einem durchgehenden Fußweg ausgestattet. Aufgrund von erhaltenswertem Baumbestand ist die Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs nicht möglich.

Derzeit ist die Marienburger Straße als Fahrradstraße ausgeschildert. Um die verkehrssichere Erschließung für Fußgänger*innen mit beidseitigen Gehbahnen zu ermöglichen und auch dauerhaft für Radfahrer*innen zu sichern, wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt, die südlich und nördlich der zu erhaltenden Baumgruppen an einen straßenbegleitenden Fußweg anschließt. Die Verkehrsfläche, die öffentlich gewidmet wird, wird daher mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Bereich für Fußgänger*innen und Radverkehr

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann für die Pflege bzw. Unterhaltungsmaßnahmen der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie der öffentlichen Grünfläche befahren werden. Dies trägt zur Minimierung weiterer der Grünflächen reduzierender Wegeverbindung bei und fördert die Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke.

Bei der Realisierung der Verkehrsfläche ist sicherzustellen, dass die Ausführung den notwendigen Sicherheitsanforderungen entspricht und eine angemessene Befahrbarkeit durch Einsatzkräfte gewährleistet bleibt. Dadurch wird eine ordnungsgemäße und sichere Nutzung sowohl für den Alltag als auch im Falle eines Notfalls gewährleistet. Für Fahrzeuge, die den Sandaustausch und zur Pflege im Bereich der Außenspielfläche der Kita bewerkstelligen, ist eine Traglast von 18 t erforderlich. Die erforderliche lichte Durchfahrts Höhe von 4 m ist gegeben, da die Fläche nicht überbaut wird. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind zurückzuschneiden, wenn sie die Durchfahrt der Pflegefahrzeuge behindern.

Interimserschließungen

Bauzeit und Realisierung des Verknüpfungsbahnhofes für U-Bahn/ S-Bahn und Engelschalkinger Straße:

Erschließung

Die durch den Bebauungsplan neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche U-1852, die die Zufahrt zum Planungsgebiet von der Engelschalkinger Straße bildet, muss während der Bauzeit des Verknüpfungsbahnhofes Engelschalking für U-Bahn/ S-Bahn sowie des Ausbaus und der Weiterführung der Engelschalkinger Straße nach Osten zurückgebaut werden. Daher ist für diesen Zeitraum eine Interimserschließung herzustellen.

Unter Beachtung der Funktions- und Sicherheitserfordernisse der Baustelleneinrichtung soll diese von der Nordwestecke des Planungsgebiets im Bereich des Anschlusses an die Einmündung Marienburger-/ Engelschalkinger Straße über die private und von Bebauung freigehaltene Freifläche direkt auf die planlich festgesetzten Dienstbarkeitsflächen F und FB1 geführt werden (siehe gelber Pfeil in Abb. 7). Die hierfür erforderlichen unbebauten Flächen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

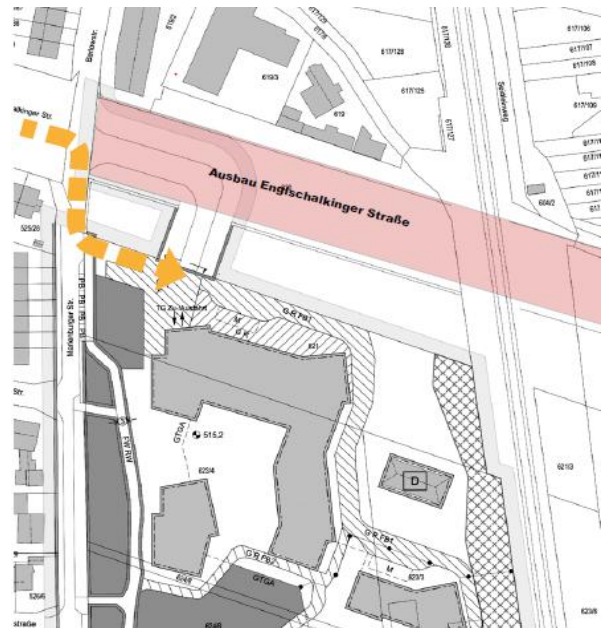


Abbildung 7 Erschließung während der Bauzeit Verknüpfungsbahnhof und Engelschalkinger Straße: bgsm / ABG und Baywobau

Wegeverbindung zum derzeitigen S-Bahnhalt Engelschalking

Zur wesentlichen Verbesserung der derzeit bestehenden Wegeverbindung über die Brodersenstraße wäre es zielführend, eine direkte Wegeverbindung zum derzeitigen S-Bahnhalt nördlich des Planungsgebietes zu schaffen. Innerhalb des Umgriffs ist die Festsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung zum S-Bahnhalt Engelschalking nicht möglich, da die Anbindung zur S-Bahn über gewidmete Flächen der Bahn verlaufen würden, auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Zugriffsmöglichkeiten (fehlende Planungshoheit, keine Freistellung nach § 23 AEG) bestehen. Daher soll durch die betroffenen Fachreferate geprüft werden, ob als Zwischenlösung bis zum Ausbau der höhenfreien Bahnquerung eine solche direkte Wegeverbindung geschaffen werden kann, sofern mögliche Nutzungskonflikte dem nicht entgegenstehen (siehe Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept, Unterpunkt Wegeverbindung zum derzeitige S-Bahnhalt Engelschalking).

Umgestaltung des Knotenpunktes Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße und Busanbindung zum S-Bahnhalt Engelschalking

Für die voraussichtlich mehrjährige Interimsphase (bis zum Abschluss der Verlängerung der U-Bahnlinie nach Engelschalking und der anschließenden Oberflächenherstellung) ist eine Umgestaltung des bestehenden Knotenpunktes Engelschalkinger Straße/Marienburger Straße/Barlowstraße erforderlich. Einerseits muss die Radverkehrsinfrastruktur aus Verkehrssicherheitsgründen angepasst werden. Andererseits soll zur Verbesserung der ÖV-Erreichbarkeit des Planungsgebietes eine neue Bushaltestelle inklusive einer Buswendemöglichkeit berücksichtigt werden.

Das Planungsgebiet ist zwar über die S-Bahn faktisch ausreichend erschlossen. Die Feinerschließung über Busse ist jedoch von enormer Bedeutung, diese ist mit 450 m Entfernung zu bestehenden Haltestellen in der Umgebung defizitär.

Im Rahmen der o.g. ohnehin notwendigen Anpassungen des Knotenpunktes aufgrund der

Radinfrastruktur sollte die Bushaltestelle bei den Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

4.9.2 Mobilitätskonzept

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen und im Rahmen einer Beteiligungsphase einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion vorgestellt. Als zwei konkrete Ziele sieht diese vor, dass der Verkehr insgesamt bis 2035 klimaneutral sein soll und dass bis zum Jahr 2035 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Gemäß den neuen SrV-Zahlen 2023 (Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen) wurde das Ziel bereits fast erreicht. Der Anteil des Umweltverbunds am Modal Split beträgt mittlerweile 76 Prozent (exklusive Elektrofahrzeuge).

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Voraussetzung dazu ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes, dass die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt.

Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, wurde daher ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt. Hierzu stehen zahlreiche Angebotsformate von Mobilitätsanbietern aus den Bereichen ÖPNV, Car- und Bike-Sharing zur Verfügung. Einen weiteren wichtigen Bestandteil bildet ein quantitativ und qualitativ hochwertiges Angebot von Fahrradabstellanlagen (gut erreichbar und weitestgehend überdacht). Ziel ist es, die geplante Bebauung optimal in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren und die neuen Mobilitätsangebote bestenfalls öffentlich zugänglich zu machen, um sie auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung stellen zu können. Die Voraussetzungen für das Gelingen eines Mobilitätskonzeptes ist eine gute ÖPNV-Versorgung im Planungsgebiet.

Neben der bereits guten ÖPNV-Anbindung sowie einer guten Anbindung an die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, können Maßnahmen umgesetzt werden, um die Kriterien zur Reduzierung des sogenannten Mobilitätsfaktors gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München zu erfüllen. Hierzu gehören z. B. eine Gemeinschaftstiefgarage zur optimalen Nutzung des geplanten Parkraums, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebots oder die Etablierung einer Mobilitätsstation.

Durch die Nähe zum S-Bahnhalte Englschalking kann der Stellplatzbedarf für Nichtwohnnutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPS) vom 01.10.2025 um 25 % reduziert werden. Das Mobilitätsreferat weist ausdrücklich darauf hin, dass bis zum Ausbau der Englschalkinger Straße, der wiederum von der Verlängerung der U4 und dem Ausbau der angrenzenden Bahnlinie abhängt, nur eine sehr umwellige und qualitativ defizitäre Erschließung des S-Bahnhofs Englschalking für den Fußverkehr gegeben ist. Für die genannten Infrastrukturmaßnahmen liegen bisher weder genaue Zeitpläne noch finale planungsrechtliche Grundlagen oder eine Finanzierung vor. Für die geplanten gewerblichen Nutzungen - darunter Nahversorgung, nichtstörende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen - sowie eine Kindertageseinrichtung und eine Tagespflegereinrichtung führt die Anwendung dieser Reduktion zu einem Stellplatzbedarf von 100 notwendigen Stellplätzen. Für den Bring- und Holverkehr der Kita sind außerdem sechs weitere Stellplätze vorgesehen.

Für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung wird gemäß der Wahl des Investors nach den Regularien der SoBoN 2021 (Baukastenmodell),

wie unter Punkt 6. erläutert, von einer Verteilung von max.60 % freifinanziertem und min. 40 % gefördertem Wohnungsbau ausgegangen.

Da nach dem gewählten Baukastensystem ein teilweiser Verkauf des neu geschaffenen Wohnbaurechtes an die LHM seitens des Investors vorgesehen ist, könnte ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen und somit ein geringerer Nachweis an notwendigen Stellplätzen erforderlich werden. Der aus den geplanten Wohnnutzungen resultierende Stellplatzbedarf soll aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen - insbesondere der Minimierung von Versiegelung und der Schonung des Grundwasserhaushalts - mittels Mobilitätskonzept reduziert werden.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPS) vom 01.10.2025 ist ein Nachweis der notwendigen Stellplätze für den Anteil der geförderten Wohnungen auf den Schlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit möglich. Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 378 notwendigen Stellplätze für die insgesamt ca. 472 (geförderten und freifinanzierten) Wohnungen.

Auf Grundlage des erarbeiteten Mobilitätskonzeptes ist für die notwendigen PKW-Stellplätze der gesamten Wohnnutzung (freifinanzierte und geförderte Wohnungen) eine Reduzierung von 50 % (Mobilitätsfaktor 0,5) gemäß dem Formblatt „Mobilitätskonzept“ der Lokalkaukommission der Landeshauptstadt München möglich. Demgemäß können die oben genannten 378 Stellplätze für Wohnungen auf 188 reduziert werden.

In Summe werden etwa 329 PKW-Stellplätze (188 für Wohnnutzung, 106 für Nicht-Wohnnutzung, 16 Stellplatz für Besucher*innen sowie 19 Carsharingplätze) in der eingeschossigen GTGa errichtet. Zusätzlich werden 14 Kfz-Stellplätze für Besucher*innen im öffentlichen Straßenraum situiert.

Zur Kompensation der Reduzierung der Stellplätze sind Flächen in der geplanten Tiefgarage für alternative Mobilitätsangebote bereitzustellen. 20 % des Flächengewinns ist für Sharing-Angebote und sonstige Maßnahmen bereitzustellen. Entsprechend werden 19 Carsharing-Stellplätze, 34 Lastenfahrradstellplätze inklusive 26 Stellplätze für Sharing-Lastenfahrräder, Flächen für verschiedene Fahrzeuge (möglichst breite Mischung aus E-Fahrrädern, Rollern, Leiterwägen etc.) sowie für eine Fahrradwerkstatt geschaffen.

Auf Basis des Mobilitätsfaktors von 0,5 ist für die Wohnnutzung ist zudem ein erhöhter Fahrradstellplatzschlüssel von 1 pro 26,25 m² Wohnfläche vorzusehen. Darüber hinaus sind 70 Stellplätze für private Lastenfahrräder und Hänger/Gespanne einzuplanen.

4.9.3 Ruhender Verkehr

Nachweis Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage

Das Planungsgebiet ist oberirdisch weitgehend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Daher wird die Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im Bereich des nordwestlich gelegenen siebengeschossigen Gebäudeteils im Bauraum 1 festgesetzt, um eine direkte Zufahrt ohne Umwege zu ermöglichen.

Die Frei- und Grünflächen sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Daher werden die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) untergebracht. Für das Plangebiet wird, wie unter Punkt 4.9.2 dargestellt, ein Mobilitätskonzept umgesetzt. Die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze verringert sich daher im Vergleich zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung ohne Mobilitätskonzept.

Im Sinne des stetig steigenden Anteils an E-Fahrzeugen und dem damit einhergehenden Bedarf an Lademöglichkeiten sind mindestens 10 % der Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur auszustatten. Für alle übrigen Stellplätze gelten die gesetzlichen Anforderungen, dass die Voraussetzungen für eine Ausstattung mit Ladeinfrastruktur vorgesehen werden müssen.

Im vorderen Bereich der GTGa, nahe der Zu-/Ausfahrt, sind neben Stellplätzen für die Nutzungen mit Besucherverkehr auch die sechs Bring- und Holstellplätze der Kindertageseinrichtung im MU sowie die Stellplätze für Besucher*innen, die sich aus dem Anteil der Wohnnutzung in beiden Baugebieten ergibt, geplant. Durch eine Schrankenanlage getrennt, schließen dann die Stellplätze für die Wohnnutzung, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind, an.

Um die Freiflächen in den Baugebieten frei von Nebenanlagen zu halten und vorrangig für die Aufenthaltsfunktion anbieten zu können, sind Keller- und Techniknutzungen sowie Fahrradabstellräume in den Erdgeschossen und Untergeschossen sowie in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Aus diesem Grund sind auch die Zu- und Ausfahrt der GTGa sowie Zu- und Ausgänge und notwendige Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

Zugunsten des notwendigen Planungsspielraums für die Hochbauplanung kann von der festgesetzten Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs wie auch der Lage der GTGa geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung ist hierbei einzuhalten.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen sowie sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (wie zum Beispiel Freispielflächen der Kita und Kinderspielflächen) ist die Entlüftung der GTGa über Dach zu führen. Bei gleichzeitiger Dachgartennutzung sind entsprechende Abstände einzuhalten, damit sensible Nutzungen vor der Abluft geschützt werden.

Zuluftöffnungen sind außerhalb von Gebäuden auch ebenerdig zulässig. Dabei können sie als bodengebundene und barrierefrei gestaltete Gitter oder in Freiraumelemente integriert umgesetzt werden. Um die Beeinträchtigung von Freiflächen durch nicht integrierte Zuluftöffnungen so gering wie möglich zu halten, werden diese in ihrer Fläche begrenzt und sind nur in einem Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen wie Türen, Fenster von Aufenthaltsräumen, Terrassen und Kinderfreispielflächen zulässig. Die Freispielfläche der Kindertageseinrichtung ist von Zuluftöffnungen ganz freizuhalten. Ziel ist es, die unterbauten Flächen der Baugebiete als qualitätsvolle Grünbereiche und Aufenthaltsflächen zu entwickeln. In Kombination mit der Mindestgröße für durchwurzelbare Pflanzflächen von 24 m² bei großen Bäumen bzw. 12 m² bei mittelgroßen und kleinen Bäumen und der geforderten Mindestsubstratüberdeckung von Tiefgaragen von 0,80 m für kleine Bäume, 1,20 m für mittelgroße und 1,50 m für große Bäume, werden wichtige Voraussetzungen für eine rasch wirksame Durchgrünung und ein langfristiger Erhalt der Baumpflanzungen auch unter Beachtung veränderter klimatischer Bedingungen geschaffen.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, sind alle Tiefgaragendächer mit einer Niederschlagswasserretentionsschicht zu versehen. Dies erfolgt im Sinne der Umsetzung des Schwammstadtprinzips.

Besucherstellplätze/Flächenbedarfe für Mobilität

Im Bereich der nördlichen Hauptzufahrt U-1852 von der Engelschalkinger Straße in das Planungsgebiet ist im Hinblick auf einen späteren Ausbau der Engelschalkinger Straße mit Weiterführung nach Osten nur eine Interimverschließung möglich, die keine Flächen für Besucherstellplätze bietet. Aufgrund der grünordnerischen Ziele des Erhalts der Baumgruppe an der Marienburger Straße und der Schaffung von öffentlichen Grünflächen, sowie aufgrund der Beibehaltung der Marienburger Straße als Fahrradstraße, bleibt die Marienburger Straße weitgehend in ihrem Profil erhalten. Lediglich nördlich und südlich der erhaltenswerten Baumgruppe ist eine Aufweitung des

öffentlichen Straßenraums zugunsten von Kfz-Parkbuchten für die Allgemeinheit möglich. Ebenso wird im Bereich der Memeler Straße eine Aufweitung des öffentlichen Straßenraums zugunsten von Kfz-Parkbuchten und angrenzender Ausstiegsfläche festgesetzt. Dadurch ist nur ein Teil des ausgelösten Bedarfs an Besucherstellplätzen oberirdisch mit 18 Parkbuchten/Stellplätzen möglich, wovon ggf. zwei bis vier für andere Mobilitätsflächen wie z.B. zusätzliche Fahrradabstellflächen, Anlieferstellplätze für Lieferdienste genutzt werden können. In der Tiefgarage können weitere 16 Stellplätze für die Allgemeinheit geschaffen werden. Gegenüber dem Bedarf an Besucherstellplätzen entsteht ein Defizit von 17 Stellplätzen (entspricht ca. 215 m²), welches durch weitere Fahrradstellplätze ausgeglichen wird. Dies entspricht einem Besucherstellplatzschlüssel von 1/16.

Bring- und Holverkehr und Mitarbeiter*innen der Kindertageseinrichtung und Tagespflege.

Für das Bringen und Holen der Kinder zu der Kindertageseinrichtung im MU werden für ein kurzzeitiges Halten sechs Stellplätze in der GTGa untergebracht. Für die Mitarbeiter*innen werden vier Stellplätze in der GTGa nachgewiesen. Dabei muss ein Stellplatz barrierefrei sein. Eine entsprechende Verpflichtung hierzu wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages getroffen.

Auf eine Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen auf Privatgrund, die zulasten der Freiraumqualität/Grünflächen gehen würden, wird verzichtet, da der Bedarf an sozialer Infrastruktur an Kinderkrippen- und Kindergartengruppen voraussichtlich hauptsächlich aus dem geplanten Quartier selbst resultiert und davon ausgegangen werden kann, dass die überwiegende Zahl der Kinder fußläufig zur Kindertageseinrichtung gebracht wird. Das Fußwegenetz ermöglicht kurze Wege innerhalb der geplanten Bebauung, um die Kindertageseinrichtung zu erreichen. Dies leistet einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Für die Kund*innen und Mitarbeiter*innen der Tagespflege sind fünf Stellplätze in der GTGa mit unmittelbarer Anbindung an den Erschließungskern/Aufzug eingeplant.

Abstellplätze für Fahrräder

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität wird der Stellplatzschlüssel für die im Planungsgebiet festgesetzten Nutzungen reduziert (siehe Punkt 4.9.2.) und durch zusätzliche Fahrradstellplätze und Mobilitätsangebote ausgeglichen. Ein wesentlicher Baustein des Mobilitätskonzeptes ist die Schaffung einer attraktiven Fahrradinfrastruktur. Die Realisierung der geplanten Bebauung löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen orientiert am Mobilitätsfaktor (0,5) gemäß dem Formblatt „Mobilitätskonzept“ der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München aus. Danach ist pro 26,25 m² Gesamtwohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen, was in Summe 1.281 Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen entspricht. Außerdem ergibt sich gemäß der FabS ein Stellplatzbedarf von 62 Fahrrädern für die Nicht-Wohnnutzungen sowie 149 Fahrradabstellplätze für Besucher*innen.

Um die Attraktivität der Fahrradnutzung als umweltfreundliche Alternative zur Kfz-Nutzung zu erhöhen, sind gemäß Mobilitätskonzept für die Wohnnutzung 70 der 1281 notwendigen Fahrradstellplätze in vergrößerter Form für Lastenräder im privaten Besitz herzustellen.

Gemäß Mobilitätskonzept sind Flächen für Mobilitätsangebote zu schaffen. Die in Punkt 4.9.2 beschriebenen Mobilitätsangebote wie Carsharing und Lastenräder-Sharing werden im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag als verbindlich bereitzustellen vereinbart.

Die nachzuweisende Anzahl der Fahrradabstellplätze ist aus stadtgestalterischen und freiräumlichen Gründen sowie aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden

Freiflächen wie oben ausgeführt zum Großteil innerhalb der Gebäude und der GTGa nachzuweisen. Dabei soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind.

Circa 40 % (etwa 512 Fahrradabstellplätze) der notwendigen Fahrradabstellflächen je Baugebiet sind im Erdgeschoss der Baugebiete nachzuweisen. In der Masterplanung sind die erforderlichen Flächen jeweils neben den Erschließungskernen in den Erdgeschossen der Bauräume 1, 4 und 9 der Schallschutzbauung an der Bahn vorgesehen, da diese für eine Wohnnutzung weniger attraktiv sind. Die übrigen Fahrradstellplätze sind in den Untergeschossen der Bauung sowie in die Gemeinschaftstiefgarage integriert, erschlossen über Aufzüge und über eine planlich festgesetzte vom MIV separierte Fahrrad-Treppenrampe (mit maximal 16 % Steigung) im Bauraum 1 des MU vorgesehen. Der Aufzug in direkter Nähe zur Fahrrad-Treppenrampe ist so zu dimensionieren, dass er für den Transport von Lastenfahrrädern geeignet ist.

Um die nötige Bewegungsfreiheit zum Einstellen und Herausholen der Räder zu bieten, wird je nach Art und Anordnung der Fahrradständer (zum Beispiel Senkrecht- oder Schrägparken) im Erdgeschoss pro Fahrrad ein Flächenbedarf von 2 m² mit Fahrgasse/Rangierfläche angenommen. Abstellanlagen mit beidseitiger oder Hoch-Tief-Einstellung ermöglichen eine Platzersparnis ohne Unterschreitung der seitlichen Mindestabstände. Auch Doppelstock- Anordnungen können die notwendigen Flächen minimieren.

Weitere Fahrradabstellplätze im MU und im WA können als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Anzahl für bis zu 8 Fahrräder im Bereich der Hauszugänge außerhalb der Gebäude vorgesehen werden, um für das alltäglichen Kurz- und Besucherparken komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten und so die Attraktivität der Nutzung des Fahrrads zu steigern. Für die Nahversorgung und die Kindertageseinrichtung im MU sind daher ebenfalls jeweils offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Zuordnung zu den Hauptzugängen für bis zu acht Fahrräder zulässig.

Im Sinne des stetig steigenden Anteils an E-Fahrrädern und dem damit einhergehenden Bedarf an Lademöglichkeiten sind mindestens 10 % der gebäudeintegrierten Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur auszustatten.

4.10 Dienstbarkeitsflächen

Ziel der Planung ist es - bis auf den Zu- und Abfahrtsbereich zur GTGa (U1852), welcher über das nördlich Nachbargrundstück (städtisches Eigentum) an die Engelschalkinger Straße angebunden ist - ein oberirdisch weitgehend autofreies Quartier zu erhalten. Das Quartier soll oberirdisch weitgehend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Daher wird auf allen im Plan dargestellten, oberirdischen Dienstbarkeitsflächen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit als dinglich zu sichernd festgesetzt, um eine Durchlässigkeit im gesamten Planungsgebiets zu ermöglichen und gleichzeitig die Wegeverbindungen für die Umgebung zu verbessern. Eine Ausnahme bildet die 1,5 m breite Gehrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (GB), die an die Lärmschutzwand LSW 1 im Osten angrenzt. Diese wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers der LSW 1 zum Zweck der Pflege und dem Unterhalt festgesetzt, um die transparente Wand von der Rückseite reinigen und unterhalten zu können. Der Weg ist als Magerrasen auszubilden, so dass er den Entwicklungszielen der Ausgleichsfläche A, in der er liegt, nicht widerspricht.

Die neuen Fuß- und Radwegeverbindungen queren das Gebiet sowohl von West nach Ost als auch von Nord nach Süd. Dabei gelangt man vom Norden über die neu festgesetzte Straßenfläche in Verlängerung zur Engelschalkinger Straße sowie vom Westen auf Höhe der Putziger Straße in das Planungsgebiet. Aus Süden besteht die Verbindung über die Memeler Straße in gedachter Verlängerung zur Posener Straße.

Für alle Verkehrsarten werden, je nach Bedarf, die Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten über Dienstbarkeiten geregelt. Um ein unbefugtes Einfahren zu verhindern, ist vorgesehen, die mit Fahrrechten belegten Flächen mit Pollern oder Schranken zu sperren, die nur vom jeweiligen Personenkreis zum Nutzungszweck geöffnet werden können. Die innenliegenden Flächen werden damit weitestgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten.

Um die Versiegelung in den Baugebieten möglichst gering zu halten, überlagern sich die verschiedenen Funktionen und dienen gleichzeitig der inneren Erschließung der Baugebiete.

Im MU wird im Anschluss an die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Norden ein Fahrrecht (F) zugunsten der Allgemeinheit sowie der Landeshauptstadt München festgesetzt, um die Zufahrt zum Planungsgebiet und in die Gemeinschaftstiefgarage zu sichern.

In Kombination mit der Geh- und Radfahrrechtsfläche führt die Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (FB1) nördlich und östlich des Bauraums 1, südlich des Bauraums 2, östlich entlang der Bauräume 4 und 9 sowie südlich des Bauraums 9 entlang.

Die Fahrrechtsfläche (FB1) wird zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Abfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge, der Pflege und des Unterhalts der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen sowie für die Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung gesichert. Die festgesetzte Breite ergibt sich aus den Anforderungen an die notwendigen Ausbaubreiten, Aufstellflächen und Schleppkurven für die Müllabfuhr und einem möglichen Begegnungsverkehr mit Rettungsfahrzeugen. Darüber hinaus wird auf der Dienstbarkeitsfläche FB1 ein Fahrrecht für die Anlieferung des Denkmals im Bauraum 2 festgesetzt.

Die Dienstbarkeitsfläche FB1 dient zum Abfluss des anfallenden notwendigen oberirdischen Verkehrs aus dem Gebiet in Nord-Süd-Richtung und verhindert damit eine notwendige Wendefläche für die im MU gelegenen Nutzungen, die die Nutzfläche des Quartiersplatz einschränken würden.

Um die Pflege und den Unterhalt der öffentlichen Grünflächen sowie die Zu- und Abfahrt für Rettungsfahrzeuge auf der mit einem Geh- und Radfahrrecht gesicherten Wegeverbindung östlich der Punkthäuser (Bauräume 5, 7 und 8) im WA und im Süden des MU (Bauraum 3) zu ermöglichen, wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München (FB2) festgesetzt.

Im Süden des WA werden die beiden Fahrrechte für einen beschränkten Personenkreis FB1 und FB2 zu der Fahrrechtsfläche FB3 zusammengeführt, die die Ausfahrt aus dem Planungsgebiet auf die Memeler Straße bildet. Somit wird für die Fläche FB3 im WA ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Zu- und Abfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge, zur Pflege und zum Unterhalt der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen, der Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung sowie ein Fahrrecht zugunsten des Anlieferverkehrs des Denkmals im Bauraum 2 festgesetzt.

Weiterhin wird auf der Dienstbarkeitsfläche FB4, welche südlich angrenzend an die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung in Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im MU zu liegen kommt, ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und Unterhalt der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt. Die Dienstbarkeitsfläche FB4 dient als Aufstellfläche für die Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge.

Die Dienstbarkeitsflächen FB1-4 weisen alle eine Breite von 3,5 m bis zu 8,50 m auf. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m ist auf der Mindestbreite von 3,5m für die Zufahrt für z.B. die Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen, der Freifläche der Kindertageseinrichtung, der Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Damit ist die Funktion der Dienstbarkeitsflächen zu keiner Zeit eingeschränkt. Sofern die festgesetzten

Baumpflanzungen die Flächen hinsichtlich der Durchfahrtshöhe beeinträchtigen, sind diese rückzuschneiden.

Die Dienstbarkeitsflächen F, FB1 und FB3 müssen eine Fahrzeuglast von bis zu 32 Tonnen tragen können, damit eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sichergestellt wird. Für die Dienstbarkeitsflächen FB3 und FB4 muss eine Traglast von bis zu 26 Tonnen für Pflege-, Rettungsfahrzeuge sowie LKWs zur Anlieferung sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität in der Baurealisierung kann von der festgesetzten Lage für die zu sichernden Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

4.11 Nebenanlagen, Trafostationen

Die Errichtung oberirdischer Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, so dass die Freiflächen vor allem zur Begrünung und Erholung der Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Daher sind im Planungsgebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) nur innerhalb der Gebäude oder in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Abweichungen davon sind allerdings notwendig, um die Funktionalität der Kindertageseinrichtungen sowie die Errichtung der Kinderspielplätze entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu sichern, die umweltfreundliche Mobilität der Fahrradnutzung zu fördern und eine reibungsfreie gebündelte Müllentsorgung zu gewährleisten.

Dies dient der Integration notwendiger Freiraumfunktionen in die Freifläche. Zulässig sind die baulichen Anlagen der Kinderspielplätze, Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen, oberirdische Fahrradabstellplätze und Möblierungen, die dem Aufenthalt dienen (wie z. B. Wind- und Sonnenschutz) sowie Flächen für Unterflurcontainer.

Die Zulässigkeit von Zuluftöffnungen der GTGa berücksichtigt die technischen Erfordernisse für eine sichere und funktionale Belüftung der unterirdischen Stellplatzanlagen. Voraussetzung ist dabei stets, dass die Nutzung der Fläche im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung weiterhin gewährleistet bleibt.

Trafostationen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sind aufgrund der Sicherung einer qualitätvollen Freiraumgestaltung, ausschließlich innerhalb der Gebäude oder in der GTGa zugelassen. Die Bereiche der Freispielflächen der Kindertageseinrichtung sind dabei komplett von den Einbringschächten freizuhalten.

4.12 Einfriedungen, Hecken

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets zu sichern, sind Einfriedungen und Einzäunungen im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Es werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, in denen insbesondere Sicherheitsbelange z. B. für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen sowie zum Schutz der Ausgleichsfläche, dieses erfordern. In Bereichen, in denen das Bedürfnis nach Privatheit besteht, wie z. B. zur Abgrenzung von Flächen für Wohnungsterrassen werden gemischte Strauch- und Staudenpflanzungen zugelassen.

Für ein einheitliches Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Eingrünung von Einfriedungen getroffen. Zur Schaffung eines offenen, durchgängigen Charakters sollen Einfriedungen daher möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig ohne durchgehenden Sockel zu gestalten.

Die zur Abgrenzung der Wohnungsterrassen zulässigen, in ihrer Höhe auf 1,20 m begrenzten gemischte Strauch- und Staudenpflanzungen, sind für eine Zonierung zwischen privatem Freiraum und gemeinschaftlich nutzbarer Freifläche möglich. Dem Wunsch der künftigen Bewohner*innen nach Privatsphäre wird damit entsprochen.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist eine funktionale Abgrenzung erforderlich. Diese erfolgt durch eine offene Einfriedung mit einer Höhe zwischen 1 m und 1,2 m. Diese Ausgestaltung dient dem Schutz und der Entwicklung der ökologisch sensiblen Bereiche, ohne visuelle Barrieren im Landschaftsbild zu schaffen.

4.13 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

Für eine ruhige Gestaltung und eine gute, barrierefreie Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Um jedoch funktionale Erfordernisse und eine barrierefreie sowie nutzergerechte Ausgestaltung der Freianlagen zu ermöglichen, sind Ausnahmen vorgesehen. So sind notwendige Geländeanpassungen zur Herstellung eines barrierefreien, höhengleichen Übergangs zu benachbarten Grundstücken und zur Integration des Baumbestandes in die Freiflächengestaltung ebenso zulässig wie die Anpassung des Geländes im Bereich wohnungszugehöriger Erdgeschossterrassen. Diese Maßnahmen gewährleisten eine barrierefreie und komfortable Erschließung der privaten Freibereiche.

Zudem sind Geländemodellierungen für Baumpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 70 cm zulässig, um standortgerechte Pflanzungen zu schaffen und die Entwicklung des Baumbestandes unter Beachtung geänderter klimatischer Bedingungen zu gewährleisten. Bauliche Elemente wie Sitzmauern oder Treppen dürfen innerhalb der Freiflächen bis zu einer Höhe von 50 cm ausgeführt werden, sofern sie zur funktionalen oder gestalterischen Abfangung von Höhenunterschieden notwendig sind. Gleiches gilt für Modellierungen im Bereich der Freispielflächen der Kindertageseinrichtung im MU bis zu einer Höhe von 1,5 m, sowie für Kinderspielplätze, bei denen eine Geländegestaltung mit Höhenunterschieden bis 60 cm pädagogisch und nutzungsbezogen sinnvoll sein kann.

Auch für die Anlage von Versickerungsmulden zur oberflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne des Schwammstadtprinzips sind gezielte Geländeabsenkungen zulässig.

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind Geländemodellierungen erlaubt, um die ökologische Funktion und Vielfalt des Bereichs zu fördern, etwa zur Gestaltung der Lebensräume für Arten warmer, trockener und magerer Lebensräume.

4.14 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbung dient in erster Linie dem Zweck, den Standort von Unternehmen kenntlich zu machen.

Zur Qualitätssicherung innerhalb des neuen Quartiers und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Umfeldes müssen sich Werbeanlagen generell in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialwahl und Form der Architektur der Gebäude unterordnen und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, so dass die gestalt- und raumbildende Funktion der Gebäude, die Architektur und das gestalterische Gesamtbild des Quartiers nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Teilwohngebiete und nicht im öffentlichen Raum zulässig.

Um das Straßen- und Freiraumbild insgesamt nicht zu überfrachten und negativ zu beeinflussen, sind Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, dies gilt auch für Werbeanlagen außerhalb der Bauräume. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung parallel zur Fassade zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen über die zulässige Wandhöhe hinaus sowie an oder über Dachaufbauten ist nicht zulässig, um in der Nah- und Fernwirkung einen ruhigen Dachabschluss sicher zu stellen, dass weder das Stadtbild noch die Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegend Werbeanlagen, Light-Boards, Videowände, Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Anlagen entfalten aufgrund ihrer Eigenart erhebliche Dominanz mit negativen Folgen für Ortsbild, Umwelt und Straßenraum und sind unzulässig. Insbesondere Skybeamer oder Laserstrahler haben eine negative Auswirkung auf die Fernwahrnehmung und die bestehende Umgebung.

Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten, damit eine optische Beeinträchtigung der Fassaden vermieden und die eigentliche Funktion der Fensterfläche zur Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder Preise zu informieren.

4.15 Schallschutz

Das Planungsgebiet ist erheblichen Immissionen ausgesetzt. Trotz der hohen Lärmbelastung kann an diesem Standort ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier entstehen, da dem Bebauungsplan ein optimiertes Schallschutzkonzept zugrunde liegt, in dem mehrere Schallschutzmaßnahmen vereint werden. Ziel ist der ausreichende Schutz vor Geräuschen beim Aufenthalt in den Außenwohnbereichen – wie Terrassen und Balkonen – tagsüber und innerhalb der Wohnungen tagsüber und während der Nacht. Ein wichtiger Baustein dieses Konzeptes stellt die Festsetzung von zwei durchgängigen, geschlossenen Gebäuden mit entsprechend orientierten Grundrissen entlang der Bahntrasse vor, die mit einer transparenten Lärmschutzwand verbunden werden. Der Quartiersplatz im Norden sowie der Bereich zwischen Bauraum 4 und Bauraum 9 werden durch transparente Lärmschutzwände vor den Immissionen der Bahn geschützt. Im Falle des viergleisigen Ausbaus in der Tunnelvariante können die Lärmschutzwände abgebaut werden. Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt und die wenigen verfügbaren Flächenreserven im Münchner Stadtgebiet ist die Entwicklung des Planungsgebietes - auch im Hinblick auf die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - trotz der einwirkenden Immission von großer Bedeutung, da sie dringend benötigten Wohnraum schafft und damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation leistet.

4.15.1 Schallschutzmaßnahmen allgemein

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 13 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 01.04.2021 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 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 dies im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden.

4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm

Verkehrsimmissionen auf das Planungsgebiet einwirkend

Verkehrsgerauschemissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Schienen- und Straßenverkehr und wirken auf die Gebäude entlang der lärmintensiven Verkehrswege ein. Diese wurden im Rahmen einer immissionstechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt.

Bei den maßgeblichen Schallquellen handelt es sich um die östlich des Planungsgebiets verlaufende Bahnstrecke sowie die nördlich des Planungsgebiets verlaufende Engelschalkinger Straße. Für die Bahnstrecke wurde sowohl der zweigleisige Bestandsfall als auch der mögliche künftige Fall eines viergleisigen Ausbaus untersucht, wobei für die schalltechnischen Festsetzungen der ungünstigere Fall eines viergleisigen Ausbaus der Bahnstrecke maßgeblich ist.

Für die Berechnung der Emissionen ausgehend von der Engelschalkinger Straße wurde eine künftige Straßenführung mit geplanter (provisorischer) Zufahrt von Norden, einer Verlängerung nach Osten sowie mit Unterführung der Bahnstrecke berücksichtigt.

Wie die Berechnungen ergeben haben, kommt es bereits im zweigleisigen Bestandsfall zu erheblichen Immissionen auf das Planungsgebiet, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für WA an den Gebäuden der Bebauung entlang der Gleise (Bauräume 4 und 9) im WA führen.

Des Weiteren werden auch die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte für das MU von 64 dB(A) tagsüber / 54 dB(A) nachts an den lärmzugewandten Fassaden des Baudenkmals (D-1-62-000-997) und des nördlichen Gebäudekomplexes (Bauräume 1 und 2) insbesondere nachts weitgehend überschritten. Dies gilt somit in besonderem Maße für den Fall eines viergleisigen Ausbaus der Bahnstrecke, bei dem gegenüber dem Bestand mit deutlich höheren Immissionen zu rechnen ist.

An den Gebäudekörpern entlang der Bahn und der Engelschalkinger Straße werden zudem die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts, bei deren Überschreitung gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist, und die stadtinternen Vorsorgewerte von 65 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts nicht eingehalten.

Auf den Dachflächen des WA und des MU sind schutzbedürftige Freibereiche in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig; in diesen Bereichen sind Dachgärten bzw. -terrassen nicht ohne lärmabschirmende Maßnahmen möglich.

Gemäß den Anforderungen der Landeshauptstadt München bzgl. der Lärmvorsorge für Freispielflächen, öffentlichen Grünflächen und Freibereichen, die zum Aufenthalt vorgesehen sind, ist ein Zielwert von 55 dB(A) bis max. 59 dB(A) tags in diesen Bereichen anzustreben.

Die Freifläche der Kita ist in dem rückwärtigen Bereich des MU verortet, d. h. von den Lärmimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs weitgehend abgeschirmt. Für diese wird der Zielwert der Landeshauptstadt München von 55 dB(A) eingehalten.

Auf den nicht durch die festgesetzten Lärmschutzwände geschützten Freiflächen entlang der Bahnlinie treten tagsüber sehr hohe Lärmbelastungen von mehr als 65 dB(A) auf. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass in diesen Bereichen, die die Anordnung von schutzbedürftigen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vermieden wird.

Die öffentliche Grünfläche verläuft westlich entlang der Marienburger Straße, öffnet sich

nach Osten und verläuft weiter entlang der Punkthäuser nach Süden, dort grenzt ein Streifen an die Memeler Straße.

Im baumbewachsenen Randbereich an der Marienburger Straße werden Werte von über 59 dB(A) tags erreicht. In Anlehnung an die 16. BImSchV stellen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags eine ausreichend hohe Aufenthaltsqualität sicher. In einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Marienburger Straße werden Werte von 59 dB(A) tags erreicht, so dass hier ein Aufenthalt möglich ist. Auch für die Bereiche entlang der Punkthäuser ist mit Werten von unter 59 dB(A) tags eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen durch Schienen- und Straßenverkehr auf die Gebäude entlang der lärmintensiven Verkehrswege reagiert die städtebauliche Konzeption durch zwei Lärmschutzriegel entlang der Bahngleise. Dadurch entstehen ruhige rückwertige Binnenbereiche. Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der zukünftigen Engelschalkinger Straße bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehender Maßnahmen.

Zum Schutz, der den Bahngleisen und der zukünftigen Engelschalkinger Straße bzw. nördlichen Übergangerschließung zugewandten Fassaden muss aufgrund der Gebäudehöhe und der Lage der Gebäude zu den Verkehrswegen davon ausgegangen werden, dass der Bau von Lärmschutzwänden als Lösung des Lärmkonflikts nicht in Betracht kommt, da, um alle Geschosse zu schützen, die Schirmwände gebäudehoch errichtet werden müssten. Dies ist aufgrund der örtlichen Situation sowie städtebaulicher und stadtgestalterischen Überlegungen nicht realisierbar. Zudem sind die Konstruktionskosten unverhältnismäßig hoch.

Zur Bewältigung des Lärmkonflikts an den Fassaden, an denen -trotz der schalltechnisch günstig gewählten Gebäudestellung- die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, wird zusätzlich bei den Wohngebäuden auf eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung sowie bei allen Nutzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fassaden abgestellt.

Für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts im WA bzw. von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts im MU überschritten werden, die stadtinternen Vorsorgewerte von 65 dB(A) tagsüber / 60 dB(A) nachts jedoch eingehalten werden, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 erforderlich. Diese umfassen einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Bereichen, in denen eine natürliche Lüftung von Schlafräumen aufgrund des hohen Außenlärmpegels nicht möglich ist.

Mit den Festsetzungen wird außerdem sichergestellt, dass in Bereichen mit sehr hohen Belastungen durch Verkehrslärm die Grundrissorientierung der Wohnnutzungen geregelt wird und die Situierung offener Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vermieden wird. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig, wenn z. B. trotz einer Optimierung der Grundrissgestaltung eines Gebäudes die Situierung einzelner, offener Fenster schützenswerter Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unvermeidbar ist.

In diesen Fällen können abweichend schutzwürdige Räume zugelassen werden, wenn diese über je ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Zudem sind Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassadenbereichen mit Pegeln über 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch ergänzende Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorbauten (z. B.

Laubengang, verglaste Loggien, vorgehängte Fassade bzw. mehrschalige Fassaden, o. Ä.) zu schützen, welche gewährleisten, dass vor den betroffenen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird und wenn mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags/nachts $\leq 59 / 49$ dB(A)) belüftet werden kann.

Lärmschutzwände

Die Untersuchung der Gemeinschaftsdachgärten hat ergeben, dass auf der gesamten Fläche der geplanten Gemeinschaftsdachgärten ein Beurteilungspegel von großteils nicht mehr als 55 dB(A) tags und bereichsweise bis max. 59 dB(A) tags eingehalten werden kann, wenn die Gemeinschaftsdachgärten durch eine Lärmschutzwand an der lärmzugewandten Dachkante vor dem eindringenden Schall abgeschirmt werden. Damit eine ausreichend hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden kann, wird zum Schutz der Gemeinschaftsdachgärten daher die Errichtung von transparenten Lärmschutzwänden, durchgehend und ohne Zwischenräume mit einer Höhe von 2,50 m (gemessen ab OK Dachterrasse) festgesetzt.

Die Untersuchung der ebenerdigen Freiflächen hat gezeigt, dass zum Schutz der Nutzungen am Quartiersplatz eine 4 m hohe Lärmschutzwand erforderlich ist, um auf dieser Freifläche einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags unter Berücksichtigung des zweigleisigen Bestandsfalls einzuhalten. Für einen möglichen viergleisigen Ausbau ist davon auszugehen, dass seitens der DB AG Lärmschutzwände entlang der Gleise errichtet werden müssen. Diese müssen im Bereich des Quartiersplatzes nördlich des Baudenkmals, insbesondere im Bereich der sensiblen Spielbereiche so gestaltet werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität weiterhin gewährleistet werden kann. Zur Vermeidung einer Verschattung der im Plan festgesetzten Biotopvernetzungszone ist die Lärmschutzwand transparent auszubilden.

Zum Schutz der seitlichen Fassaden der Lärmschutzbebauung ist als aktive Schallschutzmaßnahme zwischen Bauraum 4 und Bauraum 9 eine Lärmschutzwand festgesetzt. Von der festgesetzten Lage der LWS kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern, um einen Spielraum für die Anordnung der Lärmschutzwände zu ermöglichen, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Schutzwirkung nicht beeinträchtigt wird und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die festgesetzten Lärmschutzwände können im Falle des viergleisigen Ausbaus in Tunnelanlage zurückgebaut werden.

Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen

Die Untersuchung der Immissionen durch die geplante provisorische Zufahrt von Norden auf das Planungsgebiet hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen gelten, eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die Auswirkungen durch die verkehrliche Planung auf die Nachbarschaft (durch Reflexionen, Mehrverkehr, Abschirmung) sind als unkritisch zu beurteilen. Für die bestehende Bebauung westlich der Marienburger Straße und teilweise der Memeler Straße wird sich künftig überwiegend eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation aufgrund der zusätzlichen Abschirmung vor dem Bahnlärm ergeben.

Baureihenfolge

Die Untersuchung eines Szenarios ohne eine Bebauung entlang der Bahnstrecke und der künftigen Verlängerung Engelschalkinger Straße hat ergeben, dass in diesem Fall die rückwärtige Bebauung erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt wäre, wobei zum Teil sogar

die stadrinternen Vorsorgewerte von 65 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts überschritten werden. Es ist daher eine Bebauungsreihenfolge festgesetzt, die sicherstellt, dass eine Nutzungsaufnahme der rückwärtigen Gebäude erst erfolgen darf, wenn die Bebauung entlang der Bahntrasse und der Engelschalkinger Straße zumindest im Rohbau fertiggestellt ist.

4.15.3 Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

Durch die gewerbliche Nutzung in den Gebäuden im MU (Bauraum 1 und 2) wird es zu Immissionen durch Gewerbelärm in der Umgebung kommen. Diese wurden rechnerisch ermittelt und beurteilt. Da eine konkrete Nutzung noch nicht feststeht, wurden übliche Randbedingungen im Rahmen einer typisierenden Betrachtung zugrunde gelegt.

Wie die Berechnungen ergeben haben, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets überwiegend eingehalten. Dies zeigt, dass die geplante gewerbliche Nutzung mit der Umgebung grundsätzlich verträglich ist. Je nach Intensität der Nutzung (maßgeblich ist hierbei insbesondere die Frequentierung der Anlieferung sowie die Vorgänge bei der Be- und Entladung von Lkws) kann es in der unmittelbaren Umgebung der Anlieferung im Reinen Wohngebiet westlich des Planungsgebietes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) am Tag kommen. Um sicher zu stellen, dass durch die gewerblichen Nutzungen keinen unzumutbaren Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, wurden für die Zufahrtsrampen und die Anlieferung- und Entladezonen Festsetzungen getroffen, damit diese schalltechnisch optimiert und dabei insbesondere schalldämmend eingehaust und absorbierend ausgekleidet ausgeführt werden. Hierdurch wird ebenfalls gesichert, dass dem Stand der Technik entsprechend der Lärmbeitrag der bautechnischen Einrichtungen (Rollltor, Regenrinne usw.) zu optimieren ist. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ bei $f \geq 500$ Hz) um die Schallemission auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Der Nachweis der Einhaltung aller Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Gebäude im Bauraum 1 im MU zu führen.

4.16 Elektrische und magnetische Felder

Obwohl die Abstände von der Mitte des westlichsten Bahngleises zu den geplanten Wohngrundstücken mehr als 10 m betragen und daher nach der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz keine expliziten Berechnungen notwendig sind, da bereits durch den Abstand die Einhaltung der Vorgaben der 26. BImSchV sichergestellt ist, wurden zur Verdeutlichung exemplarisch die Feldverteilungen senkrecht zur Bahntrasse berechnet.

Die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV werden im Bebauungsplangebiet nicht nur eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.17 Erschütterung und Sekundärluftschall

In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt.

Besonders schutzbedürftig sind die gleisnahen Wohnbebauungen. Basierend auf den Mess- und Berechnungsergebnissen und unter Berücksichtigung der geänderten Parameter werden im gleisnahen Bereich hohe Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen entstehen, die zum Teil in einer deutlich spürbaren Größenordnung liegen können. Bis zu einer Entfernung von ca. 30 m zu dem nahen Gleis werden die Anforderungen an den Erschütterungsschutz und die Immissionsrichtwerte (Sekundärschall)

mindestens ausgeschöpft und an der geplanten Baulinie (ca. 16 m Entfernung zum nahen Gleis) deutlich überschritten.

Auch hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung in den gleisnahen Gebäuden (Bauraum 1) liegen diese Immissionen in einer potenziell störenden Größenordnung. Aufgrund des hohen Erschütterungs- und Sekundärschallniveaus können durch konventionelle Maßnahmen (Variation der Estrich- und Deckeneigenfrequenz) die Immissionen nicht in ausreichender Größenordnung reduziert werden, weshalb voraussichtlich als primäre Maßnahme zur Reduzierung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen eine (teil-) elastische Gebäudelagerung erforderlich wird. Auf Basis der Messergebnisse ist diese Maßnahme bis ca. 60 m zu dem nahen Gleis erforderlich. Als flankierende (sekundäre) Maßnahme wird an den Wänden gegen Erdreich eine umlaufende elastische Trennung mit einer ausreichend kleiner Schubsteifigkeit (z. B. elastomere Materialien, EPDM, Gummigranulatmatten, geeignete Wirtgelegematten, etc.) zwingend erforderlich.

Mit diesen Maßnahmen können die Erschütterungs- und Sekundärschallpegel in ausreichender Größenordnung reduziert werden und die Anforderungen an den Erschütterungsschutz und die Immissionsrichtwerte (Sekundärschall) eingehalten werden. Aufgrund der komplexen Bebauung sind zur finalen Dimensionierung dieser Maßnahmen (Lage, Fläche, Material, Lagerungseigenfrequenz) Messungen auf Gründungssole an der jeweiligen (Teil-)Bebauung durchzuführen, um die Maßnahmen ggf. anzupassen und zu optimieren.

Hinsichtlich eines möglichen unterirdischen Ausbaus der Bahntrasse wird mindestens von gleichhohen Erschütterungen ausgegangen, weshalb die Empfehlung einer elastischen Gebäudelagerung auch für den Fall eines möglichen unterirdischen Ausbaus der Bahntrasse gilt. Angaben über mögliche quellenseitige Schutzmaßnahmen in und an einem eventuellen Tunnel liegen derzeit noch nicht vor und können daher in der Prognose nicht berücksichtigt werden.

Eine Prognose bzgl. der Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschalleinwirkungen bei Holz-Hybrid-Bauweise ist grundsätzlich möglich, setzt aber voraus, dass konkrete Details zu Decken-, Wand- und Fassadenaufbau vorliegen. Dies liegt daran, dass es im Gegensatz zum Massivbau mit Stahlbetondecken keine Standard-Holz-Hybrid-Bauweise gibt. Geringfügige Veränderungen der baulichen Ausführung (u. a. die Raumgröße, der Decken- und Wandaufbau, die Fassadenausführung) können einen signifikanten Einfluss auf die auftretenden Erschütterungs- sowie Sekundärluftschallimmissionen im Rauminneren haben.

Im Zuge der Bauleitplanung liegen derart detaillierte Angaben grundsätzlich noch nicht vor. Sobald jedoch die konkrete Bauweise bekannt ist, soll im Rahmen der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen werden, welche Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom Juni 2017 einzuhalten.

4.18 Grünordnung

4.18.1 Grünordnung allgemein

Die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung sichern die nachhaltige Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen und Ziele sowie die freiraumplanerische Grundidee. Dabei dienen die Regelungen zur Grünordnung der Sicherstellung einer hochwertigen, klimaangepassten und ökologisch wirksamen Durchgrünung des Plangebietes. Schwerpunkt des Freiraumkonzepts ist die Schaffung von Freiflächen mit einer hohen sozialen und bioklimatischen Aufenthaltsqualität. Durch das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept sind sowohl die privaten als auch die öffentlichen Grün- und Freiflächen

gegen Lärmeinwirkung von außen weitgehend geschützt. Ziel der Grünordnung ist zudem eine gute Vernetzung der privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche sowie eine gute Durchgängigkeit und Anbindung der Flächen an das bestehende Wegenetz des umliegenden Gebiets bzw. die Schaffung neuer Wegeverbindungen.

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Grün- und Freiflächen, sichern die Versorgung der Bewohner*innen mit attraktiven Erholungsflächen und sorgen für eine nachhaltige, klimaresiliente Durchgrünung des Planungsgebiets. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Pflanzdichte, zur Nachpflanzungspflicht, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckungen auf unterbauten Bereichen, soll ein klimatisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Neben der Sicherstellung einer attraktiven, dauerhaft funktionsfähigen Gestaltung und Begrünung der Grün- und Freiflächen, wird auch der Aspekt von Klimaanpassungsmaßnahmen wie Schutz vor Überhitzung, Regenwasserrückhaltung etc. berücksichtigt. Von den Begrünungspflichten ausgenommen sind technisch notwendige Infrastrukturelemente wie Zugänge, Zufahrten, Unterflurcontainer und Fahrradabstellplätze, soweit sie die Funktionalität des Baugebietes und die Erreichbarkeit der Gebäude sichern.

Bei unvermeidbaren Fällungen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, wobei der Baum in Art und Wuchsklasse dem ursprünglichen Baum entsprechen soll. Diese Regelung sichert den langfristigen Erhalt des grünen Stadtbildes und sorgt für einen kontinuierlichen Baumbestand, der die ökologische Qualität des Gebietes unterstützt.

Um der späteren Freiflächengestaltungsplanung und den Anforderungen der notwendigen Spartenverlegung einen Planungsspielraum zu ermöglichen, kann von den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische und klimatische Funktion zu gewährleisten, werden Güteanforderungen für Baumneupflanzungen festgesetzt. Zugunsten eines nachhaltigen Wachstums der Bäume ist diesen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, der durchwurzelbar, offen und spartenfrei sein soll, wobei auch überdeckte Baumscheiben in Belagsflächen zulässig sind, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Um die Versiegelungen zu reduzieren, sind im gesamten Planungsgebiet befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig ist. Sie sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen, um die natürliche Versickerung zu fördern und das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Feuerwehruzufahrten, die in begrünte Flächen integriert werden, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt -etwa in Form von Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster- auszuführen. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung, zur Förderung der Biodiversität sowie zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet.

4.18.2 Grünordnung auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

Die Baumgruppen an der Marienburger Straße und die Bäume nordöstlich des Quartiersplatzes werden aufgrund ihrer raumprägenden, ökologischen sowie bioklimatischen Eigenschaft zum Erhalt festgesetzt.

Die Festlegungen zur parkartigen Gestaltung der Grünflächen zielen darauf ab, eine

nachhaltige, klimaresiliente und ästhetisch ansprechende Begrünung zu gewährleisten, die sowohl dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner*innen, als auch der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Förderung der Biodiversität dient. Zur Stärkung der örtlichen Grünverbindung nördlich der Memeler Straße sollte in der öffentlichen Grünfläche ein dichter Gehölzstreifen gepflanzt werden. Die vorgesehenen Flächen sind vorrangig mit standortgerechten, heimischen Baumarten sowie mit Sträuchern, Stauden, Rasen und Wiesenflächen zu bepflanzen, um eine naturnahe und vielfältige Vegetation zu schaffen. Diese Begrünungsstrategie fördert die ökologische Funktionalität der Flächen und schafft attraktive Erholungsräume für die Bevölkerung.

Die Regelung, dass in öffentlichen Grünflächen pro 200 m² ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen ist, trägt zur Erhöhung des Baumbestandes und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Der Anteil großer Bäume von mindestens 50 % ist dabei von besonderer Bedeutung, da diese eine größere klimatische Wirkung entfalten, Schatten spenden und eine höhere CO₂-Bindung erreichen. Die Mindestanforderung an die Pflanzung von Bäumen stellt sicher, dass eine langfristige, stabile und ökologische Baumbedeckung im öffentlichen Raum gewährleistet ist.

In Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marienburger Straße im Westen des Bauraums 6 ist die Pflanzung von mindestens vier großen Bäumen in Fahrbahnnähe festgesetzt. Diese Maßnahme stärkt die grünen Strukturen entlang der Verkehrsachse und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas durch Überschirmung von versiegelter Rückstrahlfläche, der Luftqualität, des Lärmschutzes und des Erscheinungsbildes der Straße bei.

4.18.3 Grünordnung auf Baugrundstücken

Die privaten Freiflächen ergänzen das Angebot an öffentlichen Grünflächen und sichern insgesamt eine qualifizierte sowie vielfältige Versorgung mit Freiflächen. Sie sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Die Bebauung mit drei großformatigen Lärmschutzgebäuden, die eine Abschirmung zur Bahntrasse und der öffentlichen Verkehrsfläche der zukünftigen Engelschalkinger Straße darstellen, ermöglicht die Situierung geschützter privater Freiflächen. Hier entstehen für die Bewohner*innen wohnungsnaher Freiräume und Spielflächen. Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten. Eine qualitätsvolle und raumwirksame Durchgrünung wird dadurch sichergestellt, dass eine Mindestanzahl an großen oder mittelgroßen Laubbäumen zu pflanzen ist. Die überwiegenden Großbaumpflanzungen erfolgen in den Aussparungen der Tiefgarage, sodass diese ausreichend Wurzelraum und somit gute Wachstumsbedingungen haben. Die festgesetzte Bepflanzung ermöglicht eine Zonierung der Freiflächen und soll gleichzeitig die gemeinschaftliche Nutzung fördern. Im MU nördlich des Baudenkmals befindet sich der Quartiersplatz mit zulässiger gastronomischer, sozialer und kultureller Nutzung, der über Dienstbarkeitsflächen für die Allgemeinheit zugänglich ist. Der Platz stellt einen Treffpunkt für die Bewohner*innen des Planungsgebiets sowie die Nutzer*innen und Kund*innen der gewerblichen Nutzungen im MU (Bauraum 1) dar und unterstreicht so die Bedeutung des Quartiers. Es dürfen maximal 50 % der Fläche versiegelt werden. Zudem wurden insgesamt 16 Bäume im Bereich des Quartiersplatzes festgesetzt, um eine klimagerechte Platzgestaltung zu sichern.

Die Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen an heißen Sommertagen kann durch Baumpflanzungen verbessert werden. Weiterhin leisten Baumpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und zur Staubbindung. Um eine größtmögliche Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, sind befestigten Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Die Belagsflächen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

Im MU ist neben den privaten Freiflächen für die Bewohner*innen jeweils eine Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung erforderlich, die in der Planzeichnung hinweislich abgebildet ist.

Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduktion des Hitzestresses sind die im Planteil gekennzeichneten Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Fassadenbegrünung bindet Feinstaub, mindert Temperatur und Witterungsextreme an der Fassade und führt zu einer direkt fühlbaren Luft- und Klimaverbesserung.

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung ist auf der Westseite der Lärmschutzbebauung (Bauräume 1, 4 und 9) festgesetzt. Diese erfordert hinsichtlich der Rankkonstruktion einen geringeren technischen Aufwand, da hier Vorkonstruktionen in Form von auskragenden Bauteilen und Balkonbändern geplant sind und die Fassadenbegrünung damit hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit angemessen ist.

Für die Ostseite der Lärmschutzbebauung sowie die Nordseite an der Engelschalkinger Straße ist keine Fassadenbegrünung vorgesehen, da es sich hierbei um notwendige Schallschutzfassaden handelt ohne Vorkonstruktionen für Begrünung. Zudem eignet sich diese nicht im gleichen Maße für eine Fassadenbegrünung wie die Hofseite.

Weiterhin dienen die westlich der Lärmschutzbauten liegenden Freiflächen als gemeinschaftliche Grün- und Erholungsfläche. Die Fassadenbegrünung soll hier zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Reduktion der Reflektion der Sonneneinstrahlung, zur Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Über die festgesetzten Fassaden hinaus ist eine Erweiterung der Fassadenbegrünung im Bauvollzug möglich.

4.18.4 Freiflächenversorgung

Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Planungsgebiets sind ausreichend große private und öffentliche Grün- und Freiflächen festgesetzt, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner*innen dienen und die Anforderungen an einen gesunden Aufenthalt erfüllen.

Für die Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und Beschäftigten im Planungsgebiet werden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m² pro Einwohner*in bzw. 2 m² pro Arbeitsplatz angesetzt. Diese Werte können vollständig erreicht werden.

Die öffentliche Grünfläche bildet einen wichtigen Ausgleich zur hohen baulichen Dichte und dient der Erholung der Bewohner*innen mit ihren Aufenthalts- und Spielflächen. Darüber hinaus trägt sie mit ihrer Begrünung zur Freiraumvernetzung, Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität bei.

Die ebenerdigen Freiflächen stehen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie für die wohnortnahe Erholung zur Verfügung. Die Gemeinschaftsdachgärten ergänzen das ebenerdige Freiflächenangebot und stellen einen wichtigen Bestandteil für eine gute und hochwertige Freiflächenversorgung im Planungsgebiet dar. Eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung, die Anlage von Spielplätzen in Sicht- und Rufnähe zur Wohnbebauung, die sichere barrierefreie Erreichbarkeit und der Lärmschutz der Freiflächen auf dem Dach werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

In die Berechnung ist die nutzbare öffentliche Grünfläche, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Fläche der Gemeinschaftsdachflächen eingeflossen. Es werden insgesamt ca. 8.097 m² öffentliche Grünflächen nachgewiesen. Dieses entspricht 6,59 m² pro Einwohner*in. Der Anteil privater Freiflächen pro Einwohner*in liegt bei 13,74m², darin enthalten sind ca. 2.188 m² Gemeinschaftsdachgärten. Die nutzbare Fläche der Gemeinschaftsdachgärten wird sich im nachfolgenden Planungsprozess durch die erforderlichen technischen Dachaufbauten noch reduzieren.

Eine Ausweisung von 50 % der erforderlichen Freiflächen als öffentliche Grünfläche ist

aufgrund des städtebaulichen Entwurfs nicht möglich. Somit ergibt sich eine Verschiebung der Freiflächenorientierungswerte zugunsten von privat nutzbaren Freiflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind nicht unterbaut.

Die privaten Freiflächen im MU und WA werden zu ca. 37,3 % unterbaut und entsprechen somit dem Ziel des Beschlusses des Stadtrates vom 08.02.2023 „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung - Orientierungswerte“ sog. „Transparenzbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273), dass maximal 40 % der privaten Freiflächen unterbaut werden dürfen.

4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich stark versiegelt. Bei Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 5 %. Der anhand des Leitfadens zum Planen und Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft von 2003 ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von 10.000 m² wird teilweise innerhalb der im Plan festgesetzten Biotopvernetzungszone (ca. 4.500 m²) als Ausgleichsfläche A festgesetzt sowie auf einer externen Ausgleichsfläche (ca. 5.500 m² auf Flurstück Nr. 1085/0 der Gemarkung Daglfing) nachgewiesen. Für die Ausgleichsflächen liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, welches auf den Ausgleichsflächen umgesetzt wird. Das Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche A sieht die Ausbildung einer Vernetzungszone für die Zielart Zauneidechse vor, deren Entwicklungsziel basiphytische (Kalkmagerrasen, orchideenarm) Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte sowie artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese) sind. Die Ansaat der Magerrasen und Extensivwiesen soll mittels Heudrusch aus angrenzenden Biotopflächen bzw. Magerrasen erfolgen. Alternativ sind artenreiche autochthone Saatgutmischungen magerer sowie mittlerer bis trockener Standorte Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzuwenden.

Der mit Dienstbarkeit festgesetzte Weg in der internen Ausgleichsfläche entlang der Lärmschutzwand LSW1 wird als Magerrasen ausgeführt. Da der Weg nur für die Reinigung und Instandhaltung der Lärmschutzwand begangen wird, widerspricht dieses nicht dem Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche.

Eine detaillierte Darstellung der Berechnung sowie der geplanten Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht unter Punkt 7 dargestellt.

Die weiteren Regelungen zur Umsetzung der Ausgleichsflächen werden im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen werden voraussichtlich 149 Bäume gefällt und 155 Bäume erhalten. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um 60 große Bäume mit einem Stammumfang größer als 0,80 m gemessen in 1,0 m Höhe und 89 mittelgroße und kleine Bäume mit Stammumfängen kleiner 0,80 m, gemessen in 1,0 m Höhe.

Über die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 150 neuen Bäumen festgesetzt sowie erhaltenswerter Baumbestand gesichert, vor allem entlang der Marienburger Straße. Die neu zu pflanzenden Bäume setzen sich zusammen aus 28 großen Bäumen und 122 mittelgroßen Bäumen. Die Baumbilanz fällt somit positiv aus.

4.19 Maßnahmen zum Artenschutz

Allgemein

Im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden zur Vermeidung und Minimierung einer Gefährdung von nachgewiesenen,

geschützten Tieren konfliktvermeidende Maßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgesetzt und durchgeführt.

Durch den mit der Planung einhergehenden Abriss von Bestandsgebäuden sowie Baumfällungen gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Höhlen und Spalten bewohnende Vögel verloren. Um Gefährdungen der nachgewiesenen, nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu minimieren sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen werden zum Teil durch Festsetzungen gesichert sowie im Gestaltungsleitfaden sowie im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgehalten. Der Gestaltungsleitfaden wird als verbindlicher Bestandteil im städtebaulichen Vertrag verankert:

- Teilweiser Erhalt der Gehölze des Gebiets: Die Gehölze auf der Westseite dienen als Leitlinie für Fledermäuse und waren Brutplatz für den Kleiber. Besonders die Höhlenbäume Nr. 2 und 3 sind zu erhalten. Der Erhalt bestehender Gehölze gilt auch für den nördlichen Erschließungsbereich des Quartiers und betrifft dort die Gehölze im nördlichen Abschnitt. Fällungen sind nur mit Ersatzpflanzungen zulässig. Zusätzlich sollen Sträucher gepflanzt werden, um dichtes Unterholz zu schaffen und den Zugang für Menschen und Tiere zu beschränken.
- Bauzeitliche Beschränkungen: Abriss- und Fällarbeiten müssen außerhalb der Brut- und Sommerquartierzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Bei Abweichungen sind Kontrollen durch die Umweltbaubegleitung nötig. Quartierbäume Nr. 1, 2 und 5 dürfen nur im Oktober gefällt werden. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls auf diesen Zeitraum zu beschränken.
- Schutz von Fledermäusen bei der Baufeldfreimachung: 8 Gebäude mit potenzieller Winterquartierfunktion sind vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Auch Quartierbäume Nr. 1, 2 und 5 sind vor der Fällung mit Endoskopen zu untersuchen. Bei Besatz sind Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Schutz der Zauneidechse während der Bauarbeiten: Ein fester Bauzaun und ein Reptilienschutzzaun sichern den Lebensraum der Zauneidechse während der Bauzeit. Die Zäune bleiben bis zum Abschluss aller Arbeiten bestehen und werden regelmäßig durch Umweltbaubegleitung kontrolliert. Bei Bauverzögerungen ist das Baufeld vorab auf Zauneidechsen zu prüfen. Werden Tiere gefunden, sind sie umzusiedeln. Der Bau der Lärmschutzwände darf den Lebensraum nicht beeinträchtigen.
- Bauzeitlicher Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotopflächen: Während der Bauarbeiten müssen Gehölze und Biotopflächen – insbesondere der Streifen zwischen Baufeld und Bahnlinie – von allen baulichen Nutzungen wie Lagerflächen, Zufahrten oder Baustelleneinrichtungen freigehalten werden. Zum Schutz dieser Flächen sind ortsfeste Schutzeinrichtungen wie Bauzäune zu errichten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Neugestaltung des Gebiets: Zur größtmöglichen Wiederherstellung des Nahrungsangebots für Vögel, Fledermäuse und Insekten ist das Bebauungsplangebiet durchgrünt zu gestalten. Geeignete Strukturen sind blütenreiche, fruchtetragende, heimische Bäume und Sträucher einschließlich Fassadenbegrünung, blütenreiche Säume bzw. Staudenfluren sowie artenreiches, extensiv genutztes Grünland. Die ca. 0,47 ha große „Biotopverbundzone“ ist naturnah zu gestalten. Zusätzlich sind auf mindestens 0,25 ha privater oder öffentlicher Grünflächen naturnahe Strukturen zu erhalten oder neu zu entwickeln. Angestrebt werden mindestens 30 % Gehölzinseln aus heimischen, beerenreichen Sträuchern und Bäumen mit Unterwuchs, ergänzt durch ein Mosaik aus artenreichem Extensivgrünland/Magerrasen und Staudenfluren. Dabei ist auf eine naturnahe Anlage (z. B. Vermeidung von Kiesmulch) und die Verwendung heimischer Arten

zu achten. Die genaue Lage und Ausgestaltung der 0,25 ha ist im weiteren Planungsverlauf in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.

Für Glasflächen und spiegelnde Fassadenelemente ab 6 m² sind effektive Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag umzusetzen – gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012). Für durchgehende Glasflächen von 3 m² bis 6 m² ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, sofern keine wirksameren Schutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.

Bei der Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z. B. warm-weiße LEDs, Amber-LEDs) mit einer Wellenlänge über 540 nm und einer Farbtemperatur von 2700 K bis max. 3000 K zu verwenden. Es sind insektenschonende Lampenkonstruktionen mit streulichtarmer, nach unten gerichteter Lichtabstrahlung einzusetzen. Die Leuchtdauer ist auf notwendige Zeiten zu reduzieren (z. B. durch Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder). Eine direkte Beleuchtung von Quartieren und Nist-Kästen von Fledermäusen oder Vögeln ist zu vermeiden.

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Gestaltung der Lärmschutzwände: Die Lärmschutzwände sind vollständig außerhalb des bestehenden Zauneidechsenlebensraums zu errichten. Zur Vermeidung von Verschattung ist transparentes Material zu verwenden, wobei verschattende Elemente maximal 10 % der Fläche einnehmen dürfen. Ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden ist einzuhalten, um den Aktionsraum der Zauneidechsen nicht zu beeinträchtigen.
- Integration von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in die Fassaden der neuen Gebäude: Für acht abzureißende Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse werden insgesamt 24 (drei je Gebäude) in die Fassade integrierte Quartiersmöglichkeiten in Form von vorgehängten Fledermauskästen oder als in die Fassade integrierte Quartierssteine festgesetzt.

Und folgende CEF-Maßnahmen:

- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse: Für zwei zu fällende Bäume mit insgesamt drei Höhlungen mit Quartierseignung für Fledermäuse werden im Planungsgebiet oder dessen näheren Umgebung drei Fledermauskästen je verlorener Höhlung (insgesamt neun Kästen) angebracht.
- Kompensation von Habitatverlusten von Höhlenbrütern: Für den Verlust von drei für Vögel als Brutstätte geeigneten Höhlungen werden je Höhle drei geeignete Nistkästen für Höhlenbrüter im räumlichen Umfeld aufgehängt. Von den Gutachtern wird die Anbringung im zu erhaltenden Baumbestand empfohlen.

Im Detail wird auf den Umweltbericht (siehe Ziffer 7) verwiesen.

Vogelschutz

Um regelmäßige Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und sonstigen großflächigen Glasflächen so weit wie möglich zu vermeiden und damit insbesondere auch die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG auszuschließen, sind im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Gestaltungsmaßnahmen zu ergreifen, die dem Vogelschutz Rechnung tragen und Vogelschlag vermeiden.

Laut der Aussage der schweizerischen Vogelwarte Sempach (Herausgeberin des Leitfadens von Schmid et al. (2022) - „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“), die auf den Ergebnissen der dauerhaften Zusammenarbeit von Wissenschaftlerinnen und Fachleuten aus der Praxis aus Deutschland, Österreich und der Schweiz basiert, besteht für Vögel ein Gefährdungsfaktor von Kollisionen mit Glasflächen bzw. spiegelnden Bauteilen, der in den letzten Jahrzehnten immer prominenter geworden ist. Großflächig transparente oder

spiegelnde Bauteile stellen Gefahren für Vögel dar, da sie dieses Hindernis, durch das die dahinterliegende oder die sich spiegelnde Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Daher werden Maßnahmen zum Vogelschutz in Bezug auf Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente und sonstige spiegelnde bzw. transparente Bauteile, darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als Fassadenelemente wie z. B. Photovoltaikmodule.

Darüber hinaus wird sich die Grundeigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichten, dass für Glasflächen und Fassadenabschnitte, für die nach dem Leitfaden der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben gemäß Beschluss 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW; <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) von einem mittleren bis hohen Vogelschlagrisiko ausgegangen werden muss, weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen.

Die Empfehlungen des o. g. Beschlusses sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in der Planung bzw. dem Bauvollzug zu berücksichtigen. Erarbeitete Konzepte sind mit der UNB abzustimmen.

Insektenschutz

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind Beleuchtungsanlagen nur im für den Nutzungszweck erforderlichen Umfang mit einer entsprechend minimierten Beleuchtungsdauer und Intensität zulässig. Als Lichtfarbe sind nur warmweiße Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von 2700 K bis max. 3000 K zulässig. Lampen sind blendfrei nach unten auszurichten und nach oben abzuschirmen, um die Auswirkungen auf die nachtaktiven Tiere möglichst gering zu halten.

Biotopvernetzungszone (festgesetzte Ausgleichsfläche A)

Zur Stärkung der Biotopverbundachse entlang der Bahngleise für trockenheitsliebende Arten ist unmittelbar angrenzend an die Baugebiete ein größtenteils unverschatteter und von Erholungsnutzung ungestörter Biotopverbundkorridor als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche soll auf die Lebensraumanprüche der in den angrenzenden Bahnflächen festgestellten Zauneidechsenpopulation ausgerichtet sein.

Durch den viergleisigen Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen im Osten des Planungsgebietes wird sich die Breite der derzeit im Bebauungsplan mit Grünordnung ausgewiesenen Ausgleichsfläche voraussichtlich verringern. Der naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Ausgleich, der sich durch den Eingriff dann ergibt, wird im Rahmen des anstehenden Planfeststellungsverfahrens, betrachtet.

Um die Durchwanderung bodengebundener Tierarten (z.B. Zauneidechse) zu gewährleisten, soll die Lärmschutzwand so gestaltet werden, dass der Abstand zwischen Wand und Boden mind. 10 cm beträgt.

4.20 Regenwassermanagement / Entwässerung

Regenwassermanagement

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (EWS) vom 28.08.2018 oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten. Im Sinne des Schwammstadtprinzips sind Retentionsflächen auf der Decke der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

Im Rahmen der Planung wird ein umfassendes und standortangepasstes Regenwassermanagementkonzept umgesetzt, das auf die zunehmenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels reagiert. Ziel ist es, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser bei einem Bemessungsregen mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren

(HQ100) vollständig und schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten und zeitlich verzögert zu versickern.

Zentrales Element des Regenwassermanagements ist die strukturierte Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Tiefgaragendecken. Das anfallende Regenwasser wird auf den extensiv und intensiv begrünten Dachflächen gesammelt und gezielt über Fallrohre in sogenannte Wasserretentionsboxen auf der Decke der Tiefgaragen geleitet. Diese Flächen bilden die zentralen Rückhaltebereiche innerhalb der drei definierten Wohnfelder. Jedes Baufeld verfügt über eine eigenständige Rückhaltezone, die durch bauliche Attiken voneinander getrennt sind. Diese Retentionsboxen sind für einen kontrollierten Daueranstau von 3 bis 4 cm ausgelegt, wodurch einerseits Rückhaltevolumen geschaffen wird, andererseits durch kapillare Aufstiegshilfen eine Versorgung der Vegetation auch in Trockenphasen ermöglicht wird.

Zusätzlich zur technischen Rückhaltung wird das anfallende Niederschlagswasser auf begrünten Flächen der Tiefgaragendecke auch über flache Vegetationsmulden aufgenommen. Zusätzlich zu den Mulden auf den Tiefgaragendecke kann eine Entwässerungsmulde zwischen dem mit FB1 gekennzeichneten Weg und der Ausgleichsfläche auf privatem Grundstück angelegt werden. Alle diese Mulden dienen der temporären Rückhaltung und Versickerung in die darunterliegenden Retentionsboxen oder den unversiegelten Boden. Die Gestaltung dieser Bereiche dient neben der Rückhaltung auch der Verdunstung und Klimaregulation im Quartier.

Der gedrosselte Ablauf überschüssigen Wassers erfolgt über sogenannte Attikadrosseln, die das Wasser kontrolliert in unterhalb der nicht unterbauten Erschließungsflächen angeordnete Rigolen einleiten. Diese dienen als dezentrale Rückhalteeinrichtungen und tragen zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie zur Grundwasseranreicherung bei.

Das Konzept des Regenwassermanagements trägt wesentlich zur Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität sowie zur klimatischen und ökologischen Funktionalität des neuen Quartiers bei. Es erfüllt damit zentrale Anforderungen an Klimaanpassung, Biodiversität und nachhaltige Flächennutzung im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung.

Grundwasser / Unterbauungen

Im Planungsgebiet liegt der mittlere Grundwasserstand zwischen ca. 3,5 - 5,0 m unter GOK. Bei einer angenommenen Unterkante Bodenplatte der Gemeinschaftstiefgarage bei ca. 4,5 m unter GOK, wird das geplante Bauvorhaben in großen Teilen durch das Grundwasser sowohl im Bau- als auch im Endzustand beeinflusst.

Aus der beschriebenen Grundwassersituation sowie aus der Aufstau-Modellierung ergibt sich kein Aufstau, der zu einer nachteiligen Beeinflussung der Bestandsbebauung führt. Die Unterkante der Bodenplatte soll daher maximal bei etwa 4,5 m unter GOK wie in der Modellierung angenommen liegen. Die Ergebnisse der Modellierung zeigen, dass auch die Bahntrasse der Deutschen Bahn, welche im Osten an das Untersuchungsgebiet angrenzt, nicht durch den Grundwasseraufstau oder die Grundwasserabsenkung durch die Tiefgarage beeinflusst wird.

Es sind Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrubensohle sowie zur Abdichtung der erdberührenden Bauteile gegen drückendes Wasser erforderlich.

Hinsichtlich der Bauwerksabdichtung sind die Ausführungshinweise der DIN 1045:2010-12 sowie DIN 18533-1:2017-07 zu beachten. Es ist eine Ausführung in WU-Bauweise („weiße Wanne“) bzw. eine Abdichtung entsprechend Wassereinwirkklasse W 2.2-E nach DIN 18533-1 Abschnitt 8.6.1 erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. für den Baugrubenverbau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4.21 Vorbeugender Brandschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zum vorbeugenden Brandschutz erstellt. Die Anfahrbarkeit ist zu allen Gebäuden gewährleistet. Die Rettung im Brandfall soll über Anleiterung mit der Drehleiter der Feuerwehr oder in untergeordneten Fällen über einen zweiten Rettungsweg erfolgen. Die notwendigen Flächen dafür, können auf Privatgrund vorgehalten werden.

4.22 Ver- und Entsorgung

Müll

Für das Quartier ist eine Müllaufbewahrung und Entsorgung mittels Unterflurcontainer vorgesehen. Die Standorte der Unterflurcontainer sind im Bebauungsplan festgesetzt und so gewählt, dass die Lauflängen von max. 100 m zwischen Hauszugang und zugehörigem Unterflurcontainer im gesamten Gebiet eingehalten werden. Die Anfahrbarkeit zur Leerung ist über die Dienstbarkeitsflächen (siehe Punkt 4.10) gesichert. Im Bereich nördlich der Parkbuchten der Marienburger Straße (südlicher Bereich) wird hinweislich ein Wertstoffsammelstandplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt, um die Abfallentsorgung im Volls-service durchführen zu können.

Abwasser

Die Baugebiete können an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Innerhalb der Baugebiete werden die notwendigen Kanäle vorrangig im Bereich der versiegelten Wege zu liegen kommen.

4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“) wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das zu entwickelnde Planungsgebiet wurde deshalb ein ganzheitliches Klimakonzept erstellt.

Für das Planungsgebiet wurde dies mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weiterhin wird dies durch Vereinbarungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Weitere Ziele und Maßnahmen der Eigentümer, die über die in Festsetzungen und die im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu sichernden Aspekte hinaus im Zuge der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden sollen, wurden in einer Klimacharta zusammengefasst, die dem Billigungsbeschluss als Anlage beiliegt.

Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Quartier umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier angestrebt.

Mit seiner städtebaulichen Dichte setzt das Planungsgebiet wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert. Durch die gut mit dem öffentlichen Nahverkehr angebundene und integrierte Lage wird weniger

motorisierter Verkehr generiert als durch vergleichbare Projekte in Randlagen, da viele Alltagswege zu Fuß, mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Fahrrad erledigt werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind im vorliegenden Fall nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist. Die Durchlüftungs- und Windsituation im Planungsgebiet und dessen Umgebung wurde gutachterlich untersucht und als vertretbar bewertet.

Energiekonzept

Im Rahmen einer Klimaneutralitätsstudie wurde zur Entwicklung eines geeigneten Energiekonzeptes der Energiebedarf des zukünftigen Quartiers mittels einer thermischen Simulation dargestellt. Für das Rechenmodell wurden die geplanten Neubauten simulationstechnisch abgebildet, um die stündlichen Heiz-, Kühl-, und Stromlasten und damit die ganzjährigen Energieverbräuche abhängig von den lokalen Wetterdaten (Statistischer Klimadatensatz TRY -DWD) zu ermitteln.

Die Energiebedarfe wurden für zwei unterschiedliche Effizienzstandards berechnet: Ein ambitioniertes Szenario mit dem Standard EG40 bzw. EH40 für Neubauten und EG55 für das Bestandsgebäude (Baudenkmal).

Im Energiekonzept wurden die folgende vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energien analysiert, um die Möglichkeiten der Nutzung nachhaltiger Energiequellen zu bewerten und deren Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität zu untersuchen.

- Fernwärme:
Direkt am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets liegt Fernwärme an. Im Planungsgebiet besteht die Möglichkeit, an das Fernwärmenetz Netzabschnitt Nord der Stadtwerke München anzuschließen.
- Geothermische Grundwassernutzung:
Die geothermische Grundwassernutzung basiert auf der Entnahme von Wärme aus dem Grundwasser, um diese für Heiz- und Kühlzwecke zu nutzen. Hierbei wird Grundwasser aus einem Förderbrunnen entnommen, durch einen Wärmeübertrager geleitet und anschließend durch einen Schluckbrunnen wieder in den Untergrund zurückgeführt. Der Wärmeübertrager entzieht dem Grundwasser die Wärme, die dann mittels einer Wärmepumpe auf ein höheres Temperaturniveau gebracht wird, um sie für die Beheizung von Gebäuden und Warmwasserbereitstellung nutzbar zu machen.
- Abwärme des Nahversorgers:
Für den Fall, dass der Nahversorger ein Betreiberkonzept mit Lebensmittelkühlung beinhaltet, besteht die technische Möglichkeit der Abwärmenutzung der Prozesskühlung der Kühlregale, Kühllager und Tiefkühlung.
- Photovoltaik (Solarpotenzialstudie):
Das Photovoltaikpotenzial (PV-Potenzial) für das gesamte Quartier wurde untersucht und den Vorgaben des „Masterplans Solares München“ gegenübergestellt.

Mit den ermittelten Werten wurde für verschiedene Versorgungsszenarien der jeweilige Energiebedarf, der prognostizierte CO₂-Fußabdruck und die Betriebskosten berechnet und bewertet.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Parameter (THG-Emissionen, technische Machbarkeit, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit) werden mit Blick auf die Zielvorgabe zur Klimaneutralität der Landeshauptstadt München die Energieversorgungsvarianten empfohlen:

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München

- Geothermie mittels Grundwasserbrunnen und Wärmepumpen

Diese bringen folgende Vorteile mit sich:

- geringe CO₂-Emissionen,
- Einsatz der örtlichen Ressourcen (Grundwasser),
- vergleichbar niedrige Energiekosten,
- geringer Konstruktions- und Wartungsaufwand,
- Einsatz lokaler Umweltenergie,
- hohe Anlageneffizienz,
- geringer Platzbedarf für Technik.

Mit der Vollversorgung über die Fernwärme und Fernkälte der SWM wird zunächst diejenige Versorgungsvariante gewählt, die von der Umweltwirkung und von den Energiekosten nicht die vorteilhafteste ist, aber eine hohe Versorgungssicherheit bei relativ geringem technischem Aufwand im Quartier bietet. Die Stadtwerke haben einen realistischen Dekarbonisierungsplan erarbeitet, der eine Zukunftsfähigkeit der Fernwärme und Fernkälte in Aussicht stellt.

Falls eine Nutzung von Geothermie in der weiteren Planung verfolgt werden sollte, die im Energiekonzept vorgeschlagenen Standorte für die Grundwasserbrunnen realisiert werden können und keine Konflikte oder Flächenkonkurrenz mit anderen Sparten zu erwarten sind, ist mit der Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen eine hoch effiziente Nutzung des geothermischen Potenzials möglich. Auch die SWM setzen bei der Fernwärme auf Wärmeerzeugung durch Geothermie. Ein entsprechender Transformationsplan wurde von den Stadtwerken erarbeitet. Die Variante Geothermie passt daher strategisch gut zu den Ausbauplänen der SWM mit dem zusätzlichen Vorteil, dass der lokal erzeugte Solarstrom direkt für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann.

Solarpotenzial

Als Potenzial für die Nutzung solarer Energien und eine PV-Modulanbringung wurden folgende Möglichkeiten untersucht (siehe auch Punkt 4.7) und nach den Vorgaben des „Masterplan Solares München“ bewertet.

Als Potenzial für die Nutzung solarer Energien und eine PV-Modulanbringung wurden folgende Möglichkeiten untersucht:

- PV-Dachmodule auf den Hochpunkten der Gebäude,
- erweiterte PV-Dachmodule mit erweiterten PV-Dachflächen,
- Brüstungen von Schallschutzloggien,
- Brüstungen von Eckbalkonen,
- Brüstungen von Freisitzen,
- PV-Module an den Lärmschutzwänden.

Die Ertragspotenziale wurden dem Strombedarf aus Allgemeinstrom, Nutzerstrom und E-Mobilität gegenübergestellt und die jeweiligen Anteile ermittelt. Daraus ergaben sich die folgenden Erkenntnisse:

- Die Zielvorgabe des „Masterplan Solares München“, dass 20 % der Grundstücksfläche PV-Modulfläche entsprechen soll, kann nur unter Berücksichtigung von allen PV-Potenzialflächen erfüllt werden, was nur mit erheblichem planerischem und finanziellem Aufwand erreicht werden kann und in direkter Konkurrenz zu anderen maßgeblichen Faktoren (bspw. Grünflächen, spätere Betreiberstrukturen, etc.) steht.
- Bereits die Dach-PV-Potenzialflächen auf den Hochpunkten überschreiten die Anforderungen bzgl. 25 % Strombedarfsdeckung. Insgesamt können bis zu 71 %

des jährlichen Strombedarfs aus erneuerbaren PV-Strom bezogen auf die von der Investorin bevorzugten Fernwärmeversorgung gedeckt werden. Durch eine Modulfläche von mindestens 2.488 m² können bilanziell bereits mehr als 30 % des Strombedarfes des gesamten Quartiers aus Allgemeinstrom, Nutzerstrom und E-Mobilität gedeckt werden. In der Energieversorgungsvariante Fernwärme kann ein Autarkiegrad von 27 % erreicht werden. Mit der festgesetzten Modulfläche von 2.690m² können bilanziell auch der Strombedarf für die Energieversorgungsvariante Grundwassernutzung mit einem Autarkiegrad von 25% gedeckt werden. Die Vorgabe des solaren Masterplan Münchens von mindestens 25 % Deckungsanteil ist damit erfüllt.

Maßnahmensicherung durch Festsetzungen:

- Verpflichtende Errichtung von 2.690 m² Modulfläche PV-Anlagen
- Zulässigkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen sowie unter Berücksichtigung eines Gestaltungsspielraumes bei der Fassadengestaltung ab dem vierten Obergeschoss, an den Brüstungen der Balkone sowie den Schallschutzloggien, in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) und als Überbauung oder Einhausung technischer Anlagen.

Weitere Möglichkeiten zur Treibhausgas-Emissionsminderung im Plangebiet ergeben sich durch die Berücksichtigung der CO₂-Speicherung in den Bauteilen. Dabei sollten die Planung in Holzbauweise (mit Zertifikat „Holz-von-Hier-Umweltlabel“ oder PEFC-Regional-Label sowie Nachweis, dass kein Tropenholz bzw. Holz aus Urwäldern enthalten ist) und der Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, die Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z. B. RC-Beton) oder die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen bevorzugt werden. Des Weiteren sind möglichst sämtliche Konstruktionen auf eine kreislaufgerechte Bauweise auszurichten und somit hinsichtlich der Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit und der sortenreinen Trennung sowie durch Verwendung regionaler Baustoffe und -materialien zu optimieren.

Mobilität

Für das Planungsgebiet wurden umfassende Maßnahmen zur Umsetzung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes erarbeitet. Hauptziele im Sinne des Klimaschutzes sind dabei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und hohe Dichte, die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Förderung autofreier Bereiche zur Stärkung der Nahmobilität (Fußgänger*innen und Radfahrer*innen) sowie die Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen und somit des Parkraumbedarfs und der grauen Energie. Die Planungen und einzelnen Maßnahmen zur Mobilität sind unter dem Punkt 4.9.2 dargestellt.

Klimaanpassung / Klimaresilienz

Um eine Einschätzung über die Veränderung des Mikroklimas und die Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung abgeben zu können, wurde auf Basis einer Stadtklimamodellierung eine Betrachtung der Mikroklimasituation für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen im Bestand der möglichen Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 und der vorliegenden Masterplanung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante umfassende Grünausstattung die Auswirkungen der dichten Bebauung auf das Mikroklima kompensieren kann. Festsetzungen zu Baumerhalt und Großbaumpflanzungen, einem erhöhten Bodenaufbau der unterbauten Bereiche, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen sichern diese Ziele. Durch die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen können unversiegelte Oberflächen im nicht unterbauten Bereich geschaffen werden. Durch die Festsetzungen zum Regenwassermanagement mit Regenwassernutzung, Retention, Versickerung, Verdunstung und Rückführung in das

Grundwasser leistet das Projekt einen maßgeblichen Beitrag im Sinne des ‚Schwammstadt‘-Prinzips.

Die dichten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen, privaten Freiflächen und auf den Dachgärten tragen zur kleinräumigen Beschattung sowie Abkühlung und somit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten in diesen Bereichen bei.

Maßnahmensicherung durch Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen:

Festsetzungen Klimaschutz

- zur Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern auch in Kombination mit der angestrebten gemeinschaftlichen Dachflächennutzung, Technikflächen und Dachaufbauten sowie Festsetzung zur Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung
- urbanes Gebiet zur Möglichkeit der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes mit Angeboten zur Nahversorgung, Gastronomie sowie Freizeit und Gesundheit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im Quartier auf der Grundlage eines umfassenden Mobilitätskonzeptes
- zu Anzahl und Verortung von gut erreichbaren und ausreichend vielen Fahrradstellplätzen im Planungsgebiet sowie deren Ausstattung
- Ausbau des Fuß- und Radnetzes zur Verbesserung der MIV-unabhängigen Anbindung des Quartiers

Festsetzungen Klimaanpassung

- zu Niederschlagsretentionsschichten auf den unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements
- zu Substratschichtdicken für Begrünungen sowie zu Anteilen von extensiver und intensiver Begrünung auf Dachflächen zur Förderung von Kühlungseffekten und einer positiven Aufenthaltsqualität sowie zur Regenwasserretention
- zur Neupflanzung von 139 großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen (gemäß Schlüssel von einem großen oder mittelgroßen Laubbaum pro 200 m² bzw. 250 m² nicht überbauter Fläche)
- von Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen und Erhöhung der lokalen Verdunstung
- zu begrünende und bepflanzende Flächen für eine höhere Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität
- Festsetzung von nicht unterbauten Flächen für nachhaltige Großbaumstandorte

4.24 Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und das Konzept der Inklusion. Die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden beachtet.

Dies wird u. a. durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Bereitstellung der sozialen Infrastruktur gut erreichbar im Quartier,
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sowie kulturellen Nutzungen im Quartier,
- barrierefreie Gestaltung von Wegen, Platz- und Grünflächen einschließlich Gemeinschaftsdachgärten,
- gut einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Baugrundstücken
- Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in den öffentlichen Grünflächen,

- Vermeidung von Angsträumen durch gute Einsehbarkeit, Schaffung von Sichtverbindungen und lichten Durchgängen,
- Schaffung von direkten, übersichtlichen Wegenetzen,
- Bereitstellung sicherer und leicht erreichbarer Fahrradabstellplätze.

5. Wesentliche Auswirkungen

Städtebau

- Schaffung von Baurecht für zirka 472 Wohneinheiten mit Anteilen des geförderten Wohnungsbaus von 40 % mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Umnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Nutzung von bereits teilweise versiegelten Flächen, Erhöhung des Versiegelungsgrades insgesamt um ca. 5 % Prozent
- langfristige Aufwertung und Belebung des Areals durch urbanes Nutzungsgefüge im Norden und hohem Wohnanteil im Süden
- Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege mit den die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen rund um den Quartiersplatz
- Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen für verschiedene Altersgruppen und Bedürfnisse
- Ergänzung der vorhandenen Bebauung und Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen großformatigen und kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung
- Etablierung von Wegeverbindungen zu umliegenden Quartieren
- Schaffung einer immissionsabschirmenden städtebaulichen Struktur
- Umnutzung des Baudenkmals als zentraler Ort am Quartiersplatz

Grünordnung

- Entwicklung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche und Schaffung von privaten Grün- und Freiflächen
- Einhaltung des Freiflächenorientierungswertes von 20 m² pro Einwohner*in und 2 m² pro Arbeitsplatz
- Begrünung und Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen
- Sicherstellung von Ersatzpflanzungen
- Teilweiser Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere der ortsbildprägenden Baumgruppe an der Marienburger Straße
- Herstellung und Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß
- Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten für verschiedene Altersgruppen
- Stärkung des Naturhaushalts
- Sicherung einer Biotopvernetzungszone als interne Ausgleichsfläche
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Umsetzung eines Regenwassermanagements im Sinne der Schwammstadt
- Großer Anteil der Gesamtversiegelung unterirdisch in Verbindung mit Retentionsdach und fachgerechtem Bodenaufbau nach den Standards der Landeshauptstadt München
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

Verkehr und Erschließung

- Entwicklung eines oberirdisch weitgehend autofreien Quartiers
- Unterbringung der zu errichtenden Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage
- Berücksichtigung von übergeordneten Infrastrukturprojekten
- Moderate Erhöhung der Verkehrsmengen kann im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden
- Sicherung von Fuß- und Radwegebeziehungen durch das Stadtquartier

6. Sozialgerechte Bodennutzung / vertragliche Vereinbarungen / Kosten

Die Grundeigentümer haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlagen - Nr. 20-26/ V 03932) und der Aktualisierung vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlagen - Nr. 20-26/ V 11344) Anwendung.

Die entsprechenden Grundzustimmungen liegen vor.

Der SoBoN 2021 liegt das sogenannte 100-Punkte-Baukastenmodell zu Grunde. Dieses Modell setzt sich aus vier Grundbausteinen und zwei ergänzenden Sonderbausteinen zusammen, die jeweils mit einer differenzierten Punktzahl gewichtet werden. Dabei müssen für jede gewünschte Variante des Baukastenmodells mindestens 100 Punkte erreicht werden. Dies ist hier der Fall.

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit diesem werden insbesondere folgende Kosten und Lasten geregelt bzw. übernommen:

- Flächenabtretungen für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Grünflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau im Umfang von mindestens 40 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- Infrastrukturbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur
- Herstellung der integrierten Kindertageseinrichtung.
- Unentgeltliche Bestellung und Überlassung von Dienstbarkeiten
- Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit
- Sanierung von Altlasten
- Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen für 25 Jahre, danach Übergang ins Eigentum der LHM
- Herstellung und Umsetzung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes
- Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen
- Qualitätssicherung für die Umsetzung der Planung (Gestaltungsleitfaden, Beratungsgremium, Wettbewerb)

Die Planung und das beschriebene Vorgehen wurden in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung am 13.07.2022 behandelt.

Die AG SoBoN stimmt mit Entscheidung vom 12.11.2025 einer Billigung vor der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages zu. Hintergrund für diese Entscheidung war, dass die Inhalte der privatrechtlichen Kaufverträge der Planungsbegünstigten einer rechtswirksamen vertraglichen Absicherung einzelner SoBoN-Lasten derzeit noch entgegenstehen. Voraussetzung für die ausreichende Absicherung ist der Eigentumsübergang aller Flächen im Bebauungsplangebiet auf die Planungsbegünstigten vor Beginn der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Eine dementsprechende Anpassung der

privatrechtlichen Verträge steht aus. Zu einer zeitnahen Abänderung haben sich die Planungsbegünstigten gegenüber der Stadt verpflichtet.

Die SoBoN-Berechnung war im Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht fertiggestellt. Anhaltspunkte dafür, dass diese negativ im Sinne der Verfahrensgrundsätze der SoBoN ausfallen wird, liegen nach aktuellem Sachstand nicht vor. Die Fertigstellung der SoBoN-Berechnung ist zwingende Voraussetzung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages. Damit wird sichergestellt sein, dass die im Vertrag den Planungsbegünstigten auferlegten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen im Sinne der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sind.

Der städtebauliche Vertrag wird umgehend geschlossen und beurkundet, sobald dieser endverhandelt ist.

Aufgrund der Fördermittelknappheit bei der staatlichen Einkommensorientierten Förderung kann für das vorliegende Verfahren nicht ausgeschlossen werden, dass im Zeitpunkt der Antragstellung Fördermittel nicht bewilligt werden können. Um dem Interesse der Vertragspartner an einer größtmöglichen Planungssicherheit entgegenzukommen, wird im städtebaulichen Vertrag eine Öffnungsklausel aufgenommen, die einen Vertragsnachtrag für den Fall in Aussicht stellt, dass im Zeitpunkt der Stellung des Fördermittelantrags keine hinreichenden Fördermittel zur Verfügung stehen. Etwaige künftige Grundsatzentscheidungen des Stadtrats bleiben hiervon unberührt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist den Punkten 2., 3. und 4. dieser Begründung zu entnehmen.

7.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst zirka 4,8 ha. Das aktuell teils landwirtschaftlich, teils gewerblich genutzte Plangebiet soll umstrukturiert und als neues Stadtquartier entwickelt werden. Auf einer Teilfläche im mittleren Bereich des Planungsgebiets befindet sich heute ein Baustoffhandel mit Zufahrt von der Brodersenstraße. Die Betriebsfläche wird aufgegeben um zum Teil an andere Standorte verlagert. Im südlichen Bereich besteht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Vorhaben sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau für Wohn- und Nichtwohnnutzung in Form von Punkt- und Zeilenbebauung umgeben von privater sowie öffentlicher Grünfläche und notwendiger Erschließungsflächen vor. Bei Durchführung des Projekts wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der unterirdischen Flächen um 5 % leicht erhöht.

7.1.3 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 sowie Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

Regionalplan Region München (Fortschreibung 2019):

Nach dem Regionalplan für die Region München gibt es für das Planungsgebiet keine festgelegten Ziele in Bezug auf den Umweltschutz. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Bereich für Siedlungsentwicklung festgeschrieben und liegt zwischen den Regionalen Grünzügen Isartal im Westen und dem Grüngürtel München-Ost: Luftaustauschbahn südlich der Siedlungsschwerpunkte Kirchheim bei München und Poing und nordöstlich der Messestadt Riem im Osten mit jeweils ca. 3-4 km Entfernung zum Plangebiet.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Stand April 2017):

Die ausführliche Beschreibung ist dem Punkt 2.6.1 der Begründung zu entnehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP):

Gemäß ABSP ist die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Bahnlinie zwischen Daglfing und Engelschalking als überregional bedeutsamer Trockenlebensraum (ABSP-Fläche Nr. 627) ausgewiesen. In den Zielen des ABSP wird die Bahntrasse dezidiert als lineare Vernetzungsachse aufgeführt, deren begleitende Trockenstandorte erhalten und optimiert werden sollen.

Die Bahnbegleitflächen entlang der Bahntrasse gehören zu den aus naturschutzfachlicher Sicht unverzichtbaren Kernflächen des Biotopverbunds in München und wurden im ABSP demzufolge gesondert aufgeführt und mit einer Reihe von Zielen und Maßnahmenvorschlägen versehen.

7.1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 16.07.2024 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (Scoping-Termin).

Im Rahmen des Scopings wurden folgende Wirkbereiche als nicht relevant festgelegt und werden daher im Folgenden nicht mehr weiter betrachtet:

Schutzgut Mensch:

Sonstiger Lärm (Rangier-, Umschlagbahnhöfe, Fluglärm, Hubschrauber, Einsatzzentralen), Hochfrequenz (Mobilfunk, BOS)

Schutzgut Wasser:

Wirkungsbereich: Oberflächengewässer

Schutzgut Landschaft:

Wirkungsbereich: Störungen von Landschafts- und Naturelementen

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

7.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Die südlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche sind durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Im Flächennutzungsplan sind sie als Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Nördlich befindet sich entlang der zukünftigen Engelschalkinger Straße ein Mischgebiet und im Bereich der Brodersenstraße geht die Baustruktur in Geschosswohnungsbau über (WA).

Im Osten schließt die Trasse der zweigleisigen Bahnstrecke Nr. 5560 an das Planungsgebiet an. Der Ausbau zur viergleisigen Trasse ist geplant. Ein Planfeststellungsverfahren ist noch nicht eingeleitet. Es ist noch offen, ob ein Ausbau der oberirdischen Trasse oder ob eine Untertunnelung erfolgen soll. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den geplanten Ausbau und die Verlängerung der Engelschalkinger Straße in Richtung Osten mit Querung der Bahntrasse und Verbindung mit der östlichen Brodersenstraße auf dem städtischen Flurstück Nr. 620, Gemarkung Dagfing (außerhalb des Umgriffs) begrenzt. Neben dem geplanten Ausbau der Bahntrasse soll gleichzeitig die U4 verlängert werden und die geplanten neuen Siedlungsbereiche im Münchner Nordosten angebunden werden.

Der S-Bahnhalt Engelschalking der S 8 befindet sich heute nordöstlich der Brodersenstraße in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets. In Zukunft soll im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bahntrasse und der Verlängerung der U4 ein baulich verknüpfter U-/S-Bahnhalt Engelschalking (Verknüpfungsbahnhof) entstehen.

Die breit ausgebaute Engelschalkinger Straße kommt von Westen und endet heute im Bereich der Einmündung der von Süden kommenden Marienburger Straße, die ab dem Kreuzungsbereich im Norden als Barlowstraße weitergeführt wird.

Mit der zukünftigen Verlängerung der Engelschalkinger Straße nach Osten zur Erschließung der geplanten neuen Siedlungsbereiche im Münchner Nordosten sowie mit der Verlängerung der U4 wird das Planungsgebiet künftig an einem hervorragend erschlossenen Verkehrsknotenpunkt liegen und die Eingangssituation für die neuen Stadtteile bilden.

Verkehrslärmeinwirkungen

Die maßgebliche Schallbelastung auf das Planungsgebiet ergibt sich von Osten durch den Schienenverkehr der angrenzenden Bahntrasse.

Zur Verkehrslärmsituation trägt auch der Straßenverkehr auf der angrenzenden Marienburger Straße im Westen und der Memeler Straße im Süden bei. Zukünftig wird die Lärmsituation auch durch den Straßenverkehr auf der Verlängerung der Engelschalkinger Straße Richtung Osten maßgeblich geprägt werden.

Gewerbelärmeinwirkungen

Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm bestehen nicht.

Sport- und Freizeitlärm

Relevante Immissionen durch Sport- und Freizeitlärm bestehen nicht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

In den Untersuchungen zum Schallschutz (Immissionstechnische Untersuchung Nr.

8736/20-IU01, PMI, Stand: 06.05.2025) wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandssituation mit Prognose 2035 und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „Worst Case“ berücksichtigt. Dadurch ist mit einer hohen Lärmbelastung des Planungsgebietes mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts auf der Bahnseite zu rechnen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Daher sind entsprechend festgesetzte städtebauliche Maßnahmen, wie in Punkt 4.15.2 der Begründung beschrieben, zu berücksichtigen.

Gewerbelärm / Anlagenlärm

Durch die gewerbliche Nutzung im Bauraum 1 im MU wird es zu Immissionen durch Gewerbelärm in der Umgebung kommen. Dieser entsteht sowohl durch Anlieferungsverkehr sowie durch haustechnische Anlagen auf dem Dach des Gebäudes. Anlagenlärm wird darüber hinaus durch den Verkehr von und zur Tiefgaragenzufahrt an der Nordseite des MU erzeugt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ohne Maßnahmen überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm treten tagsüber lediglich in der unmittelbaren Umgebung der Anlieferung auf, so dass es durch die geplante gewerbliche Nutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im reinen Wohngebiet westlich des Planungsgebiets kommt. Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, wie in Punkt 4.15.3 der Begründung beschrieben, können Immissionen durch die gewerbliche Nutzung auf den zulässigen Umfang beschränkt werden.

Ein entsprechender Nachweis kann erst im Rahmen der Genehmigungsplanung geführt werden, wenn die genaueren Rahmenbedingungen der Anlieferung vorliegen.

Sport- und Freizeitlärm

Auf den geplanten Spielplätzen und Kinderfreispielbereichen der Kindertageseinrichtung werden die Schallschutz-Anforderungen eingehalten, ebenfalls für die geplanten Spielflächen auf öffentlichem Grün. Durch die Anordnung von Spielflächen in den Innenhöfen und hinter Schallschutzwänden sind diese am wirksamsten vor Verkehrslärm geschützt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwiefern zusätzliche Schallquellen entstehen könnten, ist nicht absehbar.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung technischer Vorkehrungen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen
- Errichtung von Stellplatzanlagen in einer Tiefgarage
- Integration und Einhausung der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage in das Gebäude, schallabsorbierende Verkleidung der Innenwände der Tiefgaragenrampen, lärmarme Ausführung von Abdeckungen entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik
- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ Errichtung von Schallschutzkonstruktionen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen
- Festsetzung, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume pro Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden
- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume

- Zulässigkeit von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität nur in Bereichen mit niedrigeren Belastungen < 59 dB(A) (tags) in Verbindung mit Lärmschutzwänden
- Situierung der Freiflächen der Kindertagereinrichtung nur in Bereichen mit niedrigeren Belastungen < 55 dB(A) (tags)
- Errichtung von Schallschutzwänden zwischen den Baukörpern
- Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich lärmbelasteter Dachterrassen
- Errichtung von Schallschutzwänden zur Abschirmung von Freiflächen im Bereich des Quartiersplatzes am Baudenkmal
- Regelung einer Baureihenfolge mit Ersterrichtung der Schallschutzbebauung mindestens im Rohbau vor einer Nutzungsaufnahme der Punkthausbebauung im Innenbereich

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der Regelungen der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet
- Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmern, zu den schallgeschützten Binnenflächen der Baugebiete als sonstige im Bauvollzug zu beachtende Maßnahmen
- Nachweis für Anlagen und gewerbliche Nutzungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden

Berücksichtigung

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen bzw. Rechtsverordnungen (u. a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

7.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Bestandsaufnahme

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich die Trasse der Bahnstrecke Nr. 5560, von der Erschütterungsemissionen ausgehen. Die vorbeifahrenden Züge und S-Bahnen tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Bewohnern und Nutzern der Gebäude als Erschütterungen bzw. als sogenannter „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen wird.

Zum geplanten Ausbau der Bahntrasse und der U4 siehe auch Punkt 7.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm, Bestandsaufnahme.

Prognose bei Durchführung der Planung

In den Untersuchungen zu Erschütterungen und zum sekundären Luftschall (Schwingungstechnische Untersuchung Nr. 8736/20-ST02, PMI, Stand: 13.03.2025) wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation mit Prognose 2035 und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 berücksichtigt. Daraus abgeleitet wird ebenso zum möglichen Ausbau in Tunnellage eine fachliche Einschätzung getroffen. Besonders schutzbedürftig sind die gleisnahen Wohnbebauungen im WA.

Aufgrund des hohen Erschütterungs- und Sekundärschallniveaus sind auf Basis der Untersuchungsergebnisse voraussichtlich im Bereich bis ca. 30 m zum nächsten Gleis bauliche Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Die Ergebnisse beziehen sich mit mindestens gleichhohen Erschütterungen auch auf den Fall einer Untertunnelung der Bahntrasse. Als primäre Maßnahme zur Reduzierung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen wird eine (teil-)elastische Gebäudelagerung erforderlich. Weitere flankierende konstruktive Maßnahmen, wie in Punkt 4.17 beschrieben, sind sinnvoll.

Eine Errichtung der Gebäude in Leichtbauweise, z. B. in Holz-Hybrid-Bauweise, ist grundsätzlich möglich. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschalleinwirkungen setzen jedoch konkrete Planungsdetails zu Decken-, Wand- und Fassaden-aufbau voraus und können erst im Baugenehmigungsverfahren entwickelt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Immissionen durch Erschütterung und sekundärem Luftschall würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Nachweis des Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutzes im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß DIN 4150-2 bzw. TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bau-vollzug anzuwenden sind:

- Auf der Basis der geplanten Bauweise, sollte geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 in der Form vom Juni 2017 einzuhalten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

keine

Berücksichtigung

In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt.

7.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder Bestandsaufnahme

Im Osten des Planungsgebiets befindet die Trasse der elektrifizierten Bahnstrecke Nr. 5560. Die Bahnstromleitung erzeugt elektrische und elektromagnetische Felder, welche auch auf die bahnnahe Bereiche des Planungsgebiets einwirken.

Prognose bei Durchführung der Planung

In den Untersuchungen zum elektromagnetischen Feld (Elektrische und magnetische Felder in der Umgebung einer elektrifizierten Bahnstrecke, EM-Institut, Stand: 22.03.2025) wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation mit Prognose 2035 und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 berücksichtigt.

Die Untersuchungen der elektrischen und elektromagnetischen Felder der Oberleitungen der Bahntrasse ergaben, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung im Planungsgebiet eingehalten und deutlich unterschritten werden, da die Abstände von der Mitte des westlichsten Bahngleises zu den geplanten Wohngrundstücken größer als 10 m sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Einwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Nahbereich würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken.

Maßnahmen

keine

Berücksichtigung

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die aktuelle Verordnung der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ vom August 2013.

7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Das aktuell teils landwirtschaftlich, teils gewerblich genutzte Plangebiet wird heute im mittleren Bereich durch einen Baustoffhandel mit Zufahrt von der Brodersenstraße genutzt. Das Betriebsgelände wird in der Dunkelheit künstlich belichtet. Die Betriebsfläche wird aufgegeben. Im südlichen Bereich besteht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mögliche Verschattungen sind durch die vorhandenen eingestreuten und randlich im Westen und Norden vorhandenen Gehölzbestände gegeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der überwiegende Anteil der Gebäude weist zulässige Bauhöhen von drei bis acht Geschosse auf. Entsprechend ist im Planungsgebiet mit Schattenbildung zu rechnen, die aufgrund der großen Abstände der Neubebauung zur Nachbarschaft zu vernachlässigen ist. Gegenüber der benachbarten Bebauung werden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1 H zur Grundstücksgrenze bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten. Im Inneren des Planungsgebiets werden zwischen den in den Bauräumen zulässigen Bebauungen die Abstandsfläche von 0,4H eingehalten. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Ausgenommen vom 0,4H-Abstand sind die Übergangsbereiche in den Lücken zwischen der Riegelbebauung (der Bauräume 1, 4 und 9); in diesen Bereichen kommt es zu geringfügigen Überschneidungen der Abstandsflächen vor den sich gegenüberliegenden Außenwänden bei Ausnutzung der jeweiligen Bauräume. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung zur Grundrissgestaltung in den betroffenen Bereichen. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschneidung kann die Problematik in der Realisierungsplanung konfliktfrei gelöst werden (siehe Punkt 4.6).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Baustoffhandel mit der damit verbundenen Beleuchtung und die landwirtschaftliche Fläche mit weitgehend verschattungsfreien Flächen bliebe voraussichtlich bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausreichender Mindestabstand zwischen den jeweiligen Bauräumen
- Ausformung von Bauräumen, so dass die zulässigen Gebäude möglichst über mehrere Seiten belichtet werden können oder die Gebäude innerhalb des Bau- raums hinreichend variabel errichtet werden können
- Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Regelung bei Verkürzung der Abstandsflächen in gekennzeichneten Bereichen zur ausreichenden Besonnung von Aufenthaltsräumen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- ggf. Orientierung von Wohnungen im Bereich der Lücken zwischen Bauräumen 1, 4 und 9
- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen

Berücksichtigung

Dem Planungskonzept des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zugrunde gelegt.

7.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet selbst bietet im Bestand keine Möglichkeit für die Nutzung als erholungswirksame Freifläche.

Im Bereich der südlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche sind randlich und nach Süden an der Bahn Trampelpfade vorhanden, die für kurze Spaziergänge genutzt werden. In der nördlichen Umgebung an der Barlowstraße/ Ecke Brodersenstraße (ca. 150 m Entfernung) besteht eine kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Weitere Spielplätze für Kinder sind in der näheren Umgebung nur im Zusammenhang mit bestehenden sozialen Einrichtungen, wie der Grundschule an der Ostpreußenstraße mit Kindertageseinrichtung, weiteren Kindertageseinrichtungen an der Engelschalkinger Straße und der Schnorr-von-Carolsfeld-Straße sowie der Waldorfschule (Max-Proebstl-Straße) östlich der Bahntrasse vorhanden.

Für die Erholungs- und Sportnutzung bestehen an der Engelschalkinger-/Cosimastraße ein Wellenbad, an der Engelschalkinger Straße die Bezirkssportanlage, im Süden der Zamilapark mit der Sportanlage Zamdorf und östlich der Bahntrasse am östlichen Ende der Brodersenstraße die Galopprennbahn München-Riem und das Golfzentrum München-Riem.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein neues Wohnviertel mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen und einem Angebot an Aufenthaltsflächen im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz am Baudenkmal, so dass die Fläche des Planungsgebiets im Hinblick auf wohnungsnaher Erholung eine Aufwertung erfährt. Von dieser Aufwertung können teilweise auch die Bewohner*innen der Umgebung und die Allgemeinheit des angrenzenden bestehenden Stadtteils profitieren. Das Wohngebiet wird über Wege in den geplanten öffentlichen Grünflächen und über Geh- und Radfahrrechtsflächen im Bereich der privaten Freiflächen mit dem bestehenden Wohngebiet vernetzt. Innerhalb der Grün- und Freiflächen ist künftig für den Fuß- und Radverkehr die Querung des Gebietes möglich.

Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grün- und Freiflächen sind durch die vorgesehenen Baukörper in Ergänzung mit Lärmschutzwänden gut gegen Lärmeinwirkungen geschützt.

Die Freiflächenbilanz im Verhältnis zu den durch die geplante bauliche Dichte ausgelösten Freiflächenbedarfe erfüllt die städtischen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m² pro Einwohner*in. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der Begründung, Punkt 4.18 näher beschrieben.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Nutzung als Baustoffhandel bzw. landwirtschaftliche Fläche voraussichtlich weitergeführt, eine Erholungsnutzung wäre nicht möglich.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer zusammenhängenden, öffentlichen Grünfläche an der Marienburger Straße und der Memeler Straße bzw. der südwestlichen Plangebietsgrenze
- Festsetzung von Kinderspielplätzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung, dass die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen sind, damit die Freiflächen für die Erholung zur Verfügung stehen
- Ausweisung eines für Fuß- und Radverkehr attraktiven Wegenetzes
- dingliche Sicherung von Wegerechten durch Baugebiete

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Führung von Feuerwehrezufahrten auf schon aus anderen Gründen befestigten

Flächen (insbesondere den Wegen in den Baugebieten), damit zusammenhängende Grün- und Freiflächen verbleiben

Berücksichtigung

Als Prüfungskriterium wurden die bei Neuplanungen stadtweit angewandten städtischen Orientierungswerte für die öffentliche und private Grün- und Freiflächenversorgung und für Spielflächen herangezogen.

7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das aktuell teils landwirtschaftlich, teils gewerblich genutzte Plangebiet wird heute im mittleren Bereich durch einen Baustoffhändler mit Zufahrt von der Brodersenstraße genutzt. Das Betriebsgelände wird in der Dunkelheit künstlich belichtet. Das Betriebsgelände ist nur während der Geschäftszeiten geöffnet und für Kund*innen zugänglich. Die Sicherheit für Beschäftigte und Kund*innen ist im Rahmen des Betriebs zu gewährleisten. Die Betriebsfläche wird aufgegeben. Alle anderen Bereiche sind zugänglich aber für eine Nutzung durch die Allgemeinheit nicht vorgesehen. Sicherheitsaspekte sind aufgrund der heutigen Situation nicht relevant.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung entstehen öffentliche Grünflächen, private Freiflächen und ein Quartiersplatz. Diese können übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben ist und keine Angsträume im Inneren und entlang von Wegebeziehungen entstehen. Die wesentlichen Wege in den Verkehrsflächen werden in der Nacht beleuchtet und im Winter auch verkehrssicher geräumt werden. An die öffentlichen Räume grenzen Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht teilweise eine soziale Kontrolle der Flächen ermöglicht wird.

Durch den Bau des Wohnstandortes wird sich das Kfz-Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. Für eine leistungsfähige Abwicklung des Kfz-Neuverkehrs ist eine Zufahrt von Norden mit Anschluss an die Engelschalkinger Straße (U-1852) geplant. Bevorrechtigter Verkehr erhält über entsprechende Dienstbarkeitsflächen zudem eine Zufahrt von der Memeler Straße. Eine Signalisierung des Anschlusses an der Engelschalkinger Straße ist nicht erforderlich. Damit ist eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben.

Für den Fuß- und Radwegeverkehr werden Verbindungen in Nord-Süd-Richtung sowie in Ost-West-Richtung in Form von Dienstbarkeitsflächen und einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung parallel zur Marienburger Straße geplant, welche an die umgebenden Straßen angebunden werden. Die Wegeführungen der Fuß- und Radwege verlaufen frei vom Autoverkehr, sodass eine hohe Verkehrssicherheit zu erwarten ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Nutzung als Baustoffhandel bzw. landwirtschaftliche Fläche voraussichtlich weitergeführt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Systems von Wegen, das hinreichend große, angstraumfreie öffentliche und private Räume ermöglicht

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Möglichkeit der Realisierung eines Quartiersplatzes, der frei von Kfz-Verkehren ist
- Anwendung der Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen
- Anordnung von Kinderspielplätzen möglichst in Sichtweite zu Wohnungen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beleuchtung und winterliche Räumung von Wegen

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist bereits etwa zu 58 % von bestehendem Gewerbe durch die Lager- und Rangierflächen, Containeranlagen sowie Gebäude versiegelt. Die Nord- und Westgrenze des Betriebes wird von laubholzdominierten überwiegend einheimischen Baumreihen sowie Strauch-Baumhecken eingegrünt. Die nördöstliche Baumreihe sowie die westliche Baumreihe bis hin zur Libauer Straße ist von Bäumen alter Ausprägung wie Eichen, Ahorn oder Esche geprägt. Der südliche Abschnitt der Eingrünung ist von mittlerer Ausprägung. Innerhalb des Gewerbes befinden sich Grünflächen, die teilweise als Mitarbeitergarten genutzt werden bzw. wurden. Darunter befindet sich eine Obstwiese alter Ausprägung. Neben den Obstbäumen wurden heimische Laubbäume sowie Fichten und Eiben gepflanzt. Teilweise sind Stämme der Gehölze mit Oberbodenabschub überschüttet worden. Dies beeinträchtigt die Gehölze jedoch nicht in ihrer Vitalität.

Zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Bäume, wurde eine Baumbestandsbewertung (04/2025, studioB Landschaftsarchitektur) durchgeführt. Die Bäume wurden unter anderem mit Angaben zu Baumart, Stammumfang, Baumhöhe, Kronendurchmesser, Vitalität, Verkehrssicherheit und Zukunftsfähigkeit vermessen und bewertet. Bis auf einige Ausnahmen sind die Gehölzbestände im Geltungsbereich überwiegend als erhaltenswert eingestuft.

Südlich des Gewerbebetriebes befindet sich mäßig extensiv genutztes artenarmes Mahdgrünland, welches landwirtschaftlich genutzt wird.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das bestehende Betriebsgelände aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Die Grünflächen innerhalb des Gewerbebetriebes gehen verloren. Weiter werden Gehölzbestände baubedingt teilweise gerodet. An der West- und Nordgrenze sowie inmitten des Geltungsbereiches werden Einzelbäume erhalten. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden wird versiegelt bzw. überbaut. Insgesamt werden etwa 1,2 ha überbaut bzw. versiegelt. Dahingegen werden etwa 0,5 ha oberirdisch entsiegelt.

Grünordnerische Festsetzungen stellen die Durch- bzw. Eingrünung des Gebietes sicher. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gelände gleichbleibend landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden. Durch eine fortlaufende Gewerbenutzung können weitere Ein- und Durchgrünungsstrukturen durch Überbauung/Versiegelung/Aufschüttung beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Grünflächen
- Grünordnerische Festsetzungen:
 - o Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
 - o Ersatz von ausgefallenen Gehölzen
 - o Verwendung von standortgerechten heimischen Baumpflanzungen, Sträuchern und Stauden
 - o Erhalt von Bestandsbäumen
 - o Begrünung von Flachdächern und Fassaden

7.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Die Trockenstandorte (ABSP Nr. 627) entlang der S-Bahnlinie östlich des Geltungsbereiches sind im ABSP als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft. Diese sollen als lineare Vernetzungsachse erhalten, gepflegt und optimiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope. Südöstlich des Planungsumgriffs grenzt das Biotop M-0164-003 „Brachflächen und Hecken an der S-Bahn Engelschalking/Daglfing“, welche sich innerhalb der ABSP-Fläche Nr. 627 befindet, an den Planungsumgriff an. Dieses besteht überwiegend aus naturnahen Hecken und mageren Altgrasbeständen.

2020 sowie 2025 fanden faunistische und floristische Kartierungen im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP 04/2025, PAN) statt. Neben Höhlenbäumen und Quartierpotentialen der Gebäude wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Nachtkerzenschwärmer untersucht. Grundsätzlich wurden auf Grund der umgebenden Nutzungen bzw. Einwirkungen auf den Geltungsbereich wie Lärm, optische Reize oder Erschütterungen ubiquitäre störungstolerante Arten kartiert. Eine Gesamtartenliste der Artnachweise ist der saP angefügt. Es konnten folgende für den Geltungsbereich relevante Arten(-gruppen) nachgewiesen werden: Fledermäuse (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Weißrandfledermaus), Zauneidechse, Vögel.

Eine Nutzung der Gebäude als Wochenstube oder Winterquartier durch Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Insgesamt befinden sich fünf Höhlenbäume mit 10 für Fledermäuse geeigneten Höhlen im Geltungsbereich, wobei sich insbesondere drei Bäume besonders als Quartier eignen. Weiter stellt der Geltungsbereich ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Die Gehölze entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches fungieren als Leitlinien für Fledermäuse.

Insgesamt konnten 18 Vogelarten im Geltungsbereich und um den Geltungsbereich nachgewiesen werden, wobei 12 Arten als sicher brütend und sechs Arten als möglich brütend kartiert wurden. 13 der 18 Arten stellen häufige ubiquitäre Arten mit einer geringen Wirkungsempfindlichkeit dar. Kleiber, Stieglitz, Zaunkönig, Ringeltaube und Gartengrasmücke wurden als saP relevante Arten kartiert. Eine Brut der Ringeltaube und Gartengrasmücke innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch unwahrscheinlich. Kleiber und Stieglitz sind wahrscheinlich brütend. Ein Revier des Zaunkönigs ist nicht ausgeschlossen. Der Geltungsbereich stellt kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Die Zauneidechse wurde östlich des Geltungsbereiches in den Böschungen entlang der Bahntrasse nachgewiesen. Die mageren Bereiche entlang der Bahntrasse stellen einen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. Daher fungieren diese als

Vernetzungsstruktur Richtung Norden und Süden. Ein Vorkommen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht auszuschließen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Abriss von Gebäuden ohne Winterquartierseignung (siehe saP) für Fledermäuse soll außerhalb der Sommerquartierszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Für Winterquartiere geeignete Gebäude sind kurz vor Abriss auf Besatz zu kontrollieren. Um trotz der Gebäudeabrisse ein ausreichendes Angebot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzubieten, sollen 24 neue Quartierstrukturen im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden.

Potenzielle Quartierbäume dürfen nur im Oktober gefällt werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen zwei Bäume mit drei Höhlen verloren. Für jede verloren gegangene Baumhöhle sollen ein Jahr vor Fällung drei Kästen (insgesamt neun Stück) im räumlichen Zusammenhang aufgehängt werden. Dadurch kann das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Weiter ist der als Quartierbaum geeignete als zu erhalten festgesetzte Baum während der Bauzeit zu schützen. Gleiches gilt für die als zu erhalten festgesetzte Gehölzgruppe im Westen, welche als Leitlinie fungiert. Um Lockwirkungen zu vermeiden/minimieren, wird insektenfreundliche Beleuchtung installiert.

Häufig vorkommende Vogelarten können während der Bauzeit in andere Bereiche ausweichen und sind gegenüber Störungen wenig empfindlich. Rodungsarbeiten werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Brut- und Nistzeiten zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Der Brutbaum des Kleiber wird erhalten. Dieser ist während der Bauarbeiten zu schützen. Zwei weitere für den Kleiber geeignete potenzielle Brutbäume mit insgesamt drei Höhlen werden gefällt. Als Ausgleich sind mindestens neun Nistkästen (drei je verloren gegangene Höhle) im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Bei der Anbringung ist darauf zu achten, dass eine direkte Anstrahlung von Nistkästen durch Beleuchtung zu vermeiden ist.

Stieglitz und Zaunkönig nutzen jedes Jahr ein anderes Nest. Daher gehen durch Rodungen keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit zu schützen.

Obwohl der Geltungsbereich kein essenzielles Nahrungshabitat darstellt, ist dieser dennoch ausreichend zu begrünen, um das Nahrungsangebot langfristig zu sichern. Dies wird durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zu geeigneten Maßnahmen, um Vogelschlag zu vermeiden. Wirkungen wie Lärm oder Licht werden durch die Umsetzung der Planung gegenüber der Bestandssituation nicht signifikant erhöht, sodass sich diese nicht negativ auf die Arten auswirken.

Während der Bauarbeiten ist durch einen Bauzaun der Lebensraum der Zauneidechse zu schützen. Weiter soll durch einen Reptilienzaun das Einwandern in die Baustelle verhindert werden. Durch Umsetzung der Planung wird ein Teilbereich des Zauneidechsenhabitates durch Gebäude und die Lärmschutzwand verschattet (siehe Verschattungsstudie 03/2025, bgsm). Während der Wintermonate befindet sich die Zauneidechse in Winterruhe, sodass diese Monate nicht relevant für die Beurteilung sind. Während der Sommermonate sind die Morgenstunden für die Aufwärmphase der Zauneidechse besonders wichtig. Die Besonnung am Morgen ist stets gewährleistet. Um die Verschattung ab den Nachmittagsstunden zu reduzieren, wird die Lärmschutzwand aus transparenten Materialien gestaltet. Verschattende Elemente sollen maximal 10 % der Wandfläche einnehmen. Die Besonnung des Lebensraumes wird dementsprechend als ausreichend eingestuft. Weiter ist ein Ausweichen in unbeschattete Bereiche möglich. Zudem wird der Lebensraum der Zauneidechse durch die Entsiegelung im Osten erweitert, sodass die Vernetzungsstrukturen gestärkt werden.

Grundsätzlich soll die Lärmschutzwand so gestaltet werden, dass der Abstand zwischen Wand und Boden mindestens 10 cm beträgt, um die Durchwanderung bodengebundener Tierarten (z. B. Zauneidechse) zu gewährleisten.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität nicht erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich weiterhin gleichbleibend genutzt. Baumfällungen im Bereich des Baustoffhandels und somit der Verlust von Habitatbäumen sind nicht auszuschließen. Dahingegen können sich andere Bäume im Gewerbeumfeld, die nicht gerodet werden, zu zusätzlichen Habitatbäumen entwickeln, was das Angebot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erweitern würde. Die Gebäude, die als Fledermausquartiere fungieren, sowie der Lebensraum der Zauneidechse würden wie bisher weiter bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer Ausgleichsfläche als Biotopvernetzungszone im räumlichen Zusammenhang
- Festsetzung einer transparenten Lärmschutzwand und Zauneinfriedung für die Ausgleichsfläche (vgl. Maßnahme 7 V der saP)
- Festsetzung von Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel
- Regelung von Werbeanlagen
- Grünordnerische Festsetzungen:
 - o Begrünung von Flachdächern und Fassaden
 - o Ersatz von ausgefallenen Gehölzen
 - o Verwendung von standortgerechten heimischen Baumpflanzungen, Sträuchern und Stauden
 - o Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere Baumgruppe entlang der Marienburger Straße als Leitlinie für Fledermäuse mit kartiertem Kleiber-Brutplatz und Höhlenbäumen
- Maßnahmen gegen Vogelschlag (vgl. Maßnahme 6 V der saP);
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen (vgl. Maßnahme 6 V der saP)
- Festsetzung zur Errichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vogelnistkästen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten von 1. Oktober bis 28./29. Februar bei Baumfällungen und Baufeldfreimachung, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln bzw. während sich Fledermäuse im Winterquartier befinden
- Einhaltung der Vorschriften gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz besonders und streng geschützter Arten und europäischen Vogelarten
- Verwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012, Schmid et. al.)

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Maßnahme 1 V: Teilweiser Erhalt der Gehölze an der Westseite des Gebiets
 - o Die Gehölze an der Westseite des Geländes stellen eine Leitlinie für Fledermäuse dar, außerdem lag dort 2020 ein Brutplatz des Kleibers. Die Gehölze und vor allem die Höhlenbäume Nr. 2 und 3 sind deshalb zu erhalten.

- Notwendige Baumfällungen, die zur Einschränkung der Leitlinienfunktion führen könnten, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Der Erhalt bestehender Gehölze gilt auch für den nördlichen Erschließungsbereich des Quartiers und betrifft dort die Gehölze im nördlichen Abschnitt.
 - Erhalt bzw. Pflanzung von Sträuchern am Rand der zu erhaltenden Bäume, um dichte Unterholzstrukturen zu entwickeln und die Zugänglichkeit des Gehölzbestands für Mensch und Tiere einzuschränken.
- **Maßnahme 2 V: Bauzeitliche Beschränkungen**
- Der Abriss, der für Fledermäuse und Vögel relevanten Strukturen an den Gebäuden, muss möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen erfolgen. Ist dies nicht möglich, sind während des Abrisses durch die Umweltbaubegleitung Kartierungen durchzuführen und bei Hinweisen auf Vogelbruten oder Fledermausquartiere in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
 - Potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse (Nr. 1, 2 und 5 in Abb. 3) dürfen nur im Oktober gefällt werden (vgl. auch Maßnahme 3 V).
- **Maßnahme 3 V: Schutz von Fledermäusen bei der Baufeldfreimachung**
- Die Gebäude Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10 und 11 (vgl. saP Abb. 4) sind aufgrund ihrer Winterquartierseignung für Fledermäuse im Rahmen der Umweltbaubegleitung direkt vor dem Abriss auf Besatz zu kontrollieren. Soweit sich dabei (wider Erwarten) Hinweise auf eine Nutzung von Gebäuden als Fledermaus-Winterquartiere ergeben, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen (z. B. Verschieben der Arbeiten an bestimmten Gebäudeteilen etc.).
 - Die für Fledermäuse bedingt, gut bzw. sehr gut geeigneten und zu fällenden Quartierbäume (Nr. 1, 2 und 5) sind unmittelbar vor der Fällung mit Hilfe eines Endoskops auf Fledermausbesatz zu kontrollieren, da auch im Herbst/Winter ein Besatz nicht auszuschließen ist.
Bei Besatz: Festlegung von Maßnahmen zum Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (z. B. Verschließen der Höhlen mit Folien, so dass ein Ausflug möglich bleibt, aber kein Einflug mehr möglich ist (Reusenprinzip), Umsiedelungen von Fledermäusen in Winterruhe, Verschieben der Fällungen etc.).
- **Maßnahme 4 V: Schutz der Zauneidechse während der Bauarbeiten**
- Während der Bauzeit: Errichtung von einseitig überwindbaren Schutzzäunen entlang der Ostseite des Baufelds, um ein Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern, aber ein Ausweichen aus dem Baufeld zu ermöglichen. Regelmäßige Kontrolle des Zauns durch eine Umweltbaubegleitung. Vor allem bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass keine Gefährdungen der Zauneidechsen entstehen.
 - Falls im Rahmen der Umweltbaubegleitung wider Erwarten Zauneidechsen im Baufeld festgestellt werden sollten: Abfangen und Verbringen dieser Zauneidechsen in angrenzende Lebensräume zur weiteren Minimierung möglicher Individuenverluste innerhalb des Baufelds.
- **Maßnahme 5 V: Bauzeitlicher Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotopflächen**
- Freihalten des Streifens zwischen Baufeld und Bahnlinie (Lebensraum Zauneidechse und anderer gefährdeter Arten) sowie der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere von Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagern,

- Zufahrten und dergleichen
 - Schutz der angrenzenden Biotop- und Gehölzflächen durch Errichtung von ortsfesten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune).
- Maßnahme 6 V: Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Neugestaltung des Gebiets (über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus)
 - Zur größtmöglichen Wiederherstellung des Nahrungsangebots für Vögel, Fledermäuse und Insekten ist das Plangebiet einzugrünen. Für die Durchgrünung bieten sich u.a. folgende Strukturen an:
 - blütenreiche, fruchtetragende, heimische Bäume und Sträucher einschließlich Fassadenbegrünung
 - blütenreiche Säume bzw. Staudenfluren
 - artenreiches, extensiv genutztes Grünland.
 - Zusätzlich sind auf mindestens 0,25 ha privater Grünflächen naturnahe Strukturen zu erhalten oder neu zu entwickeln, folgende Anteile an Biotopstrukturen sind umzusetzen: mindestens 30 % Gehölzinseln aus heimischen, beerenreichen Sträuchern und Bäumen mit Unterwuchs, ergänzt durch ein Mosaik aus artenreichem Extensivgrünland/Magerrasen und Staudenfluren. Dabei ist auf eine naturnahe Anlage (z. B. Vermeidung von Kiesmulch) und die Verwendung heimischer Arten zu achten. Die genaue Lage und Ausgestaltung der 0,25 ha ist im weiteren Planungsverlauf in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.
- Maßnahme 7 V: Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Gestaltung der Lärmschutzwände
 - Die Lärmschutzwände (inkl. Fundamente) sind außerhalb des bestehenden Zauneidechsenlebensraums anzulegen.
 - Um eine Verschattung der Zauneidechsenlebensräume durch die Lärmschutzwände zu vermeiden, ist ein transparentes Material (z.B. Glas) zu verwenden. Verschattende Elemente (Stützen o.ä.) dürfen max. 10 % der Fläche einnehmen.
 - Um den Aktionsraum von Zauneidechsen nicht einzuschränken und einen Wechsel zwischen West- und Ostseite der Lärmschutzwände zu ermöglichen, müssen diese einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden einhalten.
- Maßnahme 8 V: Integration von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in die Fassaden der neuen Gebäude
 - Um den Verlust von potenziellen, aktuell von Fledermäusen aber voraussichtlich nur sporadisch genutzten Quartiermöglichkeiten in den Gebäuden Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10 und 11 (vgl. saP Abb. 4) zu kompensieren, sind in den neuen Gebäuden mindestens 24 Quartiersmöglichkeiten (vorgehängte Fledermauskästen oder in Fassade integrierte Quartiersteine, drei pro abzureißendes, geeignetes Gebäude) zu schaffen.
- Maßnahme 9 ACEF: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
 - Durch die geplante Bebauung gehen an den Bäumen 1 und 2 drei Höhlen mit Eignung als Fledermausquartier verloren. Als Ersatz für diesen Verlust sind im Bebauungsplangebiet oder dessen näheren Umfeld drei Kästen für jede geeignete Höhle bzw. Habitatstruktur aufzuhängen, insgesamt also neun Kästen. Die Kästen müssen mindestens ein Jahr vor den Baumfällungen aufgehängt werden. Dabei soll ein Drittel der Fledermauskästen als Ganzjahresquartiere für Fledermäuse nutzbar sein. Die Kästen müssen regelmäßig einmal jährlich im Herbst gewartet werden. Dadurch kann auch für Fledermäuse ein kontinuierliches Angebot an Habitaten gewährleistet

werden.

- Maßnahme 10 ACEF: Kompensation von Habitatverlusten von Höhlenbrütern
 - o Pro als Vogelbrutstätte geeigneter beseitigter Höhle werden – unter Berücksichtigung der Eignung für die jeweilig in Frage kommenden Arten – drei entsprechende Vogelnistkästen fachgerecht im räumlichen Umfeld ausgebracht. Empfehlenswert ist die Anbringung im Bereich der zu erhaltenden Gehölze. Die Ausbringung muss spätestens vor Beginn der neuen Brutsaison nach der Fällung erfolgen.
 - o Für den im Gebiet nachgewiesenen Kleiber gehen durch die geplante Bebauung drei Höhlen an den Bäumen 1 und 2 verloren (die Höhlen/Spalten an Baum 5 sind für die Art nicht geeignet). Deshalb müssen neun Nistkästen aufgehängt werden.

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

7.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen Bestandsaufnahme

Altlasten:

Zur Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet wurde eine altlastentechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im „Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung Mariengärten, Marienburger Str., 81929 München“ der Sakosta GmbH vom 21.03.2025 festgehalten. Zur Entnahme von Bodenproben und der Erstellung von Bohrprofilen wurden 32 rasterförmig über das Gelände verteilte Rammkernsondierungen bis maximal 3,5 m u. GOK im Januar und Februar 2025 durchgeführt. Aus der Untersuchung einer Teilfläche liegen zudem Ergebnisse aus dem Jahr 2019 vor, die in die Bewertung der Schadstoffbelastung des Bodens einbezogen wurden.

Die Bohrprofile weisen im Bereich des Betriebsgeländes oberflächennahe anthropogene Auffüllungen auf, die größtenteils nur geringe Fremdanteile in Form von Ziegelbruch, Betonbruch oder Kunststoffresten enthalten. Lediglich in einer Sondierung (SP 11) wurden rund 3,2 m mächtige Auffüllungen erbohrt, die einen deutlichen Fremdkörperanteil aufweisen (bis zu 50 % Ziegelbruch, 20 % Keramikbruch, 5 % Verbrennungsrückstände, vereinzelt Reste von Natursteinplatten). Hierbei handelt es sich vermutlich um Reste eines Gebäudes, das möglicherweise bei Luftangriffen am 02./03.10.1943 zerstört wurde (vgl. Kampfmittel) bzw. abgebrannt ist. Die südliche landwirtschaftlich genutzte Fläche weist flächig Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,6 m auf, mit geringem Fremdanteil von weniger als 1 % Ziegelbruch. Darunter stehen schwach schluffige bis schluffige, sandige, geogene Kiese mit meist dichter Lagerung an.

Mit zunehmender Tiefe wurde teilweise ein erhöhter Sandanteil festgestellt.

Ausgewählte Einzelproben der Bohrungen aus 2025 wurden zu Mischproben zusammengeführt und im Labor analysiert. Die Analyseergebnisse mit den gemäß Verfüllleitfaden (LVGBT) gültigen Zuordnungswerten (Z-Werte) gegenübergestellt und abfallrechtlich bewertet.

Bei keiner der untersuchten Mischproben waren Schwermetalle einstufigsrelevant. Mineralölkohlenwasserstoffe waren in zwei der 2019 untersuchten Mischproben einstufigsrelevant erhöht, zwei der aktuell untersuchten Mischproben wiesen einen geringfügig erhöhten nicht einstufigsrelevanten Gehalt auf.

In keiner der untersuchten Mischproben wurden erhöhte PCB-Gehalte (>Z0) festgestellt. Bei zwei der aktuell untersuchten Mischproben wurden erhöhte PAK bzw. B(a)P-Gehalte festgestellt, die die entsprechende Einstufung gemäß LVGBT bedingen. In der Untersuchung von 2019 wurde an einer Mischprobe ein geringfügig erhöhter PAK-Gehalt festgestellt.

In den durchgeführten Eluat-Untersuchungen der Mischproben wurden keine einstufigs-relevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt.

An einer der untersuchten Einzelproben (SP19a) wurde zudem ein geringfügig erhöhter Chromgehalt festgestellt, welcher eine Prüfwertüberschreitung darstellt. Die Prüfwertüberschreitung ist jedoch ebenfalls an den Auffüllungskörper gebunden, welcher nur eine geringe Mächtigkeit aufweist. Eine analytische vertikale Abgrenzung des erhöhten Chromgehalts konnte durchgeführt werden.

In den belasteten Bereichen wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Es liegt eine Grundwasserüberdeckung durch organoleptisch unauffällige Kiese von in der Regel mehreren Metern vor.

Keiner der festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte überschreitet die Zuordnungsklassen gemäß LVGBT, so dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen bislang keine Hinweise auf eine Entsorgung gemäß Deponieverordnung gegeben sind.

Kampfmittel:

Die Situation des Planungsgebiets während des 2. Weltkriegs wurde historisch-genetisch anhand von Luftbildauswertungen recherchiert und die daraus resultierenden Risiken dargestellt. Die Ergebnisse wurden im „Abschlussbericht zur Historisch-genetischen Rekonstruktion Kampfmittel (HgR-Km), Mariengärten, Marienburger Str., 81929 München“ von Sakosta GmbH, Stand 04.03.2025 zusammengefasst.

Zur Auswertung wurden neben Luftbildern auch Trefferbildkarten und Literatur ausgewertet. Das Plangebiet liegt im Bereich der bei Angriffen am 02./03.10.1943 durch Brandbomben getroffen wurde. Innerhalb des 50 m Sicherheitspuffers um das Untersuchungsgebiet sind in der Luftbildauswertung zwei deutliche Bombentreffer auszumachen, weitere vereinzelte Bombentreffer sind knapp außerhalb des Sicherheitspuffers zu erkennen. Hinweise auf andere Verursachungsszenarien neben Luftangriffen sind nicht gegeben.

Die Recherche kommt zu dem Ergebnis, dass für das Untersuchungsgebiet ein geringfügig erhöhter Kampfmittelverdacht vorliegt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Altlasten:

Bei Durchführung der Planung kann aufgrund der Baumaßnahmen davon ausgegangen werden, dass das belastete Material beim Aushub der Baugrube für die Tiefgarage bzw. im Rahmen der Erschließungs- und Grünflächengestaltungsmaßnahmen vollständig entfernt wird, da dieses stark an den jeweiligen Auffüllungskörper gebunden ist. In den unterlagernden Horizonten, die untersucht wurden, liegen zwar meist weiterhin geringfügige Prüfwertüberschreitungen vor, diese sind jedoch meist deutlich reduziert gegenüber den überlagernden Auffüllungen.

Obwohl also in zehn der 15 aktuell analysierten Einzelproben erhöhte PAK Gehalte festgestellt wurden und in einer Probe ein erhöhter Chromgehalt, ist aus gutachterlicher Sicht bei Durchführung der Planung keine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser zu erwarten.

In den untersuchten Bodenmischproben wurden die Prüfwerte für Wohnnutzungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung i.d.R. deutlich unterschritten. Eine diesbezügliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist daher nicht zu besorgen.

Abfallrechtlich liegen sämtliche Untersuchungsergebnisse im Bereich des LVGBT, wobei 2 Proben in Z1.2, sowie 2 Proben in Z1.1 einzustufen sind. Bei Aushub und Entsorgung des Materials ist dieses entsprechend zu behandeln.

Kampfmittel:

Bei Umsetzung der Planung sind großflächige Bodeneingriffe notwendig. Aufgrund des geringfügig erhöhten Kampfmittelverdacht sind vor den geplanten Bodeneingriffen weitere Erkundungsmaßnahmen notwendig.

Für Erdarbeiten, wie etwa Verbaumaßnahmen wird im Vorfeld eine Freimessung der

Verbauachse, sowie einer möglichen Ankerlage, sofern diese in einer Tiefe von < 4 m u. GOK eingebracht wird, empfohlen. Bei Erdarbeiten in einer größeren Tiefenlage ist aus gutachterlicher Sicht der maximale Eindringhorizont für Bombenblindgänger erreicht, so dass weitere Maßnahmen als nicht erforderlich angesehen werden.

Im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Freifläche im Süden, wird empfohlen, möglichst im Vorfeld einer Baumaßnahme eine technische Kampfmittelerkundung, in Form einer geomagnetischen Flächensondierung mit digitaler Aufzeichnung und Befundbergung durchzuführen. Selbiges wird für das Firmengelände nach erfolgtem Gebäuderückbau und Oberflächenentsiegelung empfohlen.

Nach erfolgter Kampfmittelfreigabe können weitere Erdarbeiten dann ohne weitere Einschränkungen (bedingt durch den derzeitigen Kampfmittelverdacht) durchgeführt werden.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten wider Erwarten Kampfmittel oder Waffenteile freigelegt werden, so sind die Arbeiten umgehend zu stoppen und weitere Maßnahmen zu ergreifen bzw. ist das weitere Vorgehen im Sinne einer Gefährdungsabschätzung neu zu bewerten. Unabhängig von den gewonnenen Ergebnisse ist grundsätzlich eine sicherheitstechnische Belehrung des bei Erdarbeiten eingesetzten Personals durch einen Befähigungsscheininhaber gem. § 20 SprengG, zum angemessenen Umgang mit Fundmunition angeraten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Die belasteten Auffüllungen sowie etwaige Kampfmittel verbleiben unberührt im Boden.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Behandlung und Entsorgung von belastetem Material entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben
- Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlung zur Baufeldvorbereitung im Hinblick auf eine Kampfmittelfreigabe

Berücksichtigung

Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung werden auch im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden. Die gültigen technischen Regelwerke werden bei der Beurteilung zugrunde gelegt.

7.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme

Das gesamte Planungsgebiet (inkl. Straßenflächen) ist zu einem hohen Anteil (58 %) versiegelt, die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt. Unversiegelter Oberboden findet sich hauptsächlich im südlichen Teilbereich. Das Gebiet liegt im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Alpen- und Alpenvorlandgletscher.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad insgesamt um ca. 5 % auf 63 % des Gesamtgebietes, unter Berücksichtigung aller ober- und unterirdisch voraussichtlich versiegelten Flächen. Ein Großteil der versiegelten Flächen ist durch die großflächige Tiefgarage bedingt, oberirdisch beträgt der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung lediglich 46 %.

Die Tiefgarage wird mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,80 m bzw. im Bereich von Baumpflanzungen bei großen Bäumen auf 1,50 m und mittelgroßen Bäumen 1,20 m überdeckt. Darüber hinaus wird die Tiefgaragendecke, dem Konzept zum

Regenwassermanagement entsprechend, großflächig mit Retentionsboxen ausgestattet. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Speicher- sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen teilweise wiederhergestellt werden.

Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Insgesamt gesehen führt die Planung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu keiner Verschlechterung. Auch wenn der rechnerische Versiegelungsgrad sich im gesamten gesehen erhöht, wird dieser Umstand durch die Herstellung von zusammenhängenden Grünflächen und der ausreichenden Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Die Bodenfunktionen bleiben vor allem im Bereich des Baustoffhandels eingeschränkt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- sparsamer Umgang mit Boden durch flächensparende Bauweise in hoher Bau-dichte
- Beschränkung der zulässigen Grundfläche
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht versiegelten Flächen
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,80 m fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen von 1,20 m bis 1,50 m
- Beschränkung von Belagsflächen auf ein möglichst geringes Maß
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge
- Nutzung der oberirdisch unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung, sowie Retentionsdächern
- Fassadenbegrünung

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß, vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung
- Schutz der Böden in den Schutzbereichen der zu erhaltenden Bäume
- Umsetzung des Konzepts zum Regenwassermanagement

Berücksichtigung

Der im Bundes-Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

7.2.3.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche

Bestandsaufnahme

Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Betriebsgelände eines Baustoffhandels genutzt und ist stark versiegelt bzw. verdichtet. Der südliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Betriebsgeländes gibt es einige Baumin-seln, die insbesondere entlang der Marienburger Straße aus erhaltenswertem Baumbestand bestehen. Zur Versiegelungsbilanz wird auf Punkt 7.2.3.2 verwiesen.

Die Ressource-Fläche, vor allem im Stadtgebiet München, ist nicht unendlich vorhanden und somit besonders schützenswert.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baugebiete sind z. T. auf bereits versiegelten Flächen angeordnet. Erhaltenswerter Baumbestand kann im Bereich der öffentlichen Grünflächen bestehen bleiben. Durch die Unterbringung der Stellplätze, einschließlich einem Anteil Besucherstellplätze in der Tiefgarage wird eine zusätzliche oberirdische Flächeninanspruchnahme vermieden. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden nimmt nur einen kleineren Teil des Gesamtgebietes ein und wird aufgrund ihrer ins Siedlungsgebiet eingeschlossenen Lage zukünftig voraussichtlich nicht intensiv bewirtschaftet. Mit der Entwicklung wird eine Baulücke geschlossen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben.

Geplante Maßnahmen

- Planung auf größtenteils bereits versiegelten Flächen
- Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage
- Beschränkung der zulässigen Über- und Unterbauung
- Schließen einer Baulücke im Siedlungsrand.

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz und Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

7.2.4.1 Grundwasser

Bestandsaufnahme

Der Grundwasserstrom verläuft im Plangebiet in nordwestlicher Richtung und weist ein Gefälle von ca. 3 – 3,5 ‰ auf. Die ca. 2,75 km entfernte Isar bildet die lokale Vorflut. Im Zuge der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen abgegeben, die auch die Grundwassersituation beinhaltet. Im Rahmen der gutachterlichen Feldarbeiten wurde in einer Kleinrammbohrung Grundwasser bei 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet, bei früheren Bohrungen wurde Grundwasser zwischen 3,8 und 6,28 m unter GOK angetroffen, es fehlen jedoch weitere Angaben, ob es sich dabei um niedrige, mittlere oder hohe Grundwasserstände handelt.

Zur Beurteilung der Grundwasserlage werden daher weiterführende Informationen zum mittleren Grundwasser, mittleren Höchstgrundwasserstand und dem höchsten Grundwasserstand herangezogen. Es wird empfohlen den mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW) als bauzeitlichen Grundwasserstand anzusetzen. Zur Ableitung von Bemessungswasserständen wird der höchste Grundwasserstand (HHW 1940) mit einem Sicherheitszuschlag von ca. 0,3 m angesetzt, daraus ergibt sich für den Untersuchungsbereich ein Bemessungswasserstand von ca. 512,5 m NHN im Norden bis ca. 513,4 m NHN im Süden, im Bestand liegt die gemittelte Höhe der Geländeoberkante bei ca. 515,0 m NHN, dies entspricht einer Tiefe des Grundwassers von ca. 1,6 – 2,5 m u. GOK.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das neue Stadtquartier soll oberirdisch weitestgehend autofrei umgesetzt werden. Die Gebäude und privaten Freiflächen werden daher von einer großflächigen, eingeschossigen Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragensohle wird bei ca. 4,5 m angenommen und bindet damit ins Grundwasser ein. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Grundwasserverlauf wurde eine Aufstaubrechnung durchgeführt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Der Grundwasserzustand bleibt unverändert.

Maßnahmen

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich als Maßnahme, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden ist.

Berücksichtigung

Es werden Eingriffe in das Grundwasser gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, berücksichtigt.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt an der Marienburger Straße und Memeler Straße und grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnstrecke München – Flughafen München an, auf der neben dem S-Bahnverkehr auch Schienengüterverkehr u. a. von und zum Rangierbahnhof München Nord abgewickelt wird.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs geprägt.

Die Gleisflächen der Bahntrasse östlich des Planungsgebiets haben eine mittlere Wirkung als übergeordnete Ventilationsbahn. Bei nördlichen und südlichen Winden stellt diese eine schmale Luftleitbahn dar, welche lokal einen geringen Luftaustausch bewirkt. Bei autochthonen Wetterlagen kann durch südöstliche/östliche Windrichtungen vergleichsweise wenig belastete Luft bodennah verteilt werden.

Auf Grundlage einer modelltechnischen Untersuchung (NO₂-Immissionsprognose des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), enthalten in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans) wird von keiner Überschreitungssituation des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) im Planungsumfeld ausgegangen. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsgebiet und dessen Umfeld eingehalten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Immissionen der Verkehre entlang der neuen Engelschalkinger Straße und der Erschließung des Plangebiets wurden auf Basis des aktuellen Verkehrsgutachtens geschätzt. Neben den durch das Vorhaben ausgelösten Ziel-/Quellverkehre, wurden vorrangig die Immissionsbelastungen durch den „Ruhenden Verkehr“ betrachtet.

Durch die Anordnung der Baukörper kann trotz der Anforderungen an den Lärmschutz eine Durchlüftung des Gebietes ermöglicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie der bestehende Baustoffhandel weitergeführt werden, und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich der Luftschadstoffsituation.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzepts, zur Stärkung des Umweltverbundes
- Oberirdisch weitestgehend autofreies Wohngebiet
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen abseits der Straßen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur Reduzierung von Kfz-Fahrten
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen mit Naherholungsfunktion im Planungsgebiet zur Reduzierung des Verkehrs durch Erholungssuchende
- Festsetzung von Fassadenbegrünung zur Bindung von Luftschadstoffen
- Festsetzung zu umfangreichen Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung zur Entlüftung von Tiefgarage, über das Dach der Gebäude bei Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu Gemeinschaftsdachgärten
- Ebenerdige Belüftungsöffnungen der Tiefgarage sind so herzustellen, dass ein Ausströmen von Gasen verhindert wird

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden
- Förderung der Elektromobilität durch Vorsehen von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet

Berücksichtigung

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt.

Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München mit seinen bislang acht Fortschreibungen sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

7.2.6.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Klimaanpassung

Bestandsaufnahme

In der Bewertungskarte Stadtklima weist der Siedlungsbestand des Plangebietes „Marienburger Straße“ eine günstige bioklimatische Situation auf. Gleichzeitig befindet sich der bebaute Bereich der Planfläche im Einwirkungsbereich von Kaltluft. Die Kaltluft wird in den Nachstunden im Bereich der großen, kühleren Grünfläche östlich des Planumgriffs gebildet und fließt in Richtung der Marienburger Straße. Die Freifläche im südlichen Teil des Plangebiets hat eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Die daran angrenzenden Siedlungsflächen im Westen und Süden weisen eine sehr günstige bioklimatische Situation auf und befinden sich im Einwirkungsbereich von Kaltluft.

Die Gleisflächen der Bahntrasse östlich des Planungsgebiets haben eine mittlere Wirkung als übergeordnete Ventilationsbahn. Bei nördlichen und südlichen Winden stellt diese eine schmale Luftleitbahn dar, welche lokal einen geringen Luftaustausch bewirkt. Bei autochthonen Wetterlagen kann durch südöstliche/östliche Windrichtungen vergleichsweise wenig belastete Luft bodennah verteilt werden.

Niederschlagswasser / Retention

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von zirka 70 % ist der Wasserhaushalt im nördlichen und mittleren Bereich des Planungsgebietes nicht mehr im natürlichen Gleichgewicht und eine vollständige natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlags mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht möglich. Im südlichen Bereich hingegen liegt für die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung aufgrund des hohen Flächenanteils ohne Bodenversiegelung eine günstige Situation vor. Dieser Bereich weist durch ein erhöhtes Wasserspeichervermögen im Vergleich zu versiegelten Bereichen eine hohe Bedeutung für den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung auf. Durch Rückhalt von Niederschlag kann eine größere Wassermenge der Verdunstung zurückgeführt werden. Für das Planungsgebiet gilt die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet kommt es insgesamt zu einer erheblichen Zunahme an Baumasse in Form der Schallschutzbebauung im Osten an der Bahn und im Norden zur zukünftigen Englschalkinger Straße sowie durch die Punkthausbebauung im mittleren Bereich des Planungsgebiets. Zusätzlich zur oberirdischen Bebauung ist für die zukünftige Versiegelung durch Bebauung die Gemeinschaftstiefgarage, die zwischen der Bebauung liegend sich von Nord nach Süd erstreckt, verantwortlich. Entlang der Bahnlinie ist die Bebauung aus lärmschutztechnischen Gründen durchgängig bzw. erhält im Bereich von Öffnungen dazwischenstehende Lärmschutzwände, eine durchgängige Fassade entsteht ab dem neuen Quartiersplatz nach Süden. Richtung Westen entstehen aufgrund der Gebäudekonstellation Öffnungen zu den neu geplanten öffentlichen Grünflächen. Im Süden bleibt eine klimawirksame Durchlüftungsachse parallel zur Memeler Straße durch abgerückte Bebauung erhalten.

Im Rahmen einer Klimaexpertise (GEO-Net, 2025) wurde für den Geltungsbereich eine vertiefende modellgestützte Analyse der klimaökologischen Prozesse und Zustände erstellt.

Die Untersuchung betrachtet sowohl die Tag- als auch Nachtsituation und berücksichtigt Lufttemperatur, Windrichtung und Windgeschwindigkeit, Kaltluftvolumenstrom und die PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) als meteorologische Größen. Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass mit dem geplanten Vorhaben, der Quartiersentwicklung auf dem Plangebiet, lokale Veränderungen der Klimaparameter auftreten, die sich vorrangig im direkten Umfeld des Plangebiets auswirken.

Hinsichtlich der nächtlichen Lufttemperatur kommt es durch das Vorhaben zu Veränderung des Temperaturfeldes innerhalb des Plangebiets. Außerhalb des Plangebietes kommt es zu keinen Temperaturveränderungen.

Das Strömungsgeschehen inkl. des Kaltluftvolumenstroms werden durch das Vorhaben beeinflusst. Durch die neue Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Windfelds innerhalb des Plangebietes. Es kommt aufgrund der nach Osten hin abriegelnden Bebauung (Schallschutz) zu einer Reduktion von Windgeschwindigkeiten im Plangebiet, insbesondere im Südteil. Durch das veränderte Strömungsfeld wird die Belüftung und der Eintrag an Kaltluft im Plangebiet modifiziert. Am Ostrand sowie im zentralen Bereich des Plangebietes kommt es zu Zunahmen des Kaltluftvolumenstroms. Ausnahme bildet der zentrale Bereich zwischen den neuen Gebäudekörpern. Am Nord-, West- und Ostrand kommt es zu Reduktionen des Kaltlufthaushalts.

Außerhalb des Plangebietes ist nur die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Fläche mit hohen Auswirkungen ausgewiesen. Weitere Flächen mit mäßigen Auswirkungen befinden sich am Süd-, West- und Nordrand außerhalb des Plangebietes. Weiter westlich vom Plangebiet entfernt kommt es durch das Vorhaben zu Zunahmen des Kaltluftvolumenstroms.

Die Tag-Situation, welche durch die PET repräsentiert wird, zeigt innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der Veränderung der verschattenden Elemente in Form von Bebauung

und über das Plangebiet verteilte Baumpflanzungen eine nennenswerte Veränderung der klimatischen Verhältnisse, gegenüber der aktuellen Situation. Vielerorts kommt es zu Reduktion der PET-Werte und somit zu Verbesserungen der Aufenthaltsqualität am Tage. Insgesamt sorgt das Vorhaben für ein verändertes Strömungsregime im Bereich der neuen Bebauung. Die modifizierten Strömungsbedingungen sorgen zusammen mit den baulichen Änderungen im Plangebiet zu veränderten Bedingungen im Kaltlufthaushalt, welcher mancherorts zu Reduktionen, aber auch zu Zunahmen führt. Die meisten Auswirkungen des Vorhabens betreffen Bereiche innerhalb des Planungsgebiets. Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben - mit Ausnahme der unmittelbar am Südwestrand angrenzenden Fläche - in Summe keine erheblichen Änderungen der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet.

Niederschlagswasser / Retention

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Mit der Planung wird auch ein quartierübergreifendes Regenwasserkonzept auf dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen und somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen.

Das Niederschlagswasser im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche kann über die offenen Bodenzonen verdunsten und versickern, da diese vollständig nicht unterbaut ist.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Regenwasserkonzept erstellt. Aufgrund der großflächigen Unterbauung der privaten Freiflächen mit Tiefgarage ist eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers in die angrenzenden Bodenzonen nicht möglich.

Die Tiefgaragendecke wird als Retentionsdache hergestellt, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Das anfallende Regenwasser wird auf den extensiv und intensiv begrünten Dachflächen gesammelt und gezielt über Fallrohre in sogenannte Wasserretentionsboxen auf der Decke der Tiefgarage geleitet. Diese Flächen bilden die zentralen Rückhaltebereiche innerhalb der drei definierten Wohnfelder. Jedes Baufeld verfügt über eine eigenständige Rückhaltezone, die durch bauliche Attiken voneinander getrennt sind. Diese Retentionsboxen sind für einen kontrollierten Daueranstau von 3 bis 4 cm ausgelegt, wodurch einerseits Rückhaltevolumen geschaffen wird, andererseits durch kapillare Aufstiegshilfen eine Versorgung der Vegetation auch in Trockenphasen ermöglicht wird.

Die Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke sind so dimensioniert, dass sie die Wassermassen des HW100 Regenereignisses (alle 100 Jahre auftretend) aufnehmen können und werden durch Mulden in den privaten Grünflächen ergänzt, um auch im Falle HW100 Regenereignisses eine Überflutung des Planungsgebietes abzuwenden. Diese Mulden liegen sowohl in den Grünflächen auf der Gemeinschaftstiefgarage sowie zwischen dem Erschließungsweg östlich der Gebäude des Bauraums 4 und 9 und der Ausgleichsfläche. Das auf dem Tiefgaragendach gesammelte Niederschlagswasser wird über eine Drosselspeiche in unterirdische Rigolen abgegeben und wird von dort über den natürlich anstehenden Schotter wieder ins Grundwasser geleitet. Denkbar ist eine Kombination der Rigolen mit einer unterirdischen Zisterne, über die das gesammelte Regenwasser wiederum zur Bewässerung der privaten Grünflächen verwendet werden kann.

Zukünftig weist das Plangebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 63 % auf.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie der bestehende Baustoffhandel weitergeführt werden und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich der klimatischen Situation.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Bauräumen, die einen Lufteintrag in das Quartier und eine Zirkulation im Quartier erlauben
- Regelung der Höhenentwicklung mit Auswirkungen auf die Verschattung und Durchlüftung von Freiflächen und Gebäuden
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine kompakte Bauform
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Festsetzungen zu Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen inklusive Baumneupflanzungen zur Erhöhung der Verdunstungsrate, zur Beschattung versiegelter Freiflächen, zur Verbesserung der Biodiversität und zur Verbesserung des Windkomforts
- Festsetzung von Mindestqualitäten für Gehölzneupflanzungen, Mindestüberdeckung der GTGa und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen
- Vermeidung von Flächenversiegelung soweit möglich
- Extensive und intensive Begrünung von Dachflächen
- Festsetzungen zum fachgerechten Dachaufbau, der geeignet ist für die Retention von Regenwasser, dies fördert Kühleffekte und die Verdunstung
- Festsetzung von Fassadenbegrünung, dies fördert die Verdunstung und reduziert die Wärmeeinstrahlung in die Bebauung
- Erhalt von Bestandsbäumen insbesondere im Westen;
- Festsetzung einer vorrangig oberflächlichen Versickerung auf den Baugrundstücken
- Reduktion von Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß und soweit möglich wasserdurchlässige Ausführung
- Festsetzung von erhöhter Bodenüberdeckung über den Tiefgaragen, Erhöhung der Verdunstung durch Festsetzung der Pflanzung großer Bäume

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gestaltung von Grünflächen mit hoher bioklimatischer Aufenthaltsqualität (PET-Komfort) und mikroklimatischer Vielfalt (abwechslungsreiche Gestaltung, beschattete und besonnte Bereiche)
- Umsetzung des Regenwasserkonzepts (Anlage von Versickerungsmulden, Retentionsboxen auf der GTGa)
- Dichte Baumpflanzungen in Bereichen mit geringerem Windkomfort, um den Windkomfort zu verbessern
- Anordnung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen in Bereichen mit sehr hohem Windkomfort
- Verwendung von Baumaterialien und Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung (Holz, porige Steinplatten)

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Ziele der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt.

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München werden berücksichtigt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

7.2.6.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Klimaschutz (Verringerung des CO₂-Ausstoßes)

Bestandsaufnahme

CO₂-Ausstoß

Durch den Betrieb des Baustoffhandels mit dem damit verbundenen Gewerbeverkehr sowie durch landwirtschaftliche Fahrzeugnutzung findet eine CO₂-Emission statt.

Mobilitätskonzept

Für die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung im Bestand ist kein Mobilitätskonzept vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen ergibt sich durch die mit dem Betrieb verbundenen notwendigen Fahrzeugnutzungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

CO₂-Ausstoß

In Form eines umfassenden Energiekonzeptes wurden sowohl die Gebäude als auch die Wärme- und Stromversorgung des Gebietes und der zukünftigen Nutzer*innen berücksichtigt. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Entwicklung klimaneutraler Energieversorgungslösungen durch Nutzung regenerativer Energiequellen und innovativer Technologien. Zudem werden lokale Flächenpotenziale für die regenerative Stromerzeugung untersucht, um die vorhandenen Ressourcen optimal zu nutzen.

Dabei hat sich herausgestellt, dass der Kältebedarf am Standort als sehr gering einzustufen ist. Der Vergleich der bauphysikalischen Energiestandards zeigt, dass bessere Dämmstandards zu einer erheblichen Einsparung an Nutzwärmebedarfe führt. Dabei fallen allgemein die Wärmebedarfe am stärksten ins Gewicht, direkt gefolgt von den Bedarfen für Allgemein- und Nutzerstrom. Der Strombedarf für E-Mobilität liegt bei ca. 10 % der Gesamt-nutzenergie.

Auch die regenerativen Energiepotenziale wurden beleuchtet. Besonderer Fokus war dabei die Betrachtung der PV-Nutzung. Die angesetzten PV-Flächen auf den Hochpunktdächern reichen aus, um die Zielvorgabe von einer 25 % Strombedarfsdeckung aus Betrieb, Nutzerstrom, Allgemeinstrom und E-Mobilität zu erfüllen.

Dabei werden insgesamt 584 MWh PV-Strom erzeugt.

Der Eigenverbrauchsanteil mit mindestens 90 % für die verschiedenen Energieversorgungsvarianten und Effizienzstandardszenarien ist hoch und kann durch ein optimales Lastmanagement zielgerichtet für die im Betrieb anfallenden Strombedarfe aus Betrieb, Allgemeinstrom und E-Mobilität aber auch auf Mieterstromseite direkt genutzt werden.

Neben dem PV-Potenzial wurden zwei weitere Möglichkeiten für die Wärmeversorgung untersucht. Einerseits wird die Fernwärme als vielversprechendes und zuverlässiges Potenzial bewertet, andererseits wird auch die thermische Nutzung des Grundwassers nach ersten Machbarkeitseinschätzung besonders hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit als äußerst vielversprechend eingestuft.

Mobilitätskonzept

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Mobilitätskonzept zur Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erstellt. Aufgrund der Nähe zur S-Bahn kann für die gewerblichen Nutzungen von einer Reduzierung der Kfz-Stellplätze um 25 % ausgegangen werden, für die geplanten Wohnnutzungen wird im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ein Mobilitätsfaktor von 0,5 angesetzt.

Die Reduzierung des Stellplatzbedarfes geht einher mit einer Stärkung des Umweltverbundes. Begleitende Maßnahmen wie eine erhöhte Anzahl an Fahrradabstellplätzen,

Sharing-Angeboten für Carsharing und Lastenräder.

Sowohl das Energiekonzept als auch das Mobilitätskonzept tragen zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes bei Umsetzung des Projekts im Vergleich zu einer konventionellen Planung bei.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie der bestehende Baustoffhandel weitergeführt werden und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich des CO₂-Ausstoßes.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels für Kfz in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept
- Festsetzung des erhöhten Bedarfs an Fahrradabstellplätzen
- Vorgaben zur Lage und Gestaltung der Fahrradabstellplätze zur komfortablen Nutzung
- Festsetzung der mindestens umzusetzenden Modulfläche von PV-Anlagen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Sicherung der Umsetzung weiterer Maßnahmen des Mobilitätskonzepts
- Anschluss an das Fernwärmenetz oder Umsetzung eines anderen Konzeptes zur Wärmerversorgung gemäß Energiekonzept

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Ziele der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt.

7.2.7 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Standorte für Wertstoffsammlung, Verwertung, Kompostierung, Deponierung o. ä.

Die nächstgelegenen Wertstoffinseln des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) befinden sich in der Robert-Heger-Straße 2, der Flaschenträgerstraße 26 sowie der Max-Nadler-Straße 46.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Kanal in der Memeler Straße angeschlossen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet wird die Abfallentsorgung in Abstimmung mit dem AWM über Unterflurcontainer organisiert. Die Flächen für die Unterflurcontainer sowie die notwendigen Anfahrtsbereiche und Aufstellflächen zur Leerung werden im Bebauungsplan gesichert.

Das Planungsgebiet kann auch bei Durchführung weiterhin an den bestehenden öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Die oben beschriebene Bestandssituation bleibt

bestehen.

Maßnahmen

- Festsetzung der Flächen für die Unterflurcontainer einschließlich Aufstellflächen für die Leerung
- Berücksichtigung der Schleppkurven des Müllfahrzeugs in der östlichen Dienstbarkeitsfläche mit Fahrrecht für den AWM

Berücksichtigung

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs München für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann. Die dafür benötigten Flächen werden bereits im Bebauungsplan gesichert.

7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

7.2.8.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet liegt das eingetragene Baudenkmal „D-1-62-000-997, Brodersenstraße 36, Bürogebäude, erdgeschossiger villenähnlicher Mansardwalmdachbau mit zwischen zwei runden turmartigen Eckausbauten eingespanntem Balkon und Dachreiter, 1914.“ (Listeneintrag). Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine denkmalfachliche Einschätzung zum Sachstand des Objektes erstellt.

Das Anwesen Brodersenstraße 36 in München Englschalking wurde als Bürogebäude der Firma Max Niggel 1914/15 im Stil einer zeittypischen Villa errichtet.

Bei dem Bürogebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Haus mit Ziegel gedecktem Walmdach. Der östliche Haupteingang wird von zwei runden Ecktürmchen flankiert, zwischen denen sich im ersten Obergeschoss ein Balkon spannt, welcher vermutlich abweichend von der Baugenehmigung, bauzeitlich um 1914 entstanden ist, da die Balkontür, wie der gesamte Fenster- und Türenbestand im Haus, ebenfalls bauzeitlich ist.

Insgesamt zeigt sich der Bestand im Wesentlichen unverändert. Im Erdgeschoss existieren eine nachkriegszeitliche Raumabtrennung sowie ein moderner Bodenbelag in den einzelnen Räumen, wobei ein darunterliegender bauzeitlicher Parkettboden nicht ausgeschossen werden kann. Stein- und Fliesenböden im Eingang sowie im Treppenhaus und das Treppenhaus selbst stammen von 1914, ebenso wie die Zimmertüren, deren Bestand sich größtenteils erhalten hat. Hinweise auf Farbfassungen der Innenwände können nur durch restauratorische Untersuchungen geklärt werden.

Die denkmalfachliche Bewertung kommt zu dem Schluss, dass keine Indizien vorliegen, die gegen die aktuelle denkmalfachliche Einschätzung sprechen.

Im Planungsgebiet selbst liegen keine weiteren Bau-, Ensemble- oder Bodendenkmäler vor. Jedoch finden sich in der näheren Umgebung mehrere Bodendenkmäler. Daher wird empfohlen bei künftigen Bodeneingriffen das bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Abstimmung des Verfahrens zu beteiligen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleibt das Denkmal unverändert erhalten und wird durch kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen oder Schank- und Speisewirtschaften der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ein konkretes Nutzungskonzept wird im Rahmen der Objektplanung entwickelt.

Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden ist Art. 8 BayDSchG zu beachten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Die oben beschriebene Bestandssituation bleibt bestehen.

Maßnahmen

- Nachrichtliche Übernahme des Denkmals mit Denkmalnummer in den Bebauungsplan
- Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Denkmal
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt und werden im weiteren Bauablauf weiter beachtet.

7.2.8.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Orts- und Landschaftsbild spiegelt die derzeitige gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzung wider. Im Bereich der gewerblichen Nutzung des Baustoffhandels ist das Ortsbild von versiegelten Flächen und umfangreichen Lagerflächen geprägt, die zur Marienburger Straße durch eine begrünte Fläche mit zum Teil dichtem Baumbestand eingrahmt wird. Eine weitere große mit Bäumen überstandene Grünfläche befindet sich im zentralen Bereich der gewerblichen Nutzung.

Der südliche Teil des Wettbewerbsgebiets ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Östlich bildet die S-Bahntrasse eine Raumkante.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Projektes wird eine bislang gewerbliche und landwirtschaftlich geprägte Fläche in ein urbanes Stadtquartier transformiert. Das Baudenkmal mit seinem Standort am Quartiersplatz wird mit den geplanten Nutzungen der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. Der vorhandene Siedlungsraum wird vervollständigt. Die Gebäude vermitteln mit ihrer unterschiedlichen Körnung zwischen der bestehenden kleinteiligen Bebauung im Westen und Süden und den Geschosswohnungsbauten im Norden. Die neue Bebauung fügt sich in das bestehende Stadtbild ein und bildet entlang der Bahnlinie eine neue Raumkante. Die raumprägende Baumgruppe entlang der Marienburger Straße bleibt auch bei Umsetzung des Projektes erhalten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei Umsetzung des Projektes nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der südliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche erhalten, der Baustoffhandel auf dem nördlichen Teil wird voraussichtlich bis auf Weiteres weiterbetrieben. Die oben beschriebene Bestandssituation bleibt bestehen.

Maßnahmen

- Festsetzung von maximalen Wandhöhen und Bauräumen zur Sicherung der Körnung des Gebietes und der Raumkante entlang der Bahnlinie
- Festsetzung von zulässigen Nutzungen im Denkmal und Regelungen zum umgebenden Freiraum
- Erhalt der Baumgruppe entlang der Marienburger Straße in der öffentlichen

Grünfläche

Berücksichtigung

Die Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild wurde im Masterplan berücksichtigt. Da der ursprünglich im Masterplan vorgesehen Hochpunkt an der verlängerten Engelschalkinger Straße nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist, sind weitere Beeinträchtigungen zum Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für das Plangebiet wurde eine Bilanzierung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß Leitfaden zum Bauen im Einklang mit der Natur von 2003 durchgeführt.

Das Planungsgebiet ist im Bereich des heutigen Baustoffhandels bereits stark versiegelt. Es wird die aktuelle Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Inklusiv der Straßenflächen besteht für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Versiegelung von zirka 28.200 m² (zirka 58 %). Mit Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von zirka 30.500 m² (zirka 63 %) möglich. Das entspricht einer Zunahme an Versiegelung von zirka 2.300 m². Hierbei sind als versiegelte Flächen auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen enthalten.

Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs sowie in etwa 3,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 1085, Gemarkung Daglfing, im Stadtgebiet von München.

Die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs festgesetzte Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 4.500 m² auf. Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, dass die Ausbildung einer Biotopvernetzungszone für die Zielart Zauneidechse vorsieht, dessen Entwicklungsziel basiphytische (Kalkmagerrasen, orchideenarm) Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte sowie artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese) beinhaltet.

Die Ansaat der Magerrasen und Extensivwiesen soll mittels Heudrusch aus angrenzenden Biotopflächen bzw. Magerrasen erfolgen. Alternativ sind artenreiche autochthone Saatgutmischungen magerer sowie mittlerer bis trockener Standorte Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzuwenden.

Im äußersten Norden der Ausgleichsfläche befinden sich eine Eiche und eine Esche. Diese Bäume sollen erhalten und jährlich auf Verkehrssicherheit überprüft werden. Im Süden sind mesophile Gebüsche/Hecken (naturnahe Hecken) gebietseigenen, heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Die Fläche außerhalb des Planungsumgriffs liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flur und wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist etwa 5.500 m² groß und liegt innerhalb der Feldvogelkulissee - Kiebitz „Nördlich Abfanggraben“ (ASK-Nr. 7836-0934). Zudem befindet sich die Ausgleichsfläche innerhalb des ASK-Lebensraums für Vögel Nr. 7836-0199, der ebenfalls das Vorkommen von Kiebitz nachweist. Weitere ASK-Punkte im Umfeld bestätigen Vorkommen von Kiebitz, Rohrweihe, Dorngrasmücke und Feldlerche. Insbesondere Feldlerche und Kiebitz wurden mehrmals aufgenommen.

Derzeit finden im Bereich der Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsumgriffs faunistische Kartierungen statt. Nach den ersten Kartierdurchgängen konnten bereits mehrere Feldlerchenbrutpaare sowie Vorkommen der Wiesenschafstelze erfasst werden. Aktuelle

Kiebitz-Nachweise konnten bislang lediglich für das Umfeld erbracht werden. Vorgesehen ist eine Extensivierung der Fläche mit dem Ziel die Artenvielfalt und insbesondere die nachgewiesenen ackerbrütenden Feldvogelarten zu fördern. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes konkretisiert. Die Sicherung der Fläche erfolgt über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

7.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Zugrundelegung der aktuellen Zahlen zum anhaltenden Bedarf an Wohnraum wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen) fortgeschrieben, mit dem Ziel etwa rund 4.500 Wohneinheiten zu schaffen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

In Anbetracht der derzeit zur Neige gehenden Konversions- und Wohnbauflächen können diese Zielvorgaben nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Baugebieten im gesamtstädtischen Raum erreicht werden.

Die Entwicklung der vorliegenden Flächen als Wohngebiet entspricht den bestehenden Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans.

Planungsmöglichkeiten in Form anderweitig denkbarer baulichen Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche kommen angesichts des hohen Bedarfes an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches für die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden u. a. mit verschiedenen Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet.

7.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Monitoring Artenschutz:

Für die CEF-Maßnahmen wird zur Sicherstellung der Wirksamkeit ein Monitoring vorgesehen. Ebenso wird ein Monitoring für die interne und externe Ausgleichsfläche durchgeführt. Der notwendige Umfang des Monitorings wird vertraglich im noch abzuschließenden

städtebaulichen Vertrag gesichert.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm können durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Es entstehen keine Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind somit allenfalls von geringer Erheblichkeit. In Bezug auf die Erholungseignung des Gebietes wird die Situation gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich verbessert, da neue Grün- und Freiflächen mit hohem Aufenthaltswert in lärmgeschützter Lage geschaffen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist in Teilen versiegelt und wird aktuell als Baustoffhandel genutzt. Die Betriebsflächen sind durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert, randliche baumbestandene Grünflächen fassen die Fläche entlang der Straße ein. Der südliche Teil ist landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung in ein Wohngebiet sowie die im Bebauungsplan verankerten grünordnerischen Maßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insbesondere im Hinblick auf die geplanten Grün- und Freiflächen und des Biotopvernetzungsstreifens erreicht. Die Anzahl der im Rahmen der Umsetzung erforderlichen Rodungen von Baumbeständen kann, über die festgesetzten Baumpflanzungen kompensiert werden. Für die Tierwelt können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden / Fläche

Da das Planungsgebiet bereits im Bestand großflächig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung in ein Wohngebiet zu keiner Verschlechterung im Hinblick auf das Schutzgut Boden. Unterbaute Flächen werden mit mindestens 80 cm Bodenaufbau überdeckt, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Für das Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Gegebenenfalls vorhandene schadstoffbelastete Böden werden entsprechend saniert. Aus gutachterlicher Sicht ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu erwarten.

Die Recherche kommt zu dem Ergebnis, dass für das Untersuchungsgebiet ein geringfügig erhöhter Kampfmittelverdacht vorliegt. Aufgrund dessen sind vor den geplanten Bodeneingriffen weitere Erkundungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden. Die geplante eingeschossige Tiefgarage greift bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung ist nicht festzustellen. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Bauwasserhaltung erforderlich. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein Gesamtkonzept für das Gebiet erstellt. Anfallendes Niederschlagswasser wird in Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke gesammelt und langsam über Rigolen zur Versickerung an den Boden abgegeben. Dachbegrünung und Herstellung der Dächer als Regenwasser-Retentionsdächer

tragen zu einer Speicherung und teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers bei.

Schutzgut Luft / Klima

Insgesamt gesehen führt die geplante Nutzungsänderung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Positiv wirkt sich hier unter anderem die Anlage der zusammenhängenden öffentlichen und privaten Grünflächen mit teilweise Erhalt des Gehölzbestandes sowie Baumneupflanzungen aus. Künftig können die geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen teilweise klimaökologische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Bebauung eine städtebauliche Lücke schließen, das Erscheinungsbild mit den geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen mit teilweise Erhalt des Gehölzbestandes sowie Baumneupflanzungen wird gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet. Lediglich im direkten Umfeld verändert die geplante Bebauung des neuen Wohnquartiers den städtebaulichen Maßstab. Dieser wird durch öffentliche Grünflächen zur kleinteiligen bestehenden Bebauung harmonisch gestaltet. Somit sind mit der Planung im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Umweltwirkungen verbunden.

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Als Energieversorgung sind Geothermie aufgrund der geothermischen Grundwassersituation vor Ort, als auch Fernwärme durch die Nähe des bestehenden Fernwärmenetz möglich. Zur anteiligen Deckung des Elektrizitätsbedarfs wird festgesetzt, Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu nutzen (Solarisierungsgrad 30 %).

Sowohl durch die geplante gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr als auch durch die geplanten Nahversorgungsnutzungen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen vor Ort kann der Energieverbrauch durch Vermeidung von Fahrten des MIV minimiert werden.

Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München geplant. Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet besteht das Baudenkmal „D-1-62-000-997, Brodersenstraße 36, Bürogebäude, erdgeschossiger villenähnlicher Mansardwalmdachbau mit zwischen zwei runden turmartigen Eckausbauten eingespanntem Balkon und Dachreiter, 1914.“ Dieses wird erhalten und in das Wohnquartier als Gebäude für soziale, kulturelle und gastronomische Nutzung integriert. Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Bodendenkmälern. Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmälern muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet wurde eine Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs anhand des „Leitfadens zum Bauen im Einklang mit der Natur von 2003“ ermittelt. Der Ausgleichsbedarf für das Vorhaben wird teilweise im Planungsgebiet (Biotopvernetzungszone) und im Übrigen auf externen Flächen gedeckt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und den geringen geeigneten

Flächenreserven in München kann auf die Umnutzung und Entwicklung der Fläche nicht verzichtet werden. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München und ist auf Grund der Lage für eine Wohnbebauung auf Basis des ersten Preises des vorausgegangenen Planungswettbewerbes geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2183, bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche ca. (m²)	Anteil ca. (%)
Urbanes Gebiet MU	11.024m ²	23 %
Allgemeines Wohngebiet WA	20.172m ²	41 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.493 m ²	9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	586 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	8.097 m ²	17 %
Ausgleichsfläche	4.461 m ²	9 %
Flächen Gesamt (Planungsumgriff)	48.833 m²	100 %
Geschossfläche MU	15.720 m ²	
Geschossflächen WA	36.600 m ²	
Geschossflächen gesamt	52.320 m ²	
Wohneinheiten	ca. 472	
Einwohner*innen	ca. 1.227	
Arbeitsplätze	ca. 159	

Planungsumgriff	48.833 m²
Bestand	
Überbaut / unterbaut	5.310 m ²
Befestigt, nicht unterbaut	22.855 m ²
Unversiegelt	42 %
Versiegelt	58 %
Planung	
Überbaut / unterbaut	19.745 m ²
Befestigt, nicht unterbaut	10.733 m ²
Unversiegelt	37 %
Versiegelt	63 %

Freiflächenorientierungswerte

Bedarf	gesamt	
Freifläche m² (Einwohner*in) im Gebiet	24.544 m²	
Freifläche m² – (Arbeitsplatz) im Gebiet	318 m²	
Planung (anrechenbare Freifläche)	privat	öffentlich
Freifläche m² (Einwohner*in/ Arbeitsplatz) im Gebiet	16.862 m²	8.097 m²
Davon auf dem Dach (1,8m² pro EW)	2188 m²	--
Freifläche m² im gesamten Gebiet	24.959 m²	
Private Freifläche nicht unterbaut	62,66 %	
Private Freifläche unterbaut	37,34 %	
Freifläche auf dem Dach	8,3 %	

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z. K.

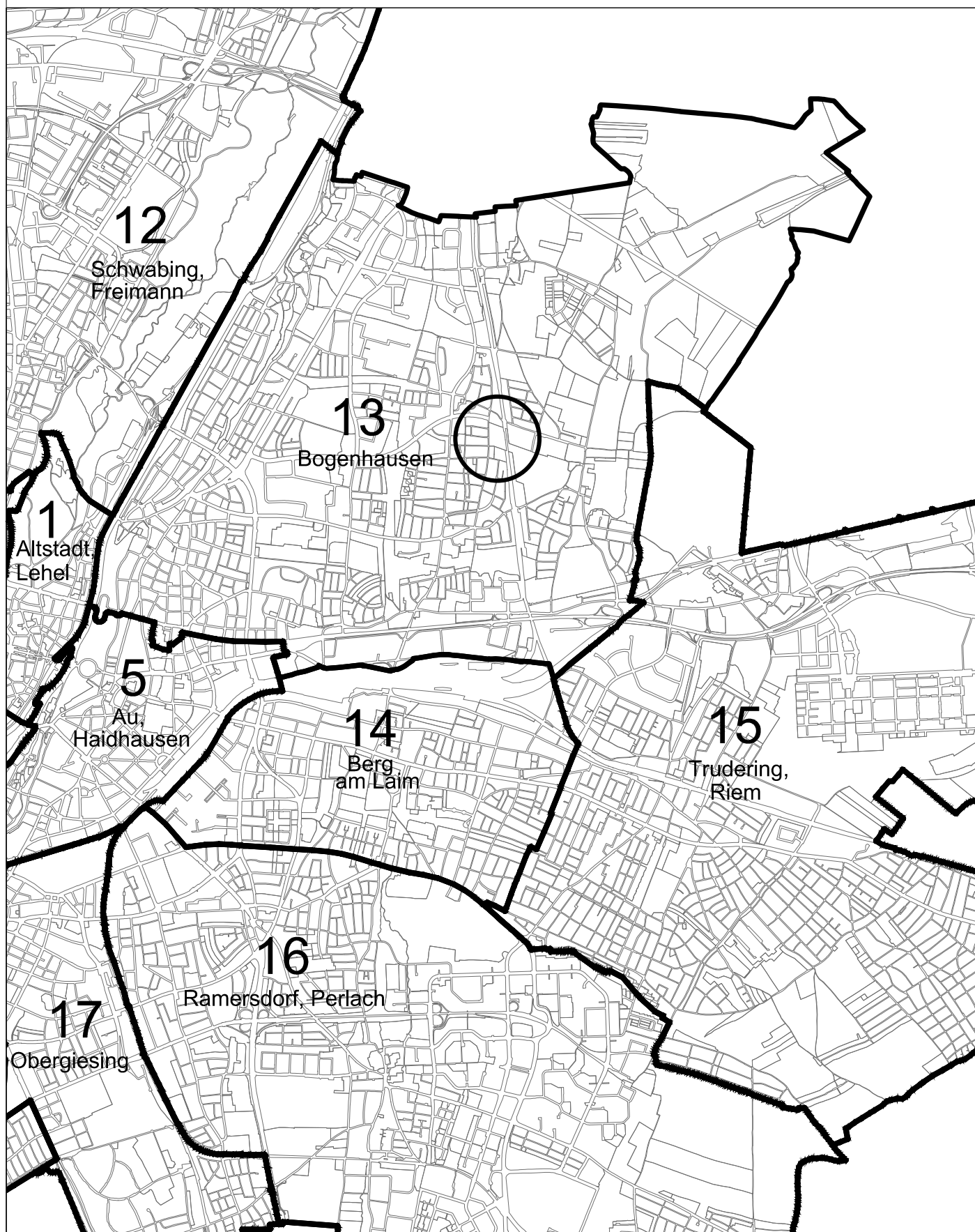
V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII/31V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Direktorium – HA II/BA13
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52 Ost
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31T

z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V




Bezirksübersicht: LHM / LHM



M = 1 : 50000


Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lage im Stadtgebiet

 Lage der beabsichtigten
Überplanung




Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183

Bereich:

Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 31 P

am 19.09.2025



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 der Landeshauptstadt München

Bereich:

Marienburg Straße (östlich),

Memeler Straße (nördlich),

Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)



Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31P

HA II / 31V

HA II / 53



228-2025
PlanG 14.10.2025

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Anlage 4

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183

Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
1	1014	Abwägung	Die Bearbeitung von Stellungnahmen ist üblicherweise auf die Durchsetzung des Vorhabens angelegt. Wir bitten um Mitteilung einer Quote oder Kennzahl, welche die Wirksamkeit des Auslegungsverfahrens aufzeigt. Wie stellen Sie die objektive Bearbeitung der Anmerkungen gemäß BauGB sicher? Haben Fragen und Anregungen von Bürgern tatsächlich noch Einfluss auf Ihre Bauvorhaben?	<p>Jede eingegangene Äußerung wird geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung werden gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung bzw. ob und inwieweit Äußerungen zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen, oder bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, wird dokumentiert. In der Beschlussvorlage werden die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung auf die Äußerungen der Bürger*innen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (dieser Tabelle) und der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB in Tabellenform dokumentiert und dem Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Eine Quote oder Kennzahl kann daher nicht benannt werden, da alle eingegangenen Äußerungen Berücksichtigung finden.</p>
2	1014	Allgemeine Ausführungen	mit großem Interesse haben wir Ihren Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gelesen. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Wir stehen für ein lebenswertes München, das nicht vollständig von Lärm, Verkehr und Beton gekennzeichnet ist.	Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Während ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf ein konkretes Bauvorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger ausgerichtet ist, werden mit einem qualifizierten Bebauungsplan unabhängig von einem konkreten Vorhaben dauerhafte allgemeingültige Festsetzungen nach dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Dabei erfolgt die Neuordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung für ein „Klimaneutrales München bis 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021 (siehe hierzu auch Ziffer 3.1 Freiraumplanerische Ziele der Begründung der Beschlussvorlage).
3	1012	Angrenzende Bebauung	Einfügung der geplanten Bauten in die Eigenart der näheren Umgebung ist nach Ansicht der Stadt, mit der Schaffung eines harmonischen Übergangs zur westlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung" auch berücksichtigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26, Seite 2, Seite 16). Ein harmonischer Übergang zur südlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung fehlt	Das Einfügen der geplanten Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ist in § 34 BauGB geregelt. Dieser regelt allein die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn diese nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Da durch das laufende Verfahren für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>aber! Im Süden sind entlang der Bahn bei geringeren Abstandsflächen zur Bestandsbebauung als im Westen acht Geschosse geplant! Die Neubauten im Norden der Brodersenstraße (westlich der Bahn) sind am Übergang zu deren südlicher Bestandsbebauung nur 5-geschossig. In gleicher Weise müsste auch die südliche Bebauung in der aktuellen Planung mit maximal 5 Geschossen beginnen (und könnte nach Norden höher werden). Nur dann könnte im Süden von einem harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung gesprochen werden.</p>	<p>aufgestellt wird, ist dieser nach dessen Satzung, maßgebend und gerade nicht mehr § 34 BauGB anwendbar.</p> <p>Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt. Daher wurde im Sinne des Art. 6 Abs. 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei der Planung darauf geachtet, dass mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche die Einhaltung der Abstandsfläche von 1 H (die Höhe der jeweilig festgesetzten Wandhöhe) zu den umliegenden Grundstücken an der Memeler Straße und entlang der Marienburger Straße durch die geplante Bebauung eingehalten werden kann.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben, siehe hierzu auch Ziffer 4 Abstandsflächen und Belichtung der Begründung der Beschlussvorlage.</p> <p>Darüber hinaus schützt die festgesetzte öffentliche Grünfläche die Nachbarbebauung vor dem überwiegenden Teil der geplanten Bebauung im Westen und Süden und sichert so einen zusätzlichen Abstand zur umgebenden kleinteiligen Bebauung. Dieser geht über die Abstandsfläche von 1 H hinaus.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf ist von su und z Architekten mit studio B Landschaftsarchitektur.</p> <p>Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis (der sogenannte Masterplan) stellt die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Es sieht in den jeweiligen Baugebieten klar definierte Sprünge in den Gebäudehöhen mit einer abwechslungsreichen Höhenentwicklung von drei bis acht Vollgeschossen vor. Dabei konzentrieren sich die achtgeschossigen Gebäude entlang der Bahngleise und dienen gleichzeitig als Lärmschutzbauung.</p> <p>Die Einzelbaukörper im lärmgeschützten westlichen Planungsgebiet, stufen sich überwiegend von sechs auf vier Geschosse ab. Der geplante Baukörper im Bauraum 6, der direkt an der Marienburger Straße liegt, wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis um ein Geschoss auf fünf Geschosse reduziert. Dabei stuft sich dieser auf drei Geschosse gegenüber der Bestandsbebauung an der Marienburger Straße ab.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Das ursprüngliche Planungskonzept wurde im Süden so angepasst, dass der im Wettbewerbsergebnis gegenüber der Bestandsbebauung vorgesehene achtgeschossige Baukörper nach Norden entlang der Bahngleise verschoben wurde.</p> <p>Die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans sieht nunmehr gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung eine Höhenentwicklung von vier bis sechs Geschossen vor (siehe hierzu auch Ziffern 4.5 Höhenentwicklung und 4.6 Abstandsflächen und Belichtung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Mit der Höhenabstufung im Planungskonzept gegenüber der Bestandsbebauung und der, durch die vorgelagerten öffentliche Grünfläche geschaffenen Distanz zur Bestandsbebauung, wird ein angemessener Übergang zwischen den neuen und den das Planungsgebiet umgebenden Strukturen geschaffen. Die öffentliche Grünfläche markiert gleichzeitig den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Bereichen und fungiert als verbindendes, grünes Element.</p>
4	1023	Angrenzende Bebauung	Die "Anpassung" an die umliegenden Wohngebiete, die ja ziemlich nah an die geplante Bebauung angrenzen, auf der Westseite auch nur durch die schmale Marienburgerstraße, die ja angeblich FAHRRADSTRASSE bleiben soll, vom Quartiersgelände getrennt wären, ist damit nicht gegeben!! (Vergleich: Gebäudehöhe und Struktur des Geländes in der benachbarten Wohnanlage Barlowstraße deutlich besser angepasst)	<p>Das Planungskonzept schreibt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausschließlich von Norden über die städtische Fläche mit Zufahrt von der Engelschalkinger Straße vor. Die Marienburger Straße bleibt unverändert als Fahrradstraße bestehen. Im Zuge der Planung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein zusätzlicher Geh- und Radweg in der Grünfläche festgesetzt, der an die Libauer- und Baltenstraße anschließt (siehe hierzu auch Ziffer 4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.</p>
5	1025	Angrenzende Bebauung	Schaffung eines harmonischen Übergangs zur kleinteiligen Nachbarbebauung nicht nur im Westen des Quartiers, sondern auch im Süden. Aktuell ist dieser mit 5 bzw. gar 7 geplanten Geschossen nicht gegeben.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.
6	1014	Ausgleichsflächen	Die aktuelle Bebauung ist weitflächig ausgelegt. Sie beinhaltet insbesondere ein großes landwirtschaftlich genutztes Areal. Die	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>aktuelle Bebauung scheint zu einer klaren Verschlechterung von Umwelt- und Klima-Parameter zu führen. Es ist nicht ersichtlich inwiefern hier Ausgleichsmaßnahmen berechnet und durchgeführt werden.</p>	<p>verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für das Plangebiet wurde eine Bilanzierung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß Leitfa- den zum Bauen im Einklang mit der Natur von 2003 durchgeführt. Ein- griff- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Bayeri- schen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind ver- pflichtend festgesetzt, außerdem erfolgt ökologische Aufwertung durch Umsetzung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche sowie weitgehen- dem Baumerhalt und Neupflanzungen. Im Zuge des Bebauungsplans ist eine ökologische Entwicklungsfläche zur Umsetzung des Ziels einer Bio- topvernetzung als interne Ausgleichsfläche entlang des Bahnkörpers im Osten festgesetzt. Des Weiteren wird eine externe Ausgleichsfläche orts- nah als Ausgleichsmaßnahme hergestellt (siehe hierzu auch Ziffer 7.3 Na- turschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begrün- dung der Beschlussvorlage) (§ 9 Abs. 1a BauGB).</p> <p>Zu Umwelt- und Klimabelangen: Gemäß klimaökologischer Untersuchung ist eine Reduktion der Durchlüf- tung auf gesamtstädtischer Ebene nicht zu erwarten. Im Verlauf der Pla- nung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden. Das Plangebiet wird nach gutachterlicher sowie behördlicher Beurteilung voraussichtlich eine überwiegend nur mäßige Wärmebelastung aufwei- sen, da im Verlauf der Planung mehrere Klimaanpassungsmaßnahmen, wie die Freihaltung eines Durchlüftungskorridors im Süden oder eine große und zusammenhängende Grünfläche im westlichen Teil des Plan- gebiets, sowie die Anwendung des Schwammstadtprinzips (gezielte Ver- sickerung über Grünflächen und Mulden, damit Wasser an Oberfläche verdunsten kann) berücksichtigt wurden. Die gutachterlichen Planungs- hinweise werden in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und sollen anschließend umgesetzt werden. Dazu zählen u.a. Baumerhalt, Schaffung von neuen (Groß-)Baumstandorten und Gebäudebegrünung (Dach- und Fassaden) (siehe hierzu auch Ziffern 4.8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen, 4.18 Grün- ordnung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz), 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und 7.3</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begründung der Beschlussvorlage).
7	1014	Auslegung	Gleich vorweg ein formaler Aspekt: Wir erachten die Auslegung als nicht gültig, da im offiziellen Portal bauleitplanung.muenchen.de nahezu alle relevanten Unterlagen fehlen. Auf Basis eines Verkaufsprospektes der beteiligten Gesellschaften auf der Stadt München scheint eine objektive Bewertung ausgeschlossen.	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 05. Juli mit 06. August 2024.</p> <p>In diesem Zeitraum konnten im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online“ Unterlagen abgerufen werden. Darüber hinaus lagen die Unterlagen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, bei der Bezirksinspektion Ost und in der Stadtbibliothek Bogenhausen zur Einsicht aus.</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt dient dem Zweck die Öffentlichkeit bereits in einem frühen Stadium des Planungsverfahrens über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Bürger*innen erhalten dabei die Möglichkeit, ihre Meinungen, Bedenken und Anregungen zu äußern.</p> <p>Die dargelegten Unterlagen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB hatten das Planungskonzept des Siegerentwurfes des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, der dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangen ist, zum Inhalt.</p> <p>Darin wurden die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Ziele sowie das Planungskonzept erläutert, die im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert wurden.</p> <p>Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung, am 16.07.2024 ab 19 Uhr in der Mensa der Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße 27, bei der die Planung ausführlich vorgestellt wurde, die Gelegenheit ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p>
8	1012	Auslegung / Wettbewerb	Am 5. Juli habe ich mir in der Stadtbibliothek Bogenhausen die dort ausgelegten Unterlagen zur Einsicht aushändigen lassen. Die dort ausgelegten Unterlagen vermitteln keinen Eindruck der aktuellen Planungsstandes, da über die im Dezember 2023 ausgestellten Ergebnisse des Wettbewerbs hinaus kein Planungsfortschritt erkennbar ist. Detailpläne über das Wettbewerbsergebnis hinaus fehlten.	<p>Die ausgelegten Unterlagen dienten dem Zweck die Öffentlichkeit bereits in einem frühen Stadium des Planungsverfahrens über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Dies erfolgte auf Basis des Wettbewerbsergebnisses.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte unter Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 BauGB wurde das Planungskonzept auf Basis der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>gutachterlichen Beurteilungen zu den Auswirkungen der Planung konkretisiert und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das Ergebnis ist mit der Begründung, dem Umweltbericht, der Satzung und dem Plan dieser Beschlussvorlage ausführlich dargelegt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7 verwiesen.</p>
9	1009	Auswirkungen	<p>In den Online bereitgestellten Unterlagen (lediglich Lageplan und Infoblatt) sind keine Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete bzw. die Schutzgüter dargestellt, wie z.B. Verkehr, Auswirkungen auf Klima, Flora, Fauna und Gewässer. Insbesondere sind die Auswirkungen auf meinen Wohnort und meine Lebensbedingungen nicht erkennbar insbesondere unter dem Aspekt, dass der östliche Abschnitt der Engelschalkinger Straße im Zuge des Radverkehrswegeausbaus auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung reduziert werden soll. Auf dieser Basis kann der Bebauungsplan nicht beurteilt werden. Ich hoffe, nach Darstellung und Benennung der Auswirkungen erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme zu erhalten.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren werden selbstverständlich auch die Auswirkungen auf die Umgebung betrachtet insbesondere zu den Themen Verkehr, Immissionen, Klima, Grundwasser etc.,. Im Zuge der Bebauungsplanung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen, welcher gemäß § 2a BauGB gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist (siehe hierzu auch Ziffer 7 Umweltbericht der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die Radentscheidungsmaßnahmen werden derzeit neu priorisiert. Über eine Umsetzung von baulichen Maßnahmen in der Engelschalkinger Straße können daher zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen getroffen werden.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit für Äußerungen besteht im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dieses Verfahren wird nach der Entscheidung des Stadtrates über diesen Billigungsbeschluss nach Vorliegen aller im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Auslegungsvoraussetzungen durchgeführt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3, 7 und 8 verwiesen.</p>
10	1002	Bahnausbau	<p>Derzeit keine Klärung des Bahntrassenausbaus.</p>	<p>Das Projekt der Deutschen Bahn „Viergleisiger Ausbau Johanneskirchen - Daglfing“ (Bahnstrecke Nr. 5560) befindet sich derzeit in Planung. Die Landeshauptstadt München hat zum wiederholten Mal bekräftigt, dass ein Ausbau der Trasse nur in Tunnellage in Frage kommt, zuletzt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates "Brenner-Nordzulauf in München /Transeuropäische Netze - Viergleisiger Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen - Ergebnisse der Feinvariantenuntersuchung sowie weiteres Vorgehen", Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12286 vom 15.05.2024.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
11	1014	Bahnausbau	Das Bauvorhaben wird voraussichtlich vor dem Bahnausbau fertiggestellt. Die Belastung der Bewohner wird auf lange Zeit die Grenzwerte massiv überschreiten. In den Unterlagen wird hierzu keine Aussage getroffen. Insbesondere EMF- und Lärm-Belastung scheint ein Thema zu sein. Aber auch der Verkehr wird für erhebliche Störungen sorgen.	<p>In den Untersuchungen zum Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm/Bahnlärm) und den elektrischen und magnetischen Feldern (EMF) wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „worst Case“ berücksichtigt.</p> <p>Dabei wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen durch elektrische und magnetische Felder auf die geplante Bebauung und auf die Umgebung nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausschließlich von Norden mit Zufahrt von der zukünftigen Engelschalkinger Straße voraus. Durch die geplante Neubebauung wird die bereits heute bestehende sowie zukünftige Lärmbelastung durch den Zugverkehr als auch Straßenverkehr – bei zukünftigem Ausbau der Engelschalkinger Straße – zugunsten des Wohnquartiers und der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft abgeschirmt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärm- und Erschütterungsschutz wird außerdem der Schutz vor den Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet sichergestellt (siehe hierzu auch Ziffer 2.5 Vorbelastungen, 4.15 Schallschutz und 4.17 Erschütterung und Sekundärluftschall der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
12	1019	Baustellenzufahrt	Ist eine Baustellenzufahrt ausschließlich über die Engelschalkinger Straße sichergestellt?	Die Erschließung der Baustelle wird im Rahmen des Bauvollzuges geregelt. Zur Baustellenzufahrt trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Entsprechende Auflagen zum Schutz der angrenzenden Bestandsbereiche werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.
13	1003	Bemaßung der Pläne	<p>Wie groß ist der Abstand des Punktgebäudes im Südwesten mit dem Titel "KITA", Südwand zur Grundstücksgrenze an der Memeler Str. (Maßeinheit "Meter")??</p> <p>Wie lang ist die Gebäude-Kette entlang der Bahntrasse (Maßeinheit "Meter") ??</p>	<p>Die im Wettbewerbskonzept vorgeschlagene Kindertageseinrichtung im südwestlichen Punkthaus wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt. Die Flächen der ursprünglich vorgeschlagen Kindertageseinrichtungen wurden zusammengelegt und in den nördlich gelegenen Bauraum 1 verlagert. Dort soll eine achtgruppige Kindertageseinrichtung mit jeweils vier Krippengruppen und vier Kindergartengruppen entstehen.</p> <p>Das im Wettbewerbsentwurf dargestellte Punktgebäude im Südwesten wurde aus Lärmschutzgründen in den L-förmigen Bauraum 9 integriert. Der Abstand von der südlichen Bauraumkante bis zur derzeitigen Straßenbegrenzungslinie (=Grundstücksgrenze) beträgt im der südwestlichen Bereich mindestens ca. 17 m. Im Bebauungsplanentwurf wird die</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Straßenbegrenzungslinie um 3 m nach Norden verschoben, um hier Parkbuchten mit einer Ausstiegsfläche zu ermöglichen. Somit verringert sich der Abstand hier auf mindestens ca. 14 m.</p> <p>Hinweis: Der Bebauungsplanentwurf wird im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die geplanten Gebäude werden durch die festgesetzten Bauräume begrenzt. Die Längen und Breiten der Bauräume, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden können und auch die Abstände untereinander können so leicht aus dem Bebauungsplanentwurf herausgemessen werden. Dabei entspricht ein Millimeter auf einem Lineal einem Meter in der Planzeichnung. Die Gebäude entlang der Bahngleise können verbunden mit einer Lärmschutzwand etwa eine Länge von jeweils 104 m erreichen (siehe hierzu auch Ziffer 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
14	1023	Biotop	Was bedeutet "Stärkung der Biotopfunktion entlang der Bahntrasse?"	<p>Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist die östlich, an das Planungsgebiet, angrenzende Bahnlinie zwischen Daglfing und Englschalking als überregional bedeutsamer Trockenlebensraum (ABSP-Fläche Nr. 627) ausgewiesen. In den Zielen des ABSP wird die Bahntrasse dezidiert als lineare Vernetzungsachse aufgeführt, deren begleitende Trockenstandorte erhalten und optimiert werden sollen. Die Bahnbegleitflächen entlang der Bahntrasse gehören zu den aus naturschutzfachlicher Sicht unverzichtbaren Kernflächen des Biotopverbunds in München und wurden im ABSP demzufolge gesondert aufgeführt und mit einer Reihe von Zielen und Maßnahmenvorschlägen versehen.</p> <p>Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Zauneidechse als relevante Art für den Geltungsbereich identifiziert. Nachweise erfolgten östlich des Planungsgebiets in den Böschungen entlang der Bahntrasse, deren magere Strukturen einen geeigneten Lebensraum darstellen. Diese Bereiche fungieren als wichtige Vernetzungsachsen in Nord-Süd-Richtung.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplans wird eine bahnnahe ökologische Entwicklungsfläche zur Umsetzung des Ziels einer Biotopvernetzung festgesetzt (siehe hierzu auch Ziffern 4.19 Maßnahmen zum Artenschutz und 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
15	1014	Compliance / Förderung	<p>Für gewöhnlich wird der Münchner Immobilienmarkt von wenigen großen Firmen und Investoren beherrscht. In jüngster Zeit treten auch städtische Gesellschaften marktbeherrschend auf. Damit auch verbunden Positionen in Aufsichtsräten und sonstigen führenden Positionen, die entsprechend vergütet sind. Wir regen wie auch in den letzten großen Bauvorhaben und Flächennutzungsplanänderungen eine Untersuchung möglicher Bevorzugungen, Verbindungen und Förderungen an. Fragen in diesem Kontext:</p> <p>Wie stellen Sie sicher, dass Aufträge und Fördermittel nicht auf Basis von zu engen Beziehungen oder subjektiven Erfahrungen vergeben werden.</p> <p>Werden Ausschreibungs-Komitees und Beteiligte regelmäßig rolliert?</p> <p>Werden Partei-Interessen und die Amtsführung der Stadt München strikt getrennt?</p> <p>Wie wird diese Trennung sichergestellt und überwacht?</p> <p>GEWOFAG und GWG waren diesbezüglich bereits von Skandalen betroffen.</p> <p>Daher ist hier eine besondere Aufsicht geboten. Unsere Fragen:</p> <p>Wie werden neutrale und unabhängige Aufsichts-Richtlinien bei städtischen Gesellschaften beachtet?</p> <p>Sind Compliance Einrichtungen aktiv unterwegs oder werden diese nur passiv zur Verfügung gestellt?</p>	Die Fragen zu Compliance sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und des -verfahrens. Die Stadt München hält sich hierbei an die gesetzlichen Voraussetzungen.
16	1008	Erörterungsveranstaltung	<p>Bei Ihrer Bürgerinformation am 16.7.24 wurde der Beitrag unseres Vertreters Herrn <i>[Anm. d. Verw.: Name aus Datenschutzgründen gelöscht.]</i> sehr unfreundlich förmlich „abgewürgt“, um in den Worten einiger Bürger zu sprechen!</p> <p>Soll das Bürgerbeteiligung sein?</p> <p>Wir leben in einer Demokratie!</p> <p>Die Bevölkerung der Stadt München zahlt fleißig Steuern und ermöglicht damit ein gutes Leben in unserer Stadt und finanziert nicht zuletzt u.a. die Gehälter der Angestellten und Beamten der Stadt München.</p> <p>Wir möchten nicht, dass unsere Kinder und Enkelkinder uns eines Tages sagen, warum habt ihr euch gegen diese, im wahrsten Sinne überhöhten Bauten nicht gewehrt!</p>	Ziel der Erörterungsveranstaltung vom 16.07.2024 war, zur Information der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beizutragen und die Möglichkeit zur mündlichen Äußerung zum Bebauungsplanverfahren zu geben. Im Sinne einer möglichst breiten Beteiligung der anwesenden Bürger*innen ist es erforderlich, im Rahmen der Moderation um die Einhaltung einer vorab vorgeschlagenen Redezeit zu bitten. Es ist bei offenen Diskussionen Aufgabe der Moderation, möglichst viele Personen zu Wort kommen zu lassen. Es wurde darüber hinaus auf die weiteren Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten, z.B. das Portal „Bauleitplanung Online München“ und/oder amtlicher Auslegungsraum der Landeshauptstadt München, oder schriftliche Beteiligung im Informationsflyer und mündlich hingewiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
17	1023	Erörterungsveranstaltung	Insgesamt war von städtischer Seite die Bemühung um Sachlichkeit gegeben, auch wenn viele Fragen offen bleiben mussten bei der Bemühung, ein positives Bild der Zukunft des geplanten Quartiers mit schönen Begriffen und gewissen Euphemismen zu malen. Nur die Gesprächsleitung war leider zeitweise von Aggressivität im Ton geprägt. Mein Eindruck: das richtete sich vor allem gegen Personen im Publikum, die sich offensichtlich in die Thematik bereits ziemlich eingearbeitet hatten und bekannt waren. Ich weiß nicht, ob ich eine Rückmeldung bekomme, würde mich freuen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 16 verwiesen.
18	1013	Erschließung	Auch die geplante Erschließung mit mehr als 520 Wohneinheiten auf dem autofreien Areal ist m. E. gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht gesichert.	Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit ist § 34 BauGB nicht anwendbar. Die Erschließung muss nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert sein. Wie unter 4.9 Verkehrliche Erschließung der Begründung zur Beschlussvorlage dargestellt, ist das Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr von Norden her erschlossen. Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen auch nach Westen und Süden in die angrenzenden Gebiete. Ziel des planerischen Konzeptes ist ein oberirdisch weitestgehend autofreies Quartier. Daher erfolgt die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr über eine Gemeinschaftstiefgarage, die unterirdisch alle Gebäude des neuen Quartiers miteinander verbindet. Die gebäudeintegrierte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit gebäudeintegrierter Rampe befindet sich im Norden im Anschluss an die Grundstückszufahrt von der zukünftigen Englschalkinger Straße. Zum Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Englschalkinger Straße ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit ca. 22 m Breite als verkehrssichere Zufahrt festgesetzt. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4 verwiesen.
19	1014	EU-Renaturierungs-Gesetz	Der vorhandene Flächennutzungsplan wird in erheblichem Maß verdichtet. Darauf wird auch in Ihrer Veröffentlichung hingewiesen. Das EU-Renaturierungs-Gesetz ist mittlerweile am 26.2.2024 verabschiedet:	Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (FNP) enthält die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient der Stadt als Leitlinie für die räumliche Verteilung von verschiedenen Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes. Als vorbereitender Bauleitplan ist er die Grundlage für die Aufstellung von

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde auf die Website www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/ verwiesen.]</p> <p>Wir möchten Sie insbesondere auf folgenden Absatz hinweisen: Die Stadt München hat die Zielvorgaben zum Baumbestand verfehlt. Die Vernichtung von Grünflächen hat die allgemeine Grünflächen-Quote signifikant unter 45% gesenkt. Die derzeit geplante Bebauung steht in Widerspruch dazu. In diesem Fall ist zwar keine Grünfläche betroffen, aber eine versickerungsfreie und natürlich genutzte große landwirtschaftliche Fläche. Sie sind sich der potentiellen Vernichtung der Biomasse sehr wohl bewusst, denn Sie führen selbst folgende Punkte an: Nachweis der erforderlichen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen Erhalt der Klimafunktionen Optimierung der bioklimatischen Situation und die Umsetzung des Schwammstadtprinzips Erreichung der Klimaneutralität im Planungsgebiet Erhalt und Einbindung des Baum- und Gehölzbestandes in das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept Stärkung der Biotopfunktion entlang der Bahntrasse Gleichwohl wird in keiner Weise ausgeführt mit welchen Quoten und Maßnahmen Sie dies umsetzen wollen. Und inwiefern dies unter Beachtung des Klimaanpassungsgesetzes und EU-Renaturierungs-Gesetzes getan wird. Hierzu bitten wir um eine Stellungnahme.</p>	<p>Bebauungsplänen. Diese müssen aus den Planungszielen des Flächen-nutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt werden.</p> <p>Wie unter Ziffer 2.6.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Land-schaftsplanung der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, sind die geplanten Gebiete aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit inte-grierter Landschaftsplanung (FNP) entwickelbar, weshalb an dieser Stelle keine FNP-Änderung geplant ist und somit auch keine gesonderten Gut-achten (auf FNP-Ebene) veranlasst sind.</p> <p>Der FNP ist im Maßstab 1:10.000 zu lesen und trifft keine Aussagen zu Gebäuden und Nutzungsdichten. Er ist grobkörniger und weniger flächen-scharf als ein Bebauungsplan. Selbst wenn der FNP an dieser Stelle zu ändern wäre, wären für die Regelungstiefe des FNP keine Gutachten er-forderlich, die über die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ange-fertigten Gutachten hinausgehen. Für die Aufstellung des Bebauungs-plans wurde eine Klimaexpertise erstellt.</p> <p>Im FNP ist das Planungsgebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Südwesten ist ein Teil als reines Wohngebiet (WR) und im Nordosten ein kleiner Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Der FNP stellt Gebietskategorien dar und trifft keine Aussagen über die bauli-che Dichte.</p> <p>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Klimaneutrales Mün-chen bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtpla-nung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021 wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das zu entwickelnde Planungsgebiet wurde deshalb ein ganzheitliches Klima-konzept entwickelt.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde dies mit den Bausteinen Energie, Mobili-tät, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Kli-makonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Ver-einbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.</p> <p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind verpflichtend festgesetzt, außerdem erfolgt ökologische Aufwertung durch Umsetzung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche sowie weit-gehendem Baumerhalt und Neupflanzungen. Zudem ist im Zuge des Be-bauungsplans eine bahnahe ökologische Entwicklungsfläche als</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Umsetzung des Ziels einer Biotopvernetzung festgesetzt.</p> <p>Die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur verpflichtet die Mitgliedstaaten nach Art. 14 der EU-Verordnung nationale Wiederherstellungspläne zu erstellen und der Europäischen Kommission vorzulegen. Teil der nationalen Wiederherstellungspläne sind städtische Ökosystemgebiete. Der nationale Wiederherstellungsplan wird federführend vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz erarbeitet; die Fertigstellung des ersten Entwurfs ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Der finale nationale Wiederherstellungsplan ist nach Rückmeldung durch die Kommission und der Einarbeitung dieser Rückmeldung 2027 fällig. Die Ergebnisse aus den zu erstellenden nationalen Wiederherstellungsplänen und daraus möglicherweise resultierenden Vorgaben sind abzuwarten.</p> <p>In der Begründung sind Angaben zur Versiegelung sowie eine Baumbilanz enthalten (siehe hierzu auch Ziffern 4.8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen, 4.18 Grünordnung, 4.19 Maßnahmen zum Artenschutz, 4.20 Regenwassermanagement, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz), 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
20	1013	Feuerwehruzufahrt	Aber auch bei der Vorstellung allein, ein großer Möbelwagen parkt auf dem Wohnweg in dieser autofreien Wohnanlage und die Feuerwehr muss an dem vorbeifahren, um einen Brand in dem dahinter liegenden Wohngebäude zu löschen, packt mich schon das Grausen!	<p>Für die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung wurde ein Rettungswegkonzept gemäß den geltenden Anforderungen an „Flächen für die Feuerwehr“ nachgewiesen. Feuerwehruzufahrt und -aufstellflächen sind unabhängig von anderen zulässigen Verkehrsfunktionen im Erschließungskonzept berücksichtigt (siehe hierzu auch Ziffer. 4.21 Vorbeugender Brandschutz der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zusätzlich muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept mit Rettungswegen nachgewiesen werden.</p> <p>Die Dienstbarkeitsflächen sind expliziten Nutzungen (Gehrecht, beschränkte Fahrtrechte usw...) zugeordnet. Ein Möbeltransport ist hiervon grundsätzlich nicht umfasst, da dieser auch nicht täglich stattfindet. Für den Fall von Umzügen sind in Abstimmung mit dem KVR im Einzelfall</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Lösungen zu finden, die durchgehend auch den Brandschutz sicherstellen bzw. nicht einschränken. Ein Befahren der Dienstbarkeitsflächen könnte eine solche Lösung sein. Dies ist aber – wie schon ausgeführt – einzelfallbezogen zu entscheiden.
21	1014	Finanzierung	Wieder einmal führt die Wachstumspolitik zum Verlust von Arbeitsplätzen und produzierendem Gewerbe in München. Das Projekt ist eine Kooperation von München Wohnen, dem ursprünglich ansässigen Gewerbeinhaber und einer in Grünwald ansässigen Holding einer bekannten Baugesellschaft. Wohnungen statt Gewerbe führt zu hohem Bedarf an Finanzierung von Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen. Im Gegenzug ist die Finanzierung aber nicht gesichert, da langfristig Gewbeeinnahmen ausfallen. Die Mieten dagegen sind über die städtischen Bau- und Sozialprogramme finanziert und belasten die ohnehin strapazierten Stadtfinanzen. Dieser doppelte Finanzierungsbedarf scheint nicht wirklich langfristig gedeckt. Aus diesem Grund scheint eine Gesamtfinanzrechnung auf 40 Jahre gemäß den Münchner Wohnungsbauförderungs-Programmen dringend geboten. Sonst wird nachfolgenden Generationen ein finanzieller und infrastruktureller Scherbenhaufen hinterlassen.	<p>Die Entwicklung des Gebietes zu einem urbanen Wohnquartier mit Einzelhandel, nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen und den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München. Der bestehende Gewerbebetrieb wird verlagert. Es ist daher nicht mit ausfallenden Gewerbeeinnahmen zu rechnen.</p> <p>Die durch die Planung entstehenden planungsursächlichen Kosten und Lasten wie soziale Infrastruktur, Erschließungskosten und geförderter Wohnungsbau etc. sind gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von den Planungsbegünstigten zu tragen.</p> <p>Die durch die Planung entstehenden planungsursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten zu tragen. Dabei unterliegt jede städtebauliche Entwicklung, durch die eine Bodenwertsteigerung erzielt wird, den Grundsätzen der SoBoN. Die Planungsbegünstigte (Grundeigentümerin / Investorin) hat die nach den Grundsätzen der SoBoN erforderliche Grundzustimmung abgegeben.</p> <p>Mit den Grundeigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen unter anderem der Errichtung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Grünflächen etc. verpflichtet.</p> <p>Wie unter Ziffer 6 Sozialgerechte Bodennutzung / vertragliche Vereinbarungen / Kosten in der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, wird durch die Anwendung der SoBoN die Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt und der Bau von gefördertem Wohnungsbau (min. 40%) gesichert. Ebenso werden Flächenabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie ein Kostenbeitrag für den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur und ein Kostenbeitrag an den Grünflächen und artenschutzrechtlichen</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.
22	1000	Freiflächen	Der Entwicklung eines „Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität“, der Erhaltung des „prägenden Baumbestandes“ und der Schaffung „hochwertiger Grün- und Freiflächen“ stimmen wir ausdrücklich zu.	Die positive Stellungnahme mit ausdrücklicher Zustimmung zur künftigen Entwicklung des Stadtquartiers wird zur Kenntnis genommen.
23	1014	Freiflächen	Die Freiflächenversorgung ist gemäß Stadtratsbeschluss mit 20qm pro Einwohner sicherzustellen: „Pro Einwohner*in kann zirka 8,06 m² anrechenbare Öffentliche Grünfläche und 11,86 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden. Auf den Dächern wird eine Freiflächenversorgung von 2,3 m² nachgewiesen.“ Wir können der Veröffentlichung keine ausgewiesenen Erholungsflächen auch für das Umfeld entnehmen. Obwohl Sie in der Veröffentlichung massiv auf „Freiraum“ verweisen. Wie stellt sich dieser Freiraum dar? Ist die Bilanz positiv?	Da das Grundstück in seiner derzeitigen Bestandssituation keine Erholungsnutzung aufweist, ergibt sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine positive Bilanz an Grün- und Freiflächen, die künftig zur Erholung genutzt werden können. Im Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine ausreichende Freiflächenversorgung gemäß der Qualitätsanforderungen der Landeshauptstadt München gegeben. Der Orientierungswert von 20 m²/EW kann vollständig erreicht werden. In die Berechnung sind die nutzbare öffentliche Grünfläche, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Fläche der Gemeinschaftsdachflächen eingeflossen. Anteil der öffentlichen Grünflächen liegt bei ca. 33 %, Anteil der privaten Freiflächen bei 67 %, davon ca. 8 % als Gemeinschaftsdachterrassen. Die im Bebauungsplan mit Grünordnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen stehen nicht nur den Bewohner*innen des Planungsgebiets, sondern auch den Anwohnenden der umliegenden Bereiche zur Nutzung offen (siehe hierzu auch Ziffern 4.18 Grünordnung und 7 Umweltbericht der Begründung der Beschlussvorlage).
24	1014	Freiflächen	Im Planungsgebiet selbst sind keine Erholungsflächen ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Fläche steht aufgrund fehlender Wegeverbindungen nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung. Nördlich befindet sich an der Barlowstraße eine öffentliche Grünanlage. Der übergeordnete Grünzug „Grünes Band Ost“ mit dem Ökologischen Bildungszentrum mit seinen ausgedehnten Freiflächen liegt in circa 900 Meter entfernt.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 23 verwiesen.
25	1008	Frischlufschneise	Der sogenannte „Riegel“ an der Bahn entlang verhindert Luftbewegung von Ost nach West. Die Belüftung der Straßen in der Nachbarschaft Memeler-, Putziger-, Balten-, Libauer Straße ist nicht gewährleistet! Die Engelschalkinger Straße reicht als Frischlufschneise wirklich nicht aus.	Im Verlauf der Planung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Das Planungsgebiet wird nach gutachterlicher sowie behördlicher Beurteilung voraussichtlich eine überwiegend nur mäßige Wärmebelastung aufweisen, da im Verlauf der Planung mehrere Klimaanpassungsmaßnahmen, wie die Freihaltung eines Durchlüftungskorridors im Süden oder eine relativ große und zusammenhängende Grünfläche im westlichen Teil des Planungsgebiets berücksichtigt wurden. Die gutachterlichen Planungshinweise werden in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und sollen anschließend umgesetzt werden. Dazu zählen u.a. Baumerhalt, Schaffung von neuen (Groß-)Baumstandorten und Gebäudebegrünung (Dach- und Fassaden) (siehe hierzu auch Ziffern 4.8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen, 4.18.1 Grünordnung allgemein und 4.18.3 Grünordnung auf Baugrundstücken der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass auch in der Nachbarschaft eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.</p>
26	1012	Frischluftschneise	Bei einer 6- bis 8-geschossigen Riegelbebauung entlang der Bahn mag zwar der Lärmschutz begünstigt werden; der Luftaustausch wird in Ost-West -Richtung aber massiv behindert	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 25 verwiesen.
27	1015	Frischluftschneise	Stört den Luftaustausch! Trägt im Sommer zu lokalem Temperaturanstieg aus. Wenn östlich der Bahntrasse ebenso hoch bebaut wird, entsteht dazwischen eine Schlucht. Will man das?	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 25 verwiesen.
28	1014	Geflüchtetenunterkunft	Die Bundesregierung und auch die Stadt München weisen auf den derzeit hohen Bedarf an Baugrundstücken wegen der Flüchtlingskrise hin. Warum wird bei einem solchen Bauvorhaben nicht auch Platz für eine Flüchtlingsunterkunft vorgesehen? Zumal wenn eine städtische Gesellschaft beteiligt ist.	<p>Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird derzeit eine temporäre Geflüchtetenunterkunft als Gemeinschaftsunterkunft für 152 Geflüchtete vorerst bis zum 31.12.2031 betrieben.</p> <p>Neben der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften, ist es eines der vorrangigen Ziele der Landeshauptstadt München dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dieses Ziel wird für das Areal an der Marienburger Straße prioritär verfolgt. Die Entwicklung des Gebietes zu einem urbanen Wohnquartier mit Einzelhandel, nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen und den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu (siehe</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				hierzu auch Ziffer 1 Anlass der Planung der Begründung der Beschlussvorlage).
29	1019	Grundwasser / Tiefgarage	Wie sind die Auswirkungen auf den Fluss des Grundwassers beim Bau einer Tiefgarage dieses Ausmaßes?	Die hydrologischen Auswirkungen der zulässigen Bebauung mit Tiefgarage wurden gutachterlich mithilfe von numerischen Grundwassersimulationen untersucht. Zur Beurteilung der Grundwasserlage wurden weiterführende Informationen zum mittleren Grundwasser, mittleren Höchstgrundwasserstand und dem höchsten Grundwasserstand herangezogen. Die geplante eingeschossige Tiefgarage greift zwar bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarbebauung konnte nicht festgestellt werden. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser der Begründung der Beschlussvorlage).
30	1000	Hochhaus	den Entwürfen der beauftragten Architekten zufolge ist im nord-westlichen Teil des zu bebauenden Mariengärtenareals die Errichtung eines 15-stöckiges Hochhaus von ca. 45 Meter Höhe vorgesehen. (Quelle: https://www.unserbogenhausen.de/2023/12/mariengaerten-mehr-als-500-wohneinheiten/). Zwar wird in den vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen lediglich die Errichtung von sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden im Osten und von sechsgeschossigen Gebäuden im Westen beschrieben, und von der geplanten Errichtung eines Hochhauses ist keine Rede. Andererseits wird in den veröffentlichten Unterlagen auf die Bauplanung im Norden bzw. Nordwesten des Areals nicht näher eingegangen und es bleibt unklar, ob nicht doch, wie in den Architektenentwürfen aufgeführt, ein Hochhauskomplex im Nordwesten der Mariengärten vorgesehen ist.	Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Ein Planungsverfahren für das an das Planungsgebiet nördlich angrenzende städtische Grundstück Flurstück Nr. 620, Gemarkung Daglfing wird erst dann durchgeführt, wenn die Art des viergleisigen Ausbaus und die damit verbundene Lage der geplanten Verlängerung der Engelschalkinger Straße (Unterführung oder ebenerdige Führung) feststehen. So kann sichergestellt werden, dass die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung in ihrer Qualität und Ausprägung der besonderen Lage am Verknüpfungsbahnhof Engelschalking und der Funktion als „Entree“ zu den künftigen Stadtteilen im Nordosten Rechnung trägt (siehe hierzu auch Ziffer 1 Anlass der Planung der Begründung der Beschlussvorlage).
31	1008	Hochhaus	Ein Bürohochhaus mit 15 Stockwerken akzeptiert die Anwohnerschaft NICHT! Ich spreche u.a. für einige meiner Nachbarn und Anwohner in der Putziger- und Marienburger Straße. Akzeptabel auch nicht, wenn es statt für Büros für Studentenwohnungen genutzt wird!	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Wir überlegen, gegen die Stadt zu KLAGEN, falls unsere Wünsche überhaupt nicht berücksichtigt werden.	
32	1012	Hochhaus	Zum 15-stöckigen Hochhaus sehe ich derzeit keine Anzeichen, dass darauf verzichtet wird. Lediglich über die Nutzung für Büros wird zugunsten von Studentenwohnungen nachgedacht.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.
33	1023	Hochhaus	Das geplante 15-stöckige Hochhaus an der Quartierseinfahrt ist völlig überdimensioniert und ABSOLUT zu hoch!!	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.
34	1002	Hochhausstudie	[Ergänzung der Verwaltung: Forderung nach...] Anpassung der Geschosshöhen an Hochhausstudie 2023	<p>Das Areal an der Marienburger Straße ist im räumlichen Leitplan der in der aktuellen Hochhausstudie 2023 PERSPEKTIVE MÜNCHEN (HHS), Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279 vom 28.06.2023 der Raumkategorie „Maßstäblich gestalten“ der Höhenstufe 2 „Akzent“ zugeordnet. Das bedeutet, wichtige Nutzungen, Kreuzungspunkte oder Sichtachsen können an geeigneten Stellen durch eine maßvolle Überhöhung akzentuiert werden. In geeigneten Gebieten kann durch die Überhöhung eine Rhythmisierung der baulichen Struktur erfolgen. Die Höhenstufen 1 - 3 (Traufhöhe, Akzent, Quartierszeichen) beziehen sich proportional auf die jeweils prägende bzw. dominierende Traufhöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Traufhöhe ist dabei kein pauschales Höhenmaß für das gesamte Stadtgebiet, sondern muss in individueller Betrachtung des raum- und maßstabsprägenden Umfelds definiert werden. Sie bildet den Bezugsmaßstab in der stadträumlichen Wahrnehmung eines höheren Hauses.</p> <p>Nicht an allen Stellen im Stadtgebiet ist es möglich, ein eindeutiges Maß einer Traufhöhe zu definieren. In diesen Fällen ist zu untersuchen, ab welcher Höhe das Vorhaben in seiner Eigenart die Wirkung einer entsprechenden Höhenstufe entfaltet. Im Zusammenhang mit größeren Entwicklungsbereichen zur Neubebauung oder Transformation wird für einen neuen Stadtbaustein die prägende Traufhöhe neu gesetzt werden. In diesen Flächen definieren sich Hochpunkte aus dem Bezug zu dieser neu geplanten Traufhöhe.</p> <p>Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen lebenswerten Quartiers im Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Bebauung im Westen, mehrgeschossige Lärmschutzbebauung entlang der Bahnanlagen im Norden und der Anforderungen die sich für eine Neubebauung aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Bahnstrecke mit den zukünftigen Infrastrukturprojekten (4-gleisiger Ausbau der S-Bahntrasse mit S-Bahnhof Englschalking und Verlängerung der U4) ergeben.</p> <p>Dabei bildet die Lärmschutzbebauung entlang der Bahngleise und der zukünftigen Englschalking Str. zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung, mit überwiegend festgesetzten Wandhöhen von 20,3 m und 23,3 m, den neuen Bezugsmaßstab der Traufhöhen für das Planungsgebiet (siehe hierzu auch Ziffern 4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee und 4.5 Höhenentwicklung der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
35	1000	Höhe der Bebauung	<p>Wir widersprechen der geplanten Bebauung des Areals mit sechs- bis acht-geschossigen Gebäuden und vorsorglich auch der Errichtung eines Hochhauses. Dies aus folgenden Gründen: Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 28. Juni 2023 beschlossen, in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profil-überragende Gebäude die „Hochhausstudie 2023“ in ihrer Fassung vom April 2023 als fachliche Grundlage zu berücksichtigen und sämtliche Vorgaben der Studie ab der Höhenstufe 3 „Quartierszeichen“, im Einzelfall auch bereits ab der Höhenstufe 2 „Akzent“ verbindlich anzuwenden.</p> <p>Für Gebäude der Höhenstufe 2 sieht die Hochhausstudie akzentweise eine maßvolle Überhöhung von bis zu 35% über der prägenden Traufe vor, für Gebäude der Höhenstufe 3 eine Überhöhung von bis zu 150%.</p> <p>Darüber hinaus führt die Studie als Hilfsmittel für die Verwirklichung von Hochhausprojekten einen „räumlichen Leitplan“ ein, der die Siedlungsgebiete der Stadt verschiedenen Raumkategorien zuordnet. Das Gebiet der Mariengärten gehört gemäß der Übersicht auf S. 85 der Studie zur Raumkategorie B. Für diese Raumkategorie B gilt, dass die vorhandene Traufhöhe das Bezugsmaß für die Hochhaushöhe definiert, wobei „eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit einzelnen Akzenten möglich“ ist. Raumkategorie B entspricht damit der oben genannten Höhenstufe 2, die eine Überhöhung der prägenden Traufe auf bis zu 35% begrenzt.</p> <p>Das Umfeld der Mariengärten weist Gebäude mit einer Traufhöhe von zwei bis drei Geschossen auf. Die gemäß Höhenstufe 2 mögliche Erhöhung einzelner Neubauten um bis zu 35% begrenzt deren Maximalhöhe damit auf etwa vier Stockwerke. Das</p>	<p>Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>laut Architektenentwurf geplante Hochhaus überschreitet diese Höhe um etwa das Vierfache. Aber auch die geplanten sechs- bis achtgeschossigen Gebäude im Osten und Westen des Mariengärtenareals lassen sich mit den für die Raumkategorie B geltenden Vorgaben der Hochhausstudie nicht in Einklang bringen.</p> <p>Wir möchten die Stadt auffordern, sich an gefasste Beschlüsse zu halten und die Geschosshöhen des Mariengärtenareals an die Vorgaben der Hochhausstudie anzupassen.</p>	
36	1002	Höhe der Bebauung	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Bebauung ein: Widerspruch gegen Errichtung von sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden und gegen das geplante Hochhaus.</p> <p>Stadtratsbeschluss vom 28. Juni 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Hochhausstudie 2023 als Grundlage für Planungsverfahren für Hochhäuser. -Hochhausstudie legt pro Quartier zulässige Höhenstufen fest. -In Quartieren der Höhenstufe 2: Erhöhung um bis zu 35% über prägende Traufhöhe <p>Zuordnung Mariengärten lt. Hochhausstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mariengärten sind der Raumkategorie B zugeordnet, d.h. Errichtung von Gebäuden von maximaler der Höhenstufe 2, d.h. Begrenzung der Traufhöhe auf plus 35% der Umgebungsbebauung -Bei Bauhöhe von 2-3 Geschossen im Umfeld Mariengärten (derzeitige Umgebungsbebauung) ergibt sich eine zulässige Maximalhöhe von ca. 4 Geschossen, keine Einbettung in eine weitgehend von kleinteiligen Strukturen geprägtes Umfeld -Geplantes Hochhaus: viermal so hoch wie zulässig -Geplante sechs- bis achtgeschossige Gebäude ebenfalls unvereinbar mit Vorgaben 	<p>Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.</p>
37	1008	Höhe der Bebauung	<p>Ich bin Anwohnerin in der Putziger Straße und Mitglied der Interessengemeinschaft des Bauvorhabens Marienburger Straße. Zu dem o.a. Baugebiet größeren Ausmaßes möchte ich, wie schon einige Anwohner bei der Veranstaltung in der Ruth-Drexel- Schule am 16.7.24 angemerkt haben, äußern, dass die geplanten Gebäude viel zu hoch sind. 3 bis 4 Stockwerke wären akzeptabel. 6 bis 8 Stockwerke sind VIEL ZU HOCH!</p>	<p>Die Gebäudetypologie unterscheidet sich von der Baustruktur der benachbarten Bebauung. Es wird jedoch ein angemessener Übergang zwischen den neuen und den das Planungsgebiet umgebenden Strukturen geschaffen (siehe hierzu auch Ziffern 4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee, 4.5 Höhenentwicklung und 4.6 Abstandsflächen und Belichtung der Begründung der Beschlussvorlage.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
38	1011	Höhe der Bebauung	In den Zielen schreiben Sie: „Einbettung in ein weitgehend von kleinteiligen Strukturen geprägtes Umfeld mit kleiner bis mittelgroßer Wohnbebauung, zum Teil auch Mehrfamilienhäuser“ In Richtung der Marienburger Straße berücksichtigt der Entwurf mit den abgestuften 4/6-stöckigen Gebäuden diese Zielsetzung. In Richtung der Posener Straße dagegen im östlichen Bereich kann man das bei 4/8-stöckiger Bebauung eher nicht behaupten! Warum wird dieser Bereich so offensichtlich schlechter gestellt, obwohl die vorhandene Bebauung jeweils vergleichbar ist? Bitte berücksichtigen Sie die Zielsetzung EINHEITLICH auch an dieser Stelle mit einer niedrigeren abgestuften Bebauung! Herzlichen Dank!	Im südlichen Bereich entlang der Memeler Straße wurde auf die im Wettbewerb vorgesehene achtgeschossige Bebauung (südöstliche Ecke) verzichtet. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
39	1015	Höhe der Bebauung/Lärm	Bei dem Punktgebäude im Südwesten, mit KITA beschriftet, sind 4 Geschosse mit Stufe auf 6 Geschosse geplant. Das widerspricht der beschworenen städtebaulichen Harmonie im Quartiersviertel. Bei der Wohnanlage an der Barlow-, Brodersenstr. / S-Banhof Englschalking, Bebauungsplan 2039, ist das harmonischer gelöst. Der "Gebäudeklotz" entlang der Bahntrasse, beginnend im Süd-Osten, mit dort 4 Geschossen und Sprung auf 7 oder 8 Geschossen wäre ein absoluter Fremdkörper im Quartier.	Der geplante Baukörper im Bauraum 6 der direkt an der Marienburger Straße liegt, wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis um ein Geschoss auf fünf Geschosse reduziert und stuft sich auf drei Geschosse gegenüber der Bestandsbebauung an der Marienburger Straße ab. Das Planungsgebiet ist erheblichen Immissionen ausgesetzt. Trotz der hohen Lärmbelastung kann an diesem Standort ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier entstehen, da dem Bebauungsplan ein optimiertes Schallschutzkonzept zugrunde liegt, in dem mehrere Schallschutzmaßnahmen vereint werden. Ein wichtiger Baustein dieses Konzeptes stellt die Festsetzung von zwei durchgängigen, geschlossenen Gebäuden mit entsprechend orientierten Grundrissen entlang der Bahntrasse vor, die mit einer transparenten Lärmschutzwand verbunden werden. Diese schützen die rückwärtige sowie die bestehende Bebauung vor Lärmimmissionen (siehe hierzu auch Ziffer 4.15 Schallschutz der Begründung der Beschlussvorlage). Die durchgehende und damit massiver erscheinende Lärmschutzbebauung an der Bahn mit entsprechender Höhenentwicklung ist somit erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und der Umgebung zu schaffen, Die vorgelagerten Punkthäuser mit geringerer Höhenentwicklung bilden einen Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung. Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt und die wenigen verfügbaren Flächenreserven im Münchner Stadtgebiet ist die Entwicklung

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				des Planungsgebietes - auch im Hinblick auf die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - trotz der einwirkenden Immission von großer Bedeutung, da sie dringend benötigten Wohnraum schafft und damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation leistet. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
40	1020 1021	Höhe der Bebauung	Die vorgesehene Bebauung ist viel zu hoch und zu dicht. Die umliegende Bebauung sind alles Ein- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit EG + 1.OG und Dachausbau. Diese neue Bebauung hält sich nicht an die nachbarschaftliche Grundordnung und Gepflogenheiten.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
41	1023	Höhe der Bebauung	Ein sechs-achtstöckiger "Gebäuderiegel" im Osten an der Bahnstecke und insgesamt 8 sechsstöckige Einzelgebäude im Westen und mittig auf dem Gelände scheinen mir ganz eindeutig zu hoch, um "zur benachbarten Einfamilienhaussiedlung zu vermitteln".	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3, 34 und 39 verwiesen.
42	1024	Höhe der Bebauung	In der Hochhausstudie erhält das Planungsgebiet die Kategorie 2 Akzent: bis 35% Überhöhung ggü. der Traufe. Bei vorhandener Bebauung von maximal 3 Stockwerken sind hier höchstens 4 Stockwerke zulässig. Die Hochhausstudie wurde vom Stadtrat beschlossen, und sowohl Stadtrat als auch Gremien müssen sich an Stadtratsbeschlüsse halten, es ist nicht zulässig, sie zu missachten.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
43	1020 1021	Höhe der Bebauung / Weiterführung des Projekts	Dieses Projekt ist in seiner Dimension viel zu groß und es kommt viel zu früh!!	Die Vollversammlung des Stadtrates fasste in ihrer Sitzung am 21.12.2022 den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07026) und legte die Ziele für die Entwicklung fest, um zeitnah dringend benötigte Wohnungen zu schaffen. Demnach soll ein lebdiges, urbanes Wohnquartier entwickelt werden, welches sich in die vorhandenen Strukturen integriert und zeitgleich der Lage an der Bahntrasse und dem künftigen Verknüpfungsbahnhof Rechnung trägt. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Gehölzbestandes am westlichen Rand des Planungsgebiets sowie der Biotopvernetzungszone entlang der Bahntrasse finden. Der dort bisher bestehende Baustoffhandelsbetrieb wird verlagert. Daher

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Bogenhausen entstehen zu lassen. Die Entwicklung des Gebietes zu einem urbanen Wohnquartier mit Einzelhandel, nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen und den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.</p>
44	1016, 1017	Höhe der Bebauung / Bauliche Dichte	<p>gegen die vorgeschlagene Bebauung des Mariengärtenareals mit sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden erheben wir Einspruch.</p> <p>Zwar weist der zugrundeliegend Architektenentwurf eine Menge positiver Aspekte auf. Hervorheben ließen sich die punktuelle, verhältnismäßig lockere Bebauung im direkt an das umliegende Wohngebiet angrenzenden westlichen Bereich sowie die Einbeziehung ausgedehnter Grünanlagen und das Vorhaben, den derzeitigen Baumbestand zu erhalten. Jedoch enthält der Entwurf unseres Erachtens folgende gravierende Mängel:</p> <p>Die vorgesehene Besiedlungsdichte (mindesten 470 Wohnungen) ist deutlich zu hoch und macht die Errichtung von Gebäuden erforderlich, die gegen die Vorgaben der „Hochhausstudie 2023“ verstoßen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden insgesamt 52.320 m² Geschossfläche für Wohnen, Infrastruktur und gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Dabei kann von ca. 472 Wohneinheiten (ca. 1.230 Einwohner) und ca. 160 Arbeitsplätzen ausgegangen werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3, 34 und 43 verwiesen.</p>
45	1016, 1017	Höhe der Bebauung / Bauliche Dichte	<p>Die vorgesehene Besiedlungsdichte übersteigt die Bevölkerungsdichte im angrenzenden Wohngebiet entlang der Marienburger Straße bei weitem. Die Folge ist, dass die geplanten sechs- bis achtgeschossigen Gebäude den angrenzenden überwiegend dreigeschossigen Baubestand um 3 bis 5 Geschosse überragen. Laut „Hochhausstudie 2023“ in ihrer Fassung vom April 2023 gehört das Mariengärtenareal zur Raumkategorie B. Für diese Raumkategorie sieht die Hochhausstudie akzentweise eine maßvolle Überhöhung von bis zu 35% über der prägenden Traufe vor. Die vorgesehen Bebauung verstößt eklatant gegen diese Vorgabe. Die Vollversammlung des</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3, 34, 37, 43 und 44 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Stadtrats hat am 28. Juni 2023 beschlossen, in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude die „Hochhausstudie 2023“ als fachliche Grundlage zu berücksichtigen und die Vorgaben der Studie verbindlich anzuwenden. Wir möchten den Stadtrat auffordern, sich an den gefassten Beschluss zu halten und die geplante Geschosshöhe der Mariengärten an die Vorgaben der Hochhausstudie anzupassen.	
46	1019	Infrastruktur	Sind Einrichtungen zur Nahversorgung, Restaurants, Sportmöglichkeiten, Freizeittreffs etc - die dringend nötig sind - bereits eingeplant oder werden diese geplant?	<p>Im Norden des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dadurch soll eine urbane Mischung von dringend benötigtem Wohnraum, besonderen Wohnformen für Inklusion von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung, Nahversorgung sowie Dienstleistung, wie Verwaltung und Arztpraxen, ermöglicht werden. Ebenso ist im Urbanen Gebiet eine Kindertageseinrichtung mit vier Kindergarten- und vier Kinderkrippengruppen und zugehörigen Freispielflächen untergebracht.</p> <p>Das Baudenkmal ist Teil des Urbanen Gebiets und soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Am Quartiersplatz gelegen, soll das Baudenkmal ausschließlich publikumsintensive Nutzungen, d.h. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit zugehöriger Freischankfläche Raum bieten.</p> <p>Im Urbanen Gebiet soll ein Miteinander von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten und somit ein lebendiger öffentlicher Raum für urbanes Leben sichergestellt werden. Nach Süden hin wird das Quartier privater mit überwiegend Wohnnutzung (siehe hierzu auch Ziffer 4.2 Art der Nutzung der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
47	1023	Infrastruktur (medizinisch)	Das Problem der fehlenden Arztpraxen liegt nicht an mangelnden Gewerbeflächen, sondern an der Zulassungssperre für Kassenärzte auf Grund der sogenannten "ambulanten medizinischen Überversorgung." Und an leerstehenden Gewerbeflächen fehlt es eigentlich auch nicht in München...ob da durch die Flughafen- S-Bahn tatsächlich ein erhöhter Bedarf anfällt?	<p>Das Thema der fehlenden Arztpraxen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Im Kontext der geplanten Infrastruktur im Quartier wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 46 verwiesen. Die Bedarfsplanung der S-Bahnen obliegt der Deutschen Bahn, welche im Verfahren beteiligt wurde. Ein erhöhter Bedarf wurde hierbei nicht gemeldet.</p>
48	1008	Kindertageseinrichtungen	Außerdem geben ich zu bedenken, dass am Alfred-Jentzsch-Weg (Seitenweg der Putzigerstraße) ein 3-gruppiger Kindergarten der Pfarrei St. Emmeram besteht. Direkt nach Norden daran angrenzend besteht auf dem Gelände der Ostpreußen Schule	Die Flächen der ursprünglich vorgeschlagen Kindertageseinrichtungen wurden zu einer Kindertageseinrichtung zusammengelegt und in den nördlich gelegenen Bauraum 1 verlagert. Die Kindertageseinrichtung kommt somit nahe der Engelschalkinger Straße zu liegen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			ein 2-gruppiger Kindergarten (Stadt München) und angrenzend nach Westen eine Kinderkrippe mit 3 Gruppen (freier Träger). Die Kindergärten müssen also mehr zur Engelschalkinger Straße hin geplant werden.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 46 verwiesen.
49	1023	Kindertageseinrichtungen / Schulversorgung	<p>Die Planung von dringend benötigten 2 Kitas -mit wieviel Plätzen? – sowie das vorgesehene Pflegewohnheim an der Bahntrasse im Süden -mit wieviel Plätzen? - ist natürlich im Prinzip begrüßenswert... allerdings schließen immer mehr baulich völlig intakte und geeignete Pflegeheime in Bayern und München gegenwärtig wg. zunehmendem Pflegekräftemangel (ein enger Freund von mir, bettlägerig, war erst kürzlich und sehr akut davon betroffen). Ebenso ist der Personalmangel in Kitas und Schulen ein wachsendes Problem...droht da Leerstand im Quartier?</p> <p>Und die Schulen im Stadtteil sind ebenfalls ausgelastet — bei Zuzug von weiteren Hunderten von vermutlich erstmal jungen Familien könnte da ein ziemlicher Engpass entstehen. Diese Fragen der kritischen Infrastruktur wurden nicht beantwortet. Ergänzende Fragen zu den Kitas, wenn hoffentlich doch ausreichend Personal gefunden werden kann: – sind ausreichend abgegrenzte Aufenthalts- und Spielbereiche für die Kinder im Freien vorgesehen??</p>	<p>Der Bebauungsplan sichert im nördlich gelegenen Bauraum 1 nach § 2 Abs 4 der Satzung eine Kindertageseinrichtung mit vier Kindergarten-- und vier Krippengruppen, vorgesehen für insgesamt ca. 148 Kinder sowie eine direkt an die Einrichtung angrenzende, umzäunte Freispielfläche mit einer Größe von mindestens 1480 m².</p> <p>Darüber hinaus wird eine Fläche von ca. 300 m² Geschossfläche für eine Tagespflegeeinrichtung gesichert. Zudem sind zwei Pflegewohngemeinschaften mit je ca. acht bis zehn Plätzen in direkter Anbindung an die Tagespflegeeinrichtung geplant.</p> <p>Der Mangel an Personal in den Infrastruktureinrichtungen ist kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die Grundschulversorgung sichergestellt werden kann, da ein Großteil der Schüler*innen in der Grundschule an der Ostpreußenstraße untergebracht werden kann und ggf. zukünftig auch an den benachbarten Schulsprengel Knappertsbuschstraße (siehe hierzu auch Ziffer 4.2 Art der Nutzung, Abschnitt „Grundschul- und Ganztagsversorgung“ der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
50	1002	Klima	[Ergänzung der Verwaltung: Forderung nach...] Vorlage eines stimmigen Klimakonzepts	<p>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021 wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das zu entwickelnde Planungsgebiet wurde deshalb ein ganzheitliches Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.</p> <p>Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Quartier umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier angestrebt.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Mit seiner städtebaulichen Dichte setzt das Planungsgebiet wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert. Durch die zentrale und integrierte Lage wird weniger motorisierter Verkehr generiert als durch vergleichbare Projekte in Randlagen, da viele Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurden umfassende Maßnahmen zur Umsetzung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes erarbeitet. Hauptziele im Sinne des Klimaschutzes sind dabei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und hohe Dichte, die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Förderung autofreier Bereiche zur Stärkung der Nahmobilität (Fußgänger und Radfahrer) sowie die Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen und somit des Parkraumbedarfs.</p> <p>Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein Gesamtkonzept im Sinne des Schwammstadtprinzips für das Gebiet erstellt. In den öffentlichen Grünflächen kann das Regenwasser über offene, nicht unterbaute Bodenzonen verdunsten und versickern. Auf den Baugrundstücken hingegen verhindert die großflächige Unterbauung der Tiefgarage eine direkte Versickerung. Das auf den extensiv und intensiv gestalteten Dächern anfallende Regenwasser wird über das Substrat und die Drainschicht über Fallrohre in Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke geleitet. Diese Boxen dienen als zentrale Rückhaltebereiche in den drei Wohnfeldern. Sie ermöglichen einen kontrollierten Daueranstau von 3–4 cm und versorgen die Pflanzen auch in Trockenphasen über kapillare Aufstiegshilfen. Zusätzlich werden Mulden in den privaten Grünflächen angelegt, um Regenwasser zurückzuhalten und oberflächlich zu versickern und die Umgebung durch oberflächige Verdunstung zu kühlen. Diese befinden sich sowohl auf der Gemeinschaftstiefgarage als auch zwischen den Gebäuden der Bauräume 4 und 9 sowie der angrenzenden Ausgleichsfläche. Das überschüssige zurückgehaltene Wasser wird gedrosselt in unterirdische Rigolen abgegeben und über den natürlichen Schotter ins Grundwasser geleitet.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Auf der Basis gutachterlicher Untersuchung für eine CO₂-neutrale Heizenergieversorgung besteht sowohl die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses sowie alternativ der Nutzung von Geothermie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Stromerzeugung ist ein wesentlicher Faktor für die Erfüllung der Vorgaben aus dem Klimafahrplan („Klimaneutrales München bis 2035“) und dem „Masterplan solares München“ (Anlage 1 zum Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2023 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09135), der das Ziel formuliert, zukünftig 25 % des Strombedarfes in München über Photovoltaik (PV)-Anlagen abzudecken.</p> <p>Basierend auf diesen Zielvorgaben wurden im Rahmen des gutachterlich erstellten Energiekonzeptes die lokalen Flächenpotenziale auf den Dachflächen und den Fassadenflächen für die regenerative Stromerzeugung ermittelt. Der Bebauungsplan setzt die verpflichtende Errichtung der erforderlichen PV-Module auf Dächern mit möglicher Ergänzung an Fassaden der Neubauten entsprechend dieser Zielsetzung fest.</p> <p>Gemäß klimaökologischer Untersuchung sind nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima und die Durchlüftung auf gesamtstädtischer Ebene nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist. Im Verlauf der Planung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden.</p> <p>Das Plangebiet wird nach gutachterlicher sowie behördlicher Beurteilung voraussichtlich eine überwiegend nur mäßige Wärmebelastung aufweisen, da im Verlauf der Planung Klimaanpassungsmaßnahmen, wie die Freihaltung eines Durchlüftungskorridors im Süden oder eine große und zusammenhängende Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets berücksichtigt wurden. Die gutachterlichen Planungshinweise werden in den Satzungsbestimmungen berücksichtigt und sollen anschließend umgesetzt werden. Dazu zählen u.a. Baumerhalt, Schaffung von neuen (Groß-)Baumstandorten, auch auf nicht unterbauten Standorten, und Gebäudebegrünung (Dach- und Fassaden) (siehe hierzu auch Ziffer 4.7 Solar-energienutzung, 4.18 Grünordnung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
51	1002	Klima	Gefährdung der Klimafunktionen, der bioklimatischen Situation im Planungsgebiet sowie im umliegenden Gebiet Es fehlt eine detaillierte Erläuterung, wie bei 520 neuen Wohneinheiten mit 6 und 8 Geschossen (Riegelbebauung) sowie einem Hochhaus Klimafunktion und Klimaneutralität erreicht bzw. in der bestehenden Umgebungsbebauung erhalten werden kann.	<p>Im Rahmen einer Klimaexpertise wurde für den Geltungsbereich eine vertiefende modellgestützte Analyse der klimaökologischen Prozesse und Zustände erstellt.</p> <p>Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben - mit Ausnahme der unmittelbar am Südwestrand angrenzenden Fläche - in Summe keine erheblichen Änderungen der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet. Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima und die Durchlüftung auf gesamtstädtischer Ebene sind nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist. Im Verlauf der Planung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden.</p> <p>Das Planungsgebiet wird nach gutachterlicher Beurteilung voraussichtlich eine überwiegend nur mäßige Wärmebelastung aufweisen, da im Verlauf der Planung mehrere Klimaanpassungsmaßnahmen, wie die Freihaltung eines Durchlüftungskorridors im Süden oder eine große und zusammenhängende Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets und die Integration des Schwammstadtprinzips berücksichtigt wurden. Die gutachterlichen Planungshinweise werden in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und sollen anschließend umgesetzt werden. Dazu zählen u.a. Baumerhalt, Schaffung von neuen (Groß-)Baumstandorten, auch auf nicht unterbauten Bereichen, und Gebäudebegrünung (Dach- und Fassaden) (siehe hierzu auch Ziffer 4.18 Grünordnung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Im Hinblick auf die Themen Klimafunktion und Klimaneutralität wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen.</p>
52	1007	Klima	wie soll die beschriebene Erreichung der Klimaneutralität erreicht werden? Beim Bau fällt wahnsinnig viel CO ₂ (z.B. Zementherstellung, Beton) an.	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren können die Art der Baustoffe, die zukünftig verwendet werden, nicht vorgeschrieben werden. Daher kann keine Aussage darüber getroffen werden, wieviel CO₂ beim Bau anfallen wird. Im Allgemeinen sind sämtliche Maßnahmen zu energieschonender Bauweise und Ausführung meist nicht durch Festsetzungen sicherbar, weswegen hier auf Regelungen im städtebaulichen Vertrag zurückgegriffen wird.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
53	1013	Klima	<p>Die geplante hohe und dichte Wohnbebauung wird nicht nur die gesamte Umgebung aufheizen, sondern im Sommer wegen der fehlenden Freiluftschneisen durch die Riegelbebauung die Überhitzung des Areals noch verstärken. Diese Hitzeentwicklung wird in den kommenden Jahrzehnten aufgrund des Klimawandels besonders für die älteren Bewohner in den bestehenden und geplanten Wohnungsbauten noch zu einem Martyrium werden!</p> <p>Deshalb sollte auch für diese geplante Wohnanlage der Leitsatz von Mies van der Rohe gelten: „Weniger ist mehr!“</p>	<p>Gemäß klimaökologischer Untersuchung sind nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima und die Durchlüftung auf gesamtstädtischer Ebene nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist. Im Verlauf der Planung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden.</p> <p>Das Planungsgebiet wird nach gutachterlicher sowie behördlicher Beurteilung voraussichtlich eine überwiegend nur mäßige Wärmebelastung aufweisen, da im Verlauf der Planung mehrere Klimaanpassungsmaßnahmen eingeplant wurden. Dazu zählen unter anderem die Freihaltung eines Durchlüftungskorridors im Süden oder die Ausweisung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche zur Minderung von Hitzeentwicklungen im Planungsgebiet. Diese Maßnahmen wirken sich auch auf die Nachbarbebauung aus. Ergänzend dazu enthalten die Satzungsbestimmungen Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume sowie zur verpflichtenden Neupflanzung von Bäumen. Auf Privatgrund können Großbaumpflanzungen in den dafür vorgesehenen Aussparungen der Tiefgarage gepflanzt werden. Darüber hinaus tragen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die oberflächennahe Versickerung und Verdunstung über Mulden in den Freiflächen zur Reduzierung von Hitzeinseln bei und fördern ein angenehmes, bioklimatisch ausgewogenes Aufenthaltsklima.</p> <p>Die gutachterlichen Planungshinweise werden in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und sollen anschließend umgesetzt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.18 Grünordnung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen</p>
54	1014	Klima	<p>Wir sehen im Baugebiet alten Baumbestand und grüne Flächen. Auf Basis der vorhandenen Unterlagen können wir nicht erkennen wie die Erfordernisse von Klima-, Arten- und Baumschutz berücksichtigt werden. Im Gegenteil erscheint uns das Vorhaben zu einer diesbezüglichen negativen Bilanz zu führen und damit auf Basis bestehender Umweltschutz- und der neuen EU-Vorschriften rechtswidrig zu sein (s. auch oben unsere Kommentare zum FNP [Anm. d. Verw.: siehe Äußerung zu Nr. 19]). In Ihrer Veröffentlichung verweisen Sie auf hohe Klimastandards und Klimaneutralität. Wir können nichts</p>	<p>Im Hinblick auf die Themen Arten und Baumschutz wird auf die Ziffern 4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz, 4.19 Artenschutz und 7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen. Im Allgemeinen ist der Umweltbericht der Teil der Beschlussvorlage, der sich mit dem Thema Umweltbilanz und Auswirkungen der Planung befasst. Hier sind alle Auswirkungen dargestellt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 19, 50 und 53 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Nachhaltiges erkennen und halten die Veröffentlichung für inhaltsfrei. Können Sie konkrete Beiträge zur Umweltbilanz ausweisen? Wurde dies im Rahmen der FNP-Erstellung berücksichtigt?	
55	1014	Klima	Wir gehen angesichts der zahlreichen Bauvorhaben und Quartiere sogar davon aus, dass jeglicher Kaltluftstrom von so tragender Bedeutung ist, dass selbst kleinste Veränderungen die Gesundheit von Menschen und die verbliebene Umwelt schädigen. Die Folgen werden kaum mehr zu kompensieren sein. Man geht von über 40° in den Sommermonaten in dicht besiedelten Gebieten aus. Zudem sind sämtliche dicht bebauten Gebiete in München als klimatisch ungünstig bewertet. Mit Folgen wie sie im Straßburger Urteil zum Klimaschutz dargestellt werden. Wir bitten hier um eine Stellungnahme, da wir den Unterlagen diesbezüglich gar nichts entnehmen können.	<p>Es wird unterstellt, dass mit dem „Straßburger Urteil zum Klimaschutz“ die Entscheidung des EGMR vom 09.04.2024 (53600/20) gemeint ist. Hier hat der EGMR insb. entschieden, dass die Schweiz die menschenrechtliche Verpflichtung trifft, ein faires und 1,5-Grad-Ziel-kompatibles nationales CO2-Budget zu regeln. Rein rechtlich trifft diese Entscheidung zunächst nur die Schweiz und entfaltet daher nur begrenzt Bindungswirkung.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans sind alle gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz eingehalten worden. Letztlich steht indes immer das Klagerecht und eine sich anschließende gerichtliche Überprüfung des Sachverhalts offen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 25, 50 und 53 verwiesen.</p>
56	1020 1021	Klima	Eine Blockrandbebauung zur Bahnstrecke hin, ist meines Erachtens klimatisch ein Desaster. Es wird über die ganze Breite die Kalt- und Frischluftschneise verbaut. Die Stadt München (Die Grünen und SPD) haben den Klimanotstand ausgerufen und eine Klimaneutralität bis 2040 sich auf die Fahnen geschrieben. Es ist heute schon klar, dass sich die Innenstadt um bis zu 10 Grad erwärmen wird, Starkregen wird immer häufiger vorkommen (Hohe Versiegelung). Wie passt dies zusammen? Wie wird in Zukunft sichergestellt, dass es eine ausreichende Belüftung für die Innenstadt gibt. So jedenfalls nicht!!	<p>Gemäß klimaökologischer Untersuchung sind nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima und die Durchlüftung auf gesamtstädtischer Ebene nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist. Im Verlauf der Planung konnten negative Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und somit den nächtlichen Hitzeabbau für die bestehenden Siedlungsbereiche deutlich reduziert werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 25, 50 und 53 verwiesen.</p>
57	1023	Klima	Gibt es eine genauere Definition der angestrebten "Klimaneutralität" und wie soll sie erreicht werden?	Die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Dies bedeutet, dass die Stadt ihre Treibhausgasemissionen erheblich reduzieren und alle verbleibenden Emissionen durch geeignete Maßnahmen kompensieren will. Die Klimaneutralität Münchens umfasst mehrere zentrale Aspekte:

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>1. Emissionsreduktion: München plant, die Emissionen aus verschiedenen Sektoren wie Energieversorgung, Verkehr, Gebäude, Abfallwirtschaft und Industrie signifikant zu senken. Dazu gehören Maßnahmen wie der Ausbau erneuerbarer Energien, die Förderung von Energieeffizienz, der Umstieg auf Elektrofahrzeuge und die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs.</p> <p>2. Nachhaltige Stadtentwicklung: Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Stadtplanung, die die Schaffung von energieeffizienten Gebäuden, die Förderung von grünen Flächen und die Integration von umweltfreundlichen Verkehrskonzepten umfasst.</p> <p>3. Kompensation von Emissionen: Für die Emissionen, die kurzfristig nicht vollständig vermieden werden können, setzt München auf Kompensationsmaßnahmen. Dazu gehört die Unterstützung von Projekten zur Aufforstung oder zur Förderung regenerativer Energien, um die CO₂-Emissionen auszugleichen.</p> <p>3. Beteiligung der Bürger: Die Stadt München legt großen Wert auf die Einbindung der Bevölkerung in den Klimaschutz. Durch Informationskampagnen, Förderprogramme und Veranstaltungen sollen Bürger*innen motiviert werden, selbst aktiv zu werden und ihren eigenen CO₂-Fußabdruck zu reduzieren.</p> <p>4. Monitoring und Berichterstattung: Um Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität zu messen, wird München regelmäßig Berichte über die Entwicklung der Treibhausgasemissionen erstellen und ihre Strategien anpassen, um die gesetzten Ziele zu erreichen.</p> <p>Insgesamt strebt München mit seinem Klimaneutralitätsziel bis 2035 an, eine Vorreiterrolle im urbanen Klimaschutz zu übernehmen und einen Beitrag zur globalen Bekämpfung des Klimawandels zu leisten</p> <p>In Bezug auf die zu planenden Quartiere gibt der Klimafahrplan (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Klimaneutrales München bis 2035 Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021) eine Arbeitsdefinition zur „Klimaneutralität“:</p> <p>Der Begriff Klimaneutralität steht für das Gleichgewicht zwischen von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen (ca. 88 % der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Treibhausgasemissionen in Deutschland entfallen auf CO₂) und der Aufnahme von CO₂ aus der Atmosphäre und der dauerhaften Bindung in den CO₂-Senken (Moore, Wälder, Meere etc.). Dabei hat die Emissionsreduktion zwingend Priorität, da das genaue Aufnahmepotential der Senken noch ungeklärt bzw. begrenzt ist.</p> <p>Klimaneutrale Quartiere zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erreichung des Münchner Klimaneutralitätsziels im Quartier von mindestens 0,3 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr bis 2035 • möglichst emissionsfreie Mobilität gemäß den beschlossenen Zielen der Mobilitätsstrategie 2035: 80% aller Wege mit dem Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote) und lokal emissionsfreien Fahrzeugen bis 2025 • Stadt der kurzen Wege; funktionale Mischung, flächensparendes Bauen • Sehr hohe energetische Gebäudestandards (Minimierung des Wärmeenergiebedarfs) unter Beachtung der Grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe • Möglichst treibhausgasfreie Energieversorgung (bezüglich Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers – lokale Produktion von regenerativen Energien (bezüglich Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier sowie ggf. Versorgung umliegender Quartiere • Vernetzte Blau-grüne Infrastruktur mit Großbaumstandorten, nahegelegene Grün und Freiflächen in hoher Aufenthaltsqualität (auch an Hitzetagen) sowie eine qualitätsvolle und durchgrünte Wegegestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung an Gebäuden • Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips • Förderung der lokalen Durchlüftung und Berücksichtigung wichtiger Luftaustauschbahnen • zirkulärer Wirtschaftskreislauf im Quartier für die Umsetzung der Zero Waste Strategie • Co-Gestaltung / Beteiligungsformate für die Bewohner*innen und Akteur*innen vor • Ort u.a. für die Etablierung nachhaltiger Lebensstile <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen.</p>
58	1024	Klima	Laut Ausschreibung haben die Planungen das Ziel des Erhaltes der Klimafunktionen und die Optimierung der bioklimatischen	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 25 und 50 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Situation. Dies steht im Widerspruch zu der geplanten Versiegelung der Freifläche im südlichen Teil, welches eine Verschlechterung der Versickerungseigenschaften, des CO₂ Ausstosses, der Erwärmung und der Eigenschaft als Frisch- und Kaltluftschneise darstellt. Auch die hier lebende Flora und Fauna wird gestört bzw. vernichtet.</p> <p>Auch die Bebauung auf den bereits versiegelten Flächen wird den CO₂ Ausstoß verschlechtern und die Frisch- und Kaltluftschneisenfunktion stark beeinträchtigen, da eine Randblockbebauung von bis zu 8 Stockwerken geplant ist.</p>	
59	1014	Klimagutachten	Gibt es bereits für die Umstellung des FNP adaptiert auf reale Verhältnisse ein Klimagutachten?	<p>Der FNP wird nicht geändert. Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Klimaexpertise erstellt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 19 und 50 verwiesen.</p>
60	1016, 1017	Lärm / Bahnausbau	Die Gebäudeanlage sieht eine Lärmabschottung gegen den oberirdisch geführten Bahnverkehr vor, die unter stadtklimatischen Gesichtspunkten und insbesondere unter dem Aspekt ausreichender Luftaustausch problematisch ist – dabei steht noch gar nicht fest, dass die Bahn zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauvorhabens oberirdisch an dem Areal vorbeigeführt wird, und infolgedessen bleibt bis auf weiteres ungewiss, ob überhaupt mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen und die geplante Lärmabschottung vonnöten ist.	<p>Um zeitnah dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können, soll das Planungsgebiet trotz der noch ausstehenden Entscheidung zum viergleisigen Ausbau möglichst zügig entwickelt werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bereits die heutige Lärmsituation durch den Schienenverkehr Schallschutzmaßnahmen bei der Situierung einer Neubebauung erfordert. Auch bei einer Entscheidung für die Tunnelvariante ist mit einer längerfristigen Übergangsphase bis zur Realisierung des Bahnausbaus zu rechnen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist daher ebenfalls ein entsprechender Lärmschutz vorzusehen. Die zwischen den Baukörpern zu errichtenden Lärmschutzwände können im Fall eines viergleisigen Ausbaus wieder abgebaut werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 39, 50 und 53 verwiesen.</p>
61	1016, 1017	Lärm / Bahnausbau	Mit den geplanten Lärmschutzvorkehrungen nimmt der Entwurf Einbußen beim Stadtklima und Luftaustausch in Kauf, die im derzeit diskutierten und nach wie vor möglichen Fall einer unterirdischen Bahnführung gar nicht entstehen würden. Im Fall einer Untertunnelung nämlich wäre eine lärmhemmende Abschottung des Mariengärtenareals nach Osten nicht erforderlich und	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 39, 53 und 60 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			bei der Gestaltung des Areals könnten stadtklimatischen Aspekte stärker berücksichtigt werden. Der Entwurf kommt insofern zu früh.	
62	1023	Mobilität	Welche Mobilitätswende genau und wann wird die erwartet?	<p>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Mobilitätsstrategie 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507 vom 23.06.2021 wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen und im Rahmen einer Beteiligungsphase einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion vorgestellt. Als zwei konkrete Ziele sieht diese vor, dass der Verkehr insgesamt bis 2035 klimaneutral sein soll und dass bis zum Jahr 2035 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurden daher umfassende Maßnahmen zur Umsetzung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes erarbeitet. Hauptziele im Sinne des Klimaschutzes sind dabei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und hohe Dichte, die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Förderung autofreier Bereiche zur Stärkung der Nahmobilität (Fußgänger und Radfahrer) sowie die Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen und somit des Parkraumbedarfs (siehe hierzu auch Ziffern 4.9.2 Mobilitätskonzept und 7.2.6.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Klimaschutz-Mobilitätskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
63	1014	Neutralität	<p>Sie weisen direkt im Header der Bauleitplanung darauf hin, dass „Zwei Bauträgergesellschaften beabsichtigen, das ca. 4,75 ha große Areal gemeinsam mit der Landeshauptstadt München als neues Stadtquartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Grün- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.“.</p> <p>Im Vergleich dazu eine gewerbliche Veröffentlichung zum Projekt: <i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde auf die Projektseite Mariengärten München der ABG Group verwiesen.]</i> „Der Entwurf von su und z Architekten aus München überzeugt mit innovativen Ideen, klaren Linien und zeitloser Ästhetik. Die Planung sieht harmonische Grün- und Freiflächen und eine zentrale</p>	<p>Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit. Diese ist verfassungsrechtlich verankert (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG) und kann nicht übertragen werden. Der Stadtrat übt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch seine Beschlussfassungen die Planungshoheit aus und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor.</p> <p>Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und den Investoren, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch den Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Tiefgarage vor. Es entsteht ein lebendiges, autofreies Quartier, das seinen Nutzern höchste Aufenthaltsqualität bieten wird.“</p> <p>Uns will sich nicht erschließen, wie sich hieraus städtische Neutralität ergeben soll. Dies insbesondere auch auf Basis der betroffenen „Münchner Wohnen“, einer städtischen Wohnungsbau-gesellschaft.</p>	<p>Das Planungsgebiet wird mit den aktuellen Grundstückseigentümern (ex-ternen Dritten) entwickelt. Die aktuellen Eigentümer stehen in Verhand-lungen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Ein Konflikt zur Neutralität der Stadt in Bezug auf die Münchner Wohnen wird nicht gese-hen.</p> <p>Städtische Wohnungsbaugesellschaften treten auch selbst als Planungs-begünstigte in eigenen Verfahren auf und unterwerfen sich wie jeder an-dere Planungsbegünstigte den gesetzlichen Vorgaben und u.a. den Ver-fahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung.</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) und der Aktualisierung vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) Anwendung. Der SoBoN 2021 liegt das sogenannte 100-Punkte-Baukastenmodell zu Grunde. Dieses Modell setzt sich aus vier Grundbausteinen und zwei er-gänzenden Sonderbausteinen zusammen, die jeweils mit einer differen-zierten Punktzahl gewichtet werden. Dabei müssen für jede gewünschte Variante des Baukastenmodells mindestens 100 Punkte erreicht werden. Hiernach ist ein wählbarer Baustein (Sonderbaustein) gerade die Veräu-ßerung an die Landeshauptstadt München bzw. die Münchner Wohnen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.</p>
64	1014	Neutralität	<p>Meist sind die Stellungnahmen der Münchner Stadtregierung von der städtischen Politik und nicht von Neutralität geprägt.</p>	<p>Die Stadtpolitik (ehrenamtliche Stadtratsmitglieder) hat jederzeit die Mög-lichkeit, Anträge und Anfragen an den Oberbürgermeister zu stellen, auch zu laufenden Bebauungsplanverfahren. Ein Anhörungsrecht des Stadtra-tes besteht nicht.</p> <p>Eine politische Stellungnahme zu den Verfahren erfolgt von Seiten des Stadtrates oder von Mitgliedern des Stadtrates nicht.</p> <p>Der zuständige Bezirksausschuss, als ein politisches Gremium, hat als einziges die Möglichkeit, sich im Rahmen eines Anhörungsverfahrens, welches parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfindet, zur Planung zu äußern.</p> <p>Die Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens be-arbeitet werden, stammen zum einen von städtischen Dienststellen aber auch von Trägern öffentlicher Belange. Diese Stellungnahmen behandeln das jeweilige Themengebiet, für welches die Fachdienststelle oder der</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Träger öffentlicher Belange fachlich zuständig ist. Diese Stellungnahmen werden – ebenso wie die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit – dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nr. 63 verwiesen.</p>
65	1014	Neutralität	Die zuständige Stadtbaurätin ist SPD-Mitglied und folgt somit der Partei- Agenda. Wird bei der Bearbeitung der Fragestellungen zum Vorhaben von Seite der regierenden Parteien Einfluss genommen?	<p>Die amtierende Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, ist parteilos.</p> <p>Die Verwaltung erarbeitet die Beschlüsse und legt diese nach Abschluss der stadtinternen Abstimmung der Politik zur Entscheidung vor.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 63 und 64 verwiesen.</p>
66	1023	ÖPNV	Einrichtung von Buslinien, bis die U4- vielleicht - kommt? Die Bahntrasse erweitert wird? Die S-Bahn wieder verlässlich und im kürzeren Takt fährt?	<p>Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof der S 8 Engelschalking. In ca. 500 m Entfernung an der Ecke Engelschalkinger Straße/ Freischützstraße besteht Anschluss an die Buslinien 154, 183, 184 und 185 sowie die Nachtlinie N 72 (siehe hierzu auch Ziffer 2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und 4.9.1 Erschließungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Der von der Deutschen Bahn AG geplante viergleisige Ausbau der Bahnstrecke ist noch nicht entschieden. Für die Landeshauptstadt München ist der Ausbau in Tunnellage nach wie vor der einzig richtige Weg. Wann eine Entscheidung vorliegen wird, ist derzeit jedoch noch nicht absehbar.</p> <p>Die Taktung und Zuverlässigkeit der S-Bahn ist kein Thema, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geregelt werden kann. Zuständig sind dafür der Freistaat Bayern sowie die S-Bahn München.</p>
67	1023	Punkthaus	Was versteht man unter dem "Punkthaus" im Südwesten?	Mit „Punkthaus im Südwesten“ wird das auf dem Planungsgebiet geplante Gebäude mit III und V Geschossen, östlich der Marienburger Straße und nördlich der Bestandsbebauung (Bauraum 6) an der Marienburger Straße bezeichnet.
68	1014	Schulversorgung	Die Grundschulversorgung scheint ebenso wie die Versorgung von weiterführenden Bildungseinrichtungen wieder einmal nicht gesichert. Ebenso die Betreuung von Kindern und SeniorInnen.	Es kann nicht genau nachvollzogen werden, welcher ÖDP-Antrag gemeint ist, es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Stadtratsantrag 20-26 / A 04945 gemeint ist. Wir verweisen daher auf das Antwortschreiben vom 14.10.2024, welches im Ratsinformationssystem (RIS)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Auch Sport-Einrichtungen sind regelmäßig unterplant. Was macht man dieses mal besser?</p> <p>Wir möchten Sie insbesondere auf den ÖDP-Antrag zum Bau-stopp hinweisen, wenn die Infrastruktur allgemein nicht sicher-gestellt ist. Wie stellen Sie sicher, dass Bebauungen nicht zur Unterschreitung von Grenzen eines sozialen und menschenge-rechten Wohnen führen?</p>	<p>eingesehen werden kann. Zum vorliegenden Bebauungsplan kann fol-gendes ausgeführt werden:</p> <p>Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die Grund-schulversorgung sichergestellt werden kann.</p> <p>Um den Grundschulbedarf in diesem Bereich langfristig sicherzustellen, laufen unter Beteiligung aller relevanten Referate derzeit intensive Prü-fungen für einen vorgezogenen Schulstandort an der Stadtentwicklungs-maßnahme (SEM) Nordosten.</p> <p>Die weiterführenden Schulen sind, im Gegensatz zu den Grundschulen nicht an einen Sprengel gebunden und es besteht für die Schüler*innen eine Wahlfreiheit bezüglich der weiterführenden Schule. Aus diesem Grund erfolgt die Schulbedarfsplanung für die weiterführenden Schulen auf gesamtstädtischer Ebene unter Berücksichtigung der Entwicklung der Schülerzahlen.</p> <p>Im Planungsgebiet sind neben einer Kindertageseinrichtung mit vier Kin-dergarten- und vier Krippengruppen auch zwei Pfliegewohnge-meinschaften sowie eine Tagespflege entsprechend den Bedarfen im Planungsge-biet und der näheren Umgebung geplant. Da Sporteinrichtungen einen hohen Platzbedarf haben und hiervon teilweise erhebliche Lärmimmissio-nen ausgehen, können diese im Planungsgebiet nicht untergebracht wer-den. Für Erholungs- und Sportnutzungen bestehen an der Engelschalkin-ger-/Cosimastraße ein Wellenbad, an der Engelschalkinger Straße die Be-zirkssportanlage, im Süden der Zamilapark mit der Sportanlage Zamdorf und östlich der Bahntrasse am östlichen Ende der Brodersenstraße die Galopprennbahn München-Riem und das Golfzentrum München-Riem.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 49 verwiesen.</p>
69	1019	Schulversorgung	<p>Wo und wann wird die in Aussicht gestellte neue Grundschule errichtet? Die Grundschule an der Ostpreußenstraße platzt jetzt schon aus allen Nähten.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 49 und 68 ver-wiesen.</p>
70	1020 1021	Schulversorgung	<p>Der Stadtteil Bogenhausen hat die meisten Flüchtlingsunter-künfte und die Schulen und Kitas sind bereits HEUTE voll. Wie stellt man sich hier eine Lösung vor? Auch hier muss erst ein Schulbau (Grundschule) erfolgen und anschließen kann man über eine Bebauung nachdenken.</p>	<p>Die in der Nachbarschaft vorhandene Flüchtlingsunterkunft wurde bei der Ermittlung des Grundschulbedarfes durch die Fachdienststelle berück-sichtigt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 68 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
71	1024	Schulversorgung	Eine zusätzliche Wohnbebauung in diesem großen Stil kann erst nach Lösung der Schulsituation geschehen. Solange noch eine Schulklasse in Containern unterrichtet wird, ist es unverantwortlich, neuen Wohnraum zu schaffen, dessen Kinder keine angemessenen Schulräume zur Verfügung stehen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 68 verwiesen.
72	1025	Schulversorgung	Klärung der Schulsituation, da die aktuelle Sprengelschule (Grundschule Ostpreußenstr. 88) bereits überlastet ist.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 68 verwiesen.
73	1001	Spielplätze	Dem Infoblatt und Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen dass hier auch öffentliche Spielflächen entstehen. Neue öffentliche Spielplätze sind aus meiner Sicht aber dringend notwendig: Typischerweise ziehen in Neubauprojekte dieser Art viele Familien mit kleinen Kindern (siehe Prinz Eugen Park, Freiham). Die vorhandenen Spielplätze sind derzeit gut ausgelastet. Besonders positiv hervorzuheben ist der durch das Bauprojekt "Quartier Barlowstrasse" realisierte öffentliche Spielplatz an der Ecke Barlowstrasse/ Brodersenstrasse. Wenn also ein solcher Spielplatz bei einer Bebauung mit 140 Wohnungen an der Barlowstrasse möglich war, so muss bei den Mariengärten mit über 500 Wohnungen doch mit proportional entsprechenden öffentlichen Spielflächen gerechnet werden.	In den geplanten öffentlichen Grünflächen werden Spielflächen zur Nutzung für alle Kinder, unabhängig vom Wohnort, also auch aus der angrenzenden Umgebung, geschaffen. Die Planungen und die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in Zusammenarbeit und in Abstimmung des Bauherrn mit dem Baureferat. Zur Größe des Spielplatzes kann zum derzeitigen Stand keine Auskunft erteilt werden, da dies nicht bekannt ist (siehe hierzu auch Plan mit Festsetzung Spielplatz und Ziffer 4.18.2 Grünordnung auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen der Begründung der Beschlussvorlage).
74	1008	Stellplätze Kita	Zudem ist es ein MUSS, einige oberirdische Stellplätze für Eltern, die Ihre Kinder bringen und holen, einzuplanen. Die Kinder aus diesem Areal werden älter und die Kita- und Kiga – Plätze werden mit Kindern aus dem umliegenden Stadtgebiet belegt werden. Bei Regen und im Winter sehen wir sonst einem Verkehrs- und Parkchaos entgegen. Ich habe selber 4 Kinder und 2 Enkelkinder im Kiga- Alter und kenne das Problem bestens! Dies waren die Einwände und Anregungen von meiner Seite. Ich bitte Sie um baldige Antwort und danke Ihnen dafür schon im Voraus!	Bring- und Holstellplätze der Kindertageseinrichtung sind bei der Realisierung der Planung in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Es ist vorgesehen sie direkt am Zugang zur Einrichtung auszuweisen. Oberirdische Stellplätze in der Nähe der Kita sind aufgrund des autofreien Quartiers nicht vorgesehen (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.3 Ruhe-der Verkehr der Begründung der Beschlussvorlage).
75	1013	Stellplätze soziale Einrichtungen	Auf den Wettbewerbsplänen sind keine ausreichenden oberirdischen Parkplätze für die beiden Kindertagesstätten,	Die Wettbewerbsplanung wurde konkretisiert und der Bebauungsplanung zugrunde gelegt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Pflegewohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen etc. besonders im südlichen Wettbewerbsgebiet (Realisierungsteil) erkennbar.	Die für die zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlichen Stellplätze sind gemäß § 10 Abs. (1)-(5) der Satzung des Bebauungsplanes in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen. Für das Bringen und Holen der Kinder zu der Kindertageseinrichtung im MU werden für ein kurzzeitiges Halten sechs Stellplätze in der GTGa untergebracht. Für die Mitarbeiter*innen werden vier Stellplätze in der GTGa nachgewiesen. Dabei muss ein Stellplatz barrierefrei sein. Für die Kund*innen und Mitarbeiter*innen der Tagespflege sind fünf Stellplätze in der GTGa mit unmittelbarer Anbindung an den Erschließungskern/Aufzug eingeplant (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.3 Ruhender Verkehr der Begründung der Beschlussvorlage).
76	1016, 1017	Stellplätze	Es sind (deutlich) zu wenig Parkmöglichkeiten vorgesehen.	<p>Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von Norden her erschlossen und führt nur in die Gemeinschaftstiefgarage. Oberirdische Straßenflächen sind innerhalb des Gebietes zur Erschließung nicht vorgesehen.</p> <p>Ziel des planerischen Konzeptes ist ein weitestgehend autofreies Quartier. Daher erfolgt die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr über eine Gemeinschaftstiefgarage, die unterirdisch alle Gebäude des neuen Quartiers miteinander verbindet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Aufgrund der bereits guten ÖPNV-Anbindung sowie einer guten Anbindung an die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, können Maßnahmen umgesetzt werden, um die Kriterien zur Reduzierung des sogenannten Mobilitätsfaktors gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München zu erfüllen. Im verbindlichen Rahmen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes ist für die notwendigen PKW-Stellplätze der Wohnnutzung eine Reduzierung von 50 % (Mobilitätsfaktor 0,5) gemäß dem Formblatt „Mobilitätskonzept“ der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München möglich. Hierzu werden Maßnahmen umgesetzt, die die Vorgaben der Landeshauptstadt München erfüllen wie z.B. eine Gemeinschaftstiefgarage zur optimalen Nutzung des geplanten Parkraums, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebots oder die Etablierung einer Mobilitätsstation. Zudem sind Stellplätze für private Lastenfahräder und Hänger/Gespann sowie ein erhöhter Fahrradstellplatzschlüssel einzuplanen.</p> <p>Diese Maßnahmen haben zum Ziel ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				Für Besucher*innen und Lieferdienste sind sowohl oberirdisch an der Marienburger Straße und der Memeler Straße Parkbuchten je auf Quartiersseite sowie unterirdisch in der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Paketlogistik innerhalb des Quartiers wird über die Einrichtung von Paketstationen erfolgen (siehe hierzu auch Ziffern 4.9.1 Erschließungskonzept ; 4.9.2 Mobilitätskonzept und 4.9.3 Ruhender Verkehr der Begründung der Beschlussvorlage).
77	1016, 1017	Stellplätze	Laut Entwurf ist pro Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Parkraum im Umfeld der Mariengärten ist äußerst knapp. Der Entwurf berücksichtigt nicht, dass mit der Schaffung von 470 oder mehr Wohneinheiten: -(unter Berücksichtigung von Mehrpersonenhaushalten) nicht einmal für jeden Bewohner der Anlage ein Parkplatz zur Verfügung steht und damit bereits für die Bewohner der Anlage selbst Parkprobleme entstehen werden. -die Zahl der Besucher und Lieferdienste im Wohngebiet, aber auch die Zahl der Krankentransporte, der An- und Abfahrten von Pflegekräften und der Beförderungen von gehbeeinträchtigten Bewohnern durch Angehörige oder Freunde deutlich zunehmen wird und um eine heillose Überlastung zu vermeiden, zwingend Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75 und 76 verwiesen.
78	1019	Stellplätze	dass an der Marienburger Str. gebaut wird steht außer Frage. Nur die Frage ist nur "wie"! Für die Bewohner der künftigen Siedlung ist eine autofreie Ausrichtung – also ohne eigene Straßen - sicher reizvoll. Die Anwohner der umliegenden Straßen (Marienburger, Putziger, Balten, Libauer, Memeler und Rominter Straße) haben dagegen das Nachsehen, da diese Straßen die einzigen in der Umgebung der künftigen Siedlung sind. Hier werden künftig Autos der Anwohner, Besucher, Handwerker, Lieferdienste, Müllabfuhr etc etc Halten und Parken. Da ändert auch die Tiefgarage mit Einfahrt über die Engelschalker Straße nichts daran. Wo sollen die ganzen Autos parken? Wie wird der Handwerker- / Lieferverkehr und Hol- und Bringverkehr zu KITAS und Pflegewohnen organisiert? Da bringt es auch nichts Angebote für Radl (Ausleihe, Reparatur etc) oder Lieferboxen für Dienste aufzustellen. In der	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75 und 76 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Realität verzichten eben nur Wenige gänzlich auf das Auto. Bitte akzeptieren Sie diese Realität und setzen nicht nur auf den Zeitgeist! Die Tiefgarage muss entsprechend dimensioniert werden, dass alle Vorgenannten dort Platz finden - und diesen auch nutzen. Der Stellplatzschlüssel darf also nicht zu knapp bemessen sein.	
79	1023	Stellplätze	"Bring-Hol-Stellplätze", ich nehme an, für Autos, sind "an der Memelerstraße" geplant...heißt das, auf der Memelerstraße? Oder auf dem Quartiersgelände? Aber das soll ja an der Oberfläche komplett "autofrei" sein... (bis auf notwendige wichtige Dienste wie Müllabfuhr, Rettung, Feuerwehr).	Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kita sind an der Memeler Straße nicht mehr vorgesehen, zumal die Kita in den Norden des Gebiets (MU, Bauraum 1) verlagert wurde. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nr. 75 verwiesen.
80	1023	Stellplätze	Die Idee einer praktisch autoverkehrsfreien Oberfläche des gesamten Quartiers ist natürlich sehr ansprechend... Aber: Wie viele Stellplätze und für welche Personengruppen sollen in der Tiefgarage entstehen? Bewohner kostenfrei, es war die Rede von ca.0,3 pro WE? Andere, z.B. Betreiber von Gewerben, Besucher, Einkäufer im Supermarkt gegen Gebühr? Oder droht die Zunahme des Autoverkehrs in den schmalen Wohnstraßen zwischen Ostpreußen- und Marienburgerstraße? Der Kampf um Parkplätze in den Seitenstraßen? - Diese Fragen wurden bereits gestellt am 16.4.24 [Anm. d. Verw.: Gemeint ist wohl die Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024], konnten aber leider nicht beantwortet werden.	Die Stellplätze werden in der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Im öffentlichen Straßenraum an der Marienburger und der Memeler Straße werden 14 Besucherstellplätze eingeplant. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde aus den Geschossflächen und den geplanten Nutzungen abgeleitet eine überschlägige Berechnung der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts gemacht und die innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage möglichen Stellplätze ermittelt (siehe hierzu auch Ziffern 4.9.2 Mobilitätskonzept und 4.9.3 Ruhender Verkehr der Begründung der Beschlussvorlage). Die genaue Anzahl der Stellplätze hängt von der Anzahl der tatsächlich genehmigten und bebauten Wohnungen und dem verwendeten Stellplatzschlüssel ab. Einzig geregelt ist die benötigte Anzahl der Stellplätze für das Kita-Personal. Ob und wie eine Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze für den Besucher- und Kundenverkehr umgesetzt wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das u. A. die Auswirkungen der Verkehre aus dem Planungsgebiet auf die umgebenden Straßen darstellt. Das Verkehrskonzept zur Anbindung des Planungsgebiets an das umgebende Verkehrsnetz sieht vor, dass das überwiegende Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet über die Engelschalkinger Straße geführt wird, da das Gebiet ausschließlich von Norden erschlossen wird. Die Marienburger Straße und deren

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Seitenstraßen werden daher in untergeordnetem Umfang durch die Verkehre aus dem Planungsgebiet zusätzlich belastet.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75 und 76 verwiesen.</p>
81	1024	Stellplätze	Ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,3 ist unrealistisch, im Stadtrandbereich sind Haushalte ohne Auto eine Ausnahme. Die neuen Bewohner würden die angrenzenden Wohngebiete zu-parken.	<p>Der Stellplatzschlüssel für die Wohnungen im MU und WA wird im Pla-nungsgebiet auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Zur Kom-pensation sind umfangreiche Maßnahmen eines Mobilitätskonzepts um-zusetzen, um Anreize und Möglichkeiten zu schaffen, auf eigene Kfz zu verzichten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75 und 76 ver-wiesen</p>
82	1025	Stellplätze	<p>Bezüglich der o.g. Bebauungsplans würde ich mir als betroffe-ner Anwohner wünschen, dass folgende Themen Berücksichti-gung finden:</p> <p>Deutliche Anpassung des Stellplatzschlüssels nach oben, um dem Parkdruck in der Nachbarschaft auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Sinnvoll wäre hier m.E. mindestens ein Stellplatz pro Wohnung.</p>	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75 und 76 ver-wiesen.
83	1012	Umgriff des Bebauungsplans	Am 8. Juli konnte ich auf der Website der Stadtverwaltung Ein-sicht in die Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 /V12470 (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)) nehmen. In der mit „Rahmenbedingungsplan“ bezeichneten Anlage 3 der Sitzungsvorlage ist als Markierung der „Umgriff Bebauungsplan“ eingetragen. Diese Markierung umfasst den östlichen Teil der Memeler Straße auf der Süd-seite, dringt dann aber entlang der östlichen Grenze des Grund-stücks Posener Str. 62 in den Privatweg der Anlieger ein und springt erst ab der nördlichen Grenze des Grundstücks Posener Str. 64 nach Norden, um dann nordseitig der Privatgrundstücke nach Osten Richtung Bahn zu Bitte bestätigen Sie mir kurzfris-tig, dass dieser geplante Eingriff in das Privateigentum ein	<p>Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-plans mit Grünordnung Nr. 2183 verläuft entlang der Nordgrenze der Me-meler Straße (Flst. Nr. 86, Gemarkung Daglfing) und des Privatgrund-stücks Flst. Nr. 81/3, Gemarkung Daglfing.</p> <p>Ein Eingriff in die genannten Grundstücke erfolgt nicht.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Versehen ist. Wenn nicht, bitte ich um eine kurzfristige Rechtsmittelbelehrung.	
84	1014	Verfügbarkeit der Unterlagen im Internet	<p>Wir halten nach wie vor Ihre digitale Plattform unter 1 <i>[Anm. d. Verw.: An dieser Stelle wurde ein Link zur Website bauleitplanung.muenchen.de angegeben.]</i> für nicht geeignet einem durchschnittlich, nicht IT-affinem Bürger die Unterlagen verfügbar zu machen.</p> <p>Gerade für ältere MitbürgerInnen stellt diese Art von Auslegung ein Hindernis dar.</p> <p>Mail und Unterlagen sind gut bedienbar. Nicht jedoch Ihre Seite, die im Workflow nicht einheitlich und fehlerbehaftet ist. Wir sehen in diesem Verfahren eine Diskriminierung gerade älterer Bürger.</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 05. Juli mit 06. August 2024.</p> <p>Die Unterlagen lagen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, bei der Bezirksinspektion Ost und in der Stadtbibliothek Bogenhausen zur Einsicht aus.</p> <p>Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung, am 16.07.2024 ab 19 Uhr in der Mensa der Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße 27, bei der die Planung ausführlich vorgestellt wurde, die Gelegenheit Ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p> <p>Darüber hinaus steht es der Öffentlichkeit frei, sich telefonisch zu melden oder auch die Äußerungen weiterhin per Brief oder E-Mail an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu versenden. Die digitale Plattform stellt somit eine zusätzliche Möglichkeit der Beteiligung dar. Eine Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist lediglich für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gesetzlich vorgeschrieben. Gleichwohl veröffentlichen wir beide Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Der Auslegungszeitraum, die Auslegungsorte und die Kontaktmöglichkeiten mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 01.07.2024 ortsüblich bekanntgegeben, sowie auch in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur vom 04.07.2024 veröffentlicht.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 7 und 8 verwiesen.</p>
85	1002	Verkehr	<p>Ziel einer verträglichen Einbindung des entstehenden Neuverkehrs in das bestehende Verkehrsnetz wird verfehlt.</p> <p>Wenn oberirdisch kein Individualverkehr bzw. Parkmöglichkeiten vorgesehen sind, ist eine erhöhte Verkehrsbelastung in den umliegenden Straßen/Wohngebieten vorhersehbar.</p> <p>Eine Mobilitätswende kann damit nicht erreicht werden.</p>	<p>Das der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Verkehrsmengen aus den derzeit bekannten Entwicklungsvorhaben im Münchner Osten und dem Planungsgebiet innerhalb des bestehenden Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können (siehe hierzu Ziffern 4.9. Verkehrliche Erschließung</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
				und 7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 80 verwiesen.
86	1002	Verkehr	[Ergänzung d. Verw.: Forderung nach...] Vorlage eines stimmigen Verkehrskonzepts	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 80 verwiesen.
87	1013	Verkehr	Auch für den notwendigen Anlieferungsverkehr (Möbelwagen, Handwerker etc.) sind die geplanten Wohnwege unbefriedigend. Der Anliegerverkehr soll wohl nur zu Lasten der Anrainer von den vorhandenen benachbarten Straßen (gesäumt von Einfamilienhausbebauung) wie die Marienburger Straße (Fahrradstraße mit 4,5 m breiter Fahrbahn) oder von der südlich angrenzende Memeler Straße (schmäler Feldweg) aufgefangen werden. Und bei den vielen Familien, die in dieser autofreien Wohnanlage wohnen sollen, mit berufstätigen Eltern und Jugendlichen, die schon mit 17 Jahren ihren Führerschein machen wollen, ist m. E. ein Verkehrschaos in der benachbarten Umgebung vorprogrammiert.	Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Norden über die Verlängerung der Engelschalkinger Straße aus. Die Tiefgaragenzufahrt ist ebenfalls im Norden, im MU, Bauraum 1) festgesetzt (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 Verkehrliche Erschließung der Begründung der Beschlussvorlage). Für alle Verkehrsarten, die zwingend oberirdisch abzuwickeln sind, werden, je nach Bedarf, die Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten über Dienstbarkeiten geregelt. Dabei wurden die Anforderungen an die notwendigen Ausbaubreiten, Traglasten, Aufstellflächen und Schleppkurven für die Müllabfuhr und einem möglichen Begegnungsverkehr mit Rettungsfahrzeugen berücksichtigt. Anlieferungsverkehr für Umzüge und Handwerker wird privatrechtlich geregelt und kann über die Dienstbarkeitsflächen FB 1 und FB 2 abgewickelt werden. Eine Zufahrt über die Marienburger Straße ist nicht möglich, da die hiervon abführenden Wege dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind. Um ein unbefugtes Einfahren zu verhindern, ist vorgesehen, die mit Fahrrechten belegten Flächen mit Pollern oder Schranken zu sperren, die nur vom jeweiligen Personenkreis zum Nutzungszweck geöffnet werden könne (siehe hierzu auch Ziffer 4.10 Dienstbarkeitsflächen der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 20, 80 und 85 verwiesen.
88	1018	Verkehr	Infolge der immer weiter fortschreitenden Nachverdichtung im angrenzenden Gebiet (Engelschalking, Denning, Daglfing) verschlechtern sich die Bedingungen für ruhenden und fließenden Verkehr laufend.	Wie unter der Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 80 ausgeführt, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurde nachgewiesen, dass die Marienburger Straße und deren Seitenstraßen in sehr untergeordnetem Umfang durch die Verkehre aus dem Planungsgebiet zusätzlich belastet werden und diese daher aufnehmen können.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>In der als "Fahrradstraße" ausgewiesenen, aber für KFZ erlaubten Marienburgerstr. sind schon jetzt täglich gefährliche Situationen für Radfahrer zu beobachten oder zu erleben. Bei dem geplanten Volumen von 500 Wohnungen oder mehr wird allein durch den zu erwartenden Besuchsverkehr bei den neuen Anwohnern die Parkplatzsituation im Viertel katastrophal verschlechtert. Die angrenzenden Straßen sind so schmal, dass nur auf einer Seite geparkt werden kann.</p> <p>Die Memelerstr. zwischen Marienburgerstr. und Posenerstr., nach der Planung auch Zufahrt zur Kita, ist nur 3,6 Meter breit. Haben sich die Planer allein mal diese Situation angeschaut?</p> <p>Durch die Eröffnung des Neubaus des Wilhelm-Hausenstein-Gymnasiums wird der Fahrradverkehr in der Marienburgerstr. zeitweise zunehmen und zu mehr Gefahrensituationen führen. Man wird sicher mehrere Straßen im angrenzenden Viertel zu Einbahnstr. machen müssen und dadurch zusätzlichen Verkehr erzeugen.</p>	<p>Die Festlegung als Fahrradstraße ist eine verkehrsrechtliche Anordnung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Lediglich die Straßenbreite kann im Bebauungsplanverfahren verändert werden durch die Verlagerung/Verbreiterung der gelben Verkehrsfläche. Dies ist in der Marienburger Straße aufgrund des wertvollen Baumbestandes auf der Ostseite und der begrenzenden Bestandsbebauung (westlich und östlich) nur untergeordnet möglich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Aufweitung (nördlich und südlich des wertvollen Baumbestandes) ermöglichen zusätzliche Parkbuchten sowie einen Gehweg.</p> <p>Durch die Erschließung des Gebiets über die Engelschalkinger Straße sowie durch die Verpflichtung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts wird dazu beigetragen, die Steigerung der Verkehrsmengen in den umgebenen Straßen so gering wie möglich zu halten</p> <p>Die Festlegung einer Einbahnstraße ist eine verkehrsrechtliche Anordnung und kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geändert werden. Ob eine solche Einbahnregelung getroffen werden muss, entscheidet die zuständige Straßenverkehrsbehörde.</p> <p>Die im Wettbewerbskonzept vorgeschlagene Kindertageseinrichtung im südwestlichen Punkthaus wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt. Die Flächen der ursprünglich vorgeschlagen Kindertageseinrichtungen wurden zusammengelegt und in den nördlich gelegenen Bauraum 1 im MU verlagert. Dabei wird sie über die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage von Norden erschlossen, Hol- und Bringverkehr in der Memelerstraße ist daher nicht mehr zu erwarten.</p> <p>Die Verkehrssicherheit findet im Rahmen der Prüfung der Verkehrswege unter enger Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle Berücksichtigung.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13, 80 und 85 verwiesen.</p>
89	1014	Verkehr / Erschließung / Bahnausbau	<p>Auf Basis der vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich wie die verkehrstechnische Erschließung gesichert wird. Der angekündigte Bahnausbau scheint nicht gesichert. Das steigende Verkehrsaufkommen war bereits im Vorfeld zur Bebauung mehrfach Thema auf Bürger- und Informationsveranstaltungen.</p>	<p>Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr von Norden her über die bestehende Engelschalkinger Str. erschlossen. Derzeit endet die Engelschalkinger Straße westlich des Planungsgebiets in einer T-Kreuzung mit der Marienburger und der Barlowstraße. Im</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Eine Lösung wird aber nicht dargestellt. Dies bitten wir nachzu-reichen.</p> <p>Den Planungsunterlagen sind die Auswirkungen der laufenden Planungsverfahren der Bahn nicht zu entnehmen. Diese schei-nen nicht synchronisiert. Dies ist aber dringend geboten, da dem Bezirk sonst ein Verkehrskollaps droht. Im schlimmsten Fall kommt es zu einen Rückstau bis zum Unterföhringer Ring.</p>	<p>Zusammenhang mit dem S-Bahnausbau und der Verlängerung der U4 ist auch der Straßenausbau auf Höhe des Planungsgebiets vorgesehen. Daher erfolgt bis zum Endausbau der Engelschalkinger Straße die Quar-tierszufahrt über die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die das derzeitige Ende der Engelschalkinger Straße an das Planungsgebiet anbindet.</p> <p>Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte wurde in der Verkehrsuntersuchung der Prognoseplanfall 2035 ermittelt, der die Verkehrserzeugung durch das neue Planungsge-biet berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Verkehrsmengen aus den derzeit bekannten Entwicklungsvorhaben im Münchner Osten und dem gegenständlichen Planungsvorhaben inner-halb des bestehenden Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können.</p> <p>Die Planungsverfahren für den Verknüpfungsbahnhof Engelschalking für U-Bahn/ S-Bahn sowie den Ausbau und die Weiterführung der Engelschal-kinger Straße nach Osten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2183 (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.1 Erschließungs-konzept der Begründung der Beschlussvorlage). Die für das Planungs-verfahren zuständige Deutsche Bahn des Verfahrens nach § 4 BauGB beteiligt, diesbezüglich ergingen keine Hinweise.</p>
90	1007	Verkehr / Stell-plätze	<p>Wie wird die beschriebene Mobilitätswende erreicht?</p> <p>Werden bei 0,1-0,3 Stellplätzen/ Wohnung die Eigentümer ver-pflichtet keine Autos zu haben (autofreies Wohnen)?</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.</p>
91	1012	Verkehr / Stell-plätze	<p>Für die vielen neuen Bewohner/Nutzer sind gar keine oberirdi-schen PKW-Stellflächen vorgesehen, das Planungsgebiet soll autofrei bleiben (verstärkter Parkdruck in Nachbarstraßen). Bei den Tiefgaragenstellplätzen ist auch nach über einjähriger Pla-nung offen, ob jeder neuen Wohnung ein Stellplatz zugeordnet werden soll. Laut Süddeutsche Zeitung vom 02.07.24 will die Stadt bei gewissen Voraussetzungen den Stellplatzschlüssel (Wohnungen zu Stellplätzen) auf 0,3 oder sogar auf 0,1 drü-cken. Bitte stellen Sie baldmöglichst klar, welcher Stellplatz-schlüssel für Tiefgaragen geplant ist und wie Sie ein Verkehrs-chaos wegen der Zunahme des fließenden und ruhenden Ver-kehrs vermeiden wollen.</p>	<p>Im verbindlichen Rahmen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes ist für die notwendigen PKW-Stellplätze der Wohnnutzung eine Reduzie-rung von 50 % (Mobilitätsfaktor 0,5) gemäß dem Formblatt „Mobilitäts-konzept“ der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München fest-gesetzt</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 76 und 85 ver-wiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
92	1014	Verkehr / Stellplätze	Erfahrungsgemäß wird die Parkplatzsituation und der Verkehrs-Infrastruktur bei den Planungen unterschätzt. Das Planungsgebiet liegt am Stadtrand und wird auch auf Grund der Nähe zum Föhringer Ring für ein Verkehrsaufkommen sorgen. Wird es entsprechend dieses mal eine Bebauung nur mit abgesicherter Infrastruktur geben und ist diese objektiv errechnet?	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 85 verwiesen.
93	1012	Verkehrsgutachten	Gibt es Verkehrsgutachten, die ich einsehen kann?	Ein Verkehrsgutachten liegt vor. Grundsätzlich sollen alle Gutachten, die im Laufe eines Bebauungsplanverfahrens erstellt werden, auf den jeweiligen Projektseiten im Internet (https://stadt.muenchen.de/infos/marienburger.html) veröffentlicht werden. Die Hauptabteilung II des Referats für Stadtplanung und Bauordnung setzt damit verpflichtend den Auftrag aus dem Stadtratsbeschluss „Transparenz und Bürgerbeteiligung in der Stadtplanung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03747 vom 06.10.2021 um. Derzeit werden die Gutachten hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Veröffentlichung (u.a. Nutzungsrechte, Datenschutz etc.) geprüft und baldmöglichst auf der o.g. Projektseite im Internet zur Einsicht veröffentlicht. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 89 verwiesen.
94	1013	Verkehrsgutachten	Ich hoffe, Sie lassen baldmöglichst ein Verkehrsgutachten erstellen!	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 93 verwiesen.
95	1014	Veröffentlichung	Wir bitten auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.	Sämtliche Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie das Ergebnis der Abwägung werden u. a. in dieser Beschlussvorlage zusammen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung zu den Äußerungen der Bürger*innen (in dieser Tabelle) dokumentiert und dem Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Der Billigungsbeschluss wird im Anschluss im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegt. Dabei haben die Bürger*innen die Möglichkeit, sich über die Behandlung der Äußerungen durch die Verwaltung zu informieren und erneut Anregungen sowie Bedenken vorzubringen. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
96	1014	Versiegelung	<p>Wir bitten um eine Stellungnahme im Gesamtkontext. Wir sehen die Erfordernis nicht nur nicht versiegelte Flächen zu erhalten, sondern in Hinblick auf das Gesetz zu erweitern. Ausgleichsflächen-Rechnungen helfen nicht dem Klima und nicht der Natur, sondern nur den Investoren. Wir bitten um eine Stellungnahme, wie die Stadt München den geforderten Beitrag zum Umweltschutz sicherstellen will, wenn bei neuen Bauvorhaben wie diesen keine Beiträge zur Umweltbilanz entstehen. Sie selbst weisen in der Veröffentlichung auf die vorhandene 70%-Versiegelungsquote im Gebiet hin ohne eine Lösung aufzuzeigen.</p> <p>Was ist die Lösung?</p>	<p>Die Landeshauptstadt München hat das Instrument des Klimafahrplans eingeführt, um bis 2035 im gesamten Stadtgebiet Klimaneutralität zu erreichen und hierfür wesentliche Ziele und Maßnahmen festgelegt (siehe hierzu auch erster Absatz der Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50).</p> <p>Es ist aber auch ein vorrangiges Ziel der Landeshauptstadt München dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Das derzeit gewerblich genutzte Planungsgebiet ist bereits zu 58 % versiegelt, was durch die Neubebauung nur untergeordnet um ca. 5% erhöht wird. Daher eignet sich gerade dieses gut erschlossene Areal, um hier neue Wohnungen mit der notwendigen Infrastruktur zu schaffen, ohne zusätzlich größere Versiegelungsflächen zu generieren.</p> <p>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273 „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung - Orientierungswerte“) wurde beschlossen, dass die seit 2017 geltenden städtebaulichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung in Bebauungsplanverfahren von 15 m² bzw. 20 m² je Bewohner*in weiterhin konsequent verfolgt werden sollen. Davon dürfen bis zu 4 m² auf den Dächern nachgewiesen werden. Die in diesem Verfahren geforderte Wert von 20 m² je Bewohner*in wird eingehalten.</p> <p>Außerdem müssen öffentliche Freiflächen vollständig von Unterbauung freigehalten werden. Private Freiflächen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen zu mehr als 40 % unterbaut werden. Grundsätzlich ist eine möglichst geringe Unterbauung anzustreben. Im Planungsgebiet werden 37 % unterbaute private Freifläche erreicht, womit das Ziel des Stadtratsbeschlusses erreicht wird.</p> <p>Der geringe Anteil unterstützt die Umsetzung des Schwammstadtprinzips, wodurch eine oberflächennahe Versickerung und Verdunstung über Mulden gewährleistet werden kann.</p> <p>Ergänzend dazu enthalten die Satzungsbestimmungen Vorgaben zur Pflanzung von Großbäumen auf den privaten Freiflächen. Diese sollen in den dafür vorgesehenen Aussparungen der Tiefgarage umgesetzt werden. Darüber hinaus fördern Dach- und Fassadenbegrünungen ein angenehmes, bioklimatisch ausgewogenes Aufenthaltsklima (siehe hierzu auch Ziffern 7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und 8 Daten zum Bebauungsplan der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
97	1000	Weiterführung des Projekts / Bahnausbau	Schließlich halten wir auch die Anregung der Anwohnerinteressengemeinschaft für bedenkenswert, das Projekt erst dann weiterzuführen, wenn die Art des Bahntrassen-Ausbaus feststeht und ein stimmiges Verkehrskonzept vorliegt.	Aufgrund des drängenden Wohnungsbedarfs hat der Stadtrat entschieden, bereits vor der Entscheidung über den viergleisigen Ausbau der Bahntrasse einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für das Gebiet aufzustellen. Die neue Planung steht im Einklang mit den für alle in Rede stehenden Ausbauvarianten benötigten Flächen und verhindert einen Ausbau nicht. Ein stimmiges Verkehrskonzept liegt sowohl für die derzeitige Situation ohne den Ausbau der Engelschalkinger Straße als auch für die zukünftige Verlängerung dieser Straße vor (siehe hierzu auch Ziffern 2.6.4 Planungen zum viergleisigen Ausbau der Gleistrasse Daglfing-Johanneskirchen und dem Verknüpfungsbahnhof Engelschalking und 4.9.1 Erschließungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 89 verwiesen.
98	1002	Weiterführung des Projekts / Bahnausbau	[Ergänzung d. Verw.: Forderung nach...] Weiterführung des Projekts nach Klärung des Bahntrassen-Ausbaus	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 97 verwiesen.
99	1010	Weiterführung des Projekts / Bahnausbau	Es handelt sich hierbei um Flächen, die prädestiniert für die Baulogistik des Bahn-Ausbaus sein dürften. Eine voreilige Bebauung oder gar Nutzung dieser Flächen würde vermutlich den von allen gewünschten Bahn-Ausbau unnötigerweise erschweren und zu erheblichen Belastungen der heute dort bereits Wohnenden führen, die es zu vermeiden gilt. Eine Bebauung sollte daher solange unterbleiben, bis der Bahn-Ausbau vollzogen wurde.	Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die Anforderungen die aus den geplanten Maßnahmen (Verknüpfungsbahnhof Engelschalking für U-Bahn/ S-Bahn, Ausbau und die Weiterführung der Engelschalkinger Straße nach Osten) resultieren. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 97 verwiesen.
100	1020 1021	Weiterführung des Projekts / Bahnausbau	hiermit möchte ich Einspruch zu diesen Projekt einlegen. Aufgrund der Tatsache, dass bis heute nicht feststeht, ob die Bahnstrecke untertunnelt wird, kommt dieses Projekt verfrüht.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 97 verwiesen.
101	1024	Weiterführung des Projekts / Bahnausbau	Der noch offene Plan zum Ausbau der Bahntrasse lässt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bebauungsplanung angrenzend an die bestehende Bahntrasse zu.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 97 verwiesen.
102	1016, 1017	Weiterführung des Projekts /	Unsere Einwände sind nicht dahingehend zu verstehen, dass wir die Bebauung des Mariengärtenareals ablehnen. Wir	Zu 1.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		Bahnausbau / Wohneinheiten / Stellplätze	würden es aber begrüßen, wenn unsere Einwände bei der Bebauungsplanung berücksichtigt würden, indem 1. die bauliche Gestaltung der Mariengärten erst festgelegt wird, wenn Gewissheit besteht über die Art der Bahnführung 2. die Anzahl der Wohneinheiten deutlich auf ca. 200 reduziert wird. Damit ließen sich zugleich die Geschosshöhen erheblich reduzieren und – im Sinne der Hochhausstudie – in Einklang bringen mit dem Höhenprofil des bestehenden Wohngebiets entlang der Marienburger Straße. Zudem stünden mit der geringeren Bewohnerzahl zahlreiche Tiefgaragenstellplätze ggf. auch zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung und man wäre zugleich der Lösung des Parkplatzproblems einen Schritt näher.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 89 und 97 verwiesen. Zu 2. Auf Grund der guten ÖPNV-Anbindung soll das Areal zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in München als urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet mit zirka 472 Wohneinheiten entwickelt werden. Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Im verbindlichen Rahmen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes ist für die notwendigen PKW-Stellplätze der Wohnnutzung eine Stellplatzreduzierung vorgesehen. Hierzu werden Maßnahmen umgesetzt, die die Vorgaben der Landeshauptstadt München erfüllen wie z.B. eine Gemeinschaftstiefgarage zur optimalen Nutzung des geplanten Parkraums. Diese Maßnahmen haben zum Ziel ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen (siehe Ziffer 4.9 Erschließungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 34 und 76 verwiesen.
103	1009	Wettbewerb	Der städtebauliche Siegerentwurf sieht gut aus.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es positive Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit gibt.
104	1000	Wohneinheiten	Auch die beabsichtigte „Einbettung (des Wohnquartiers) in ein weitgehend von kleinteiligen Strukturen geprägtes Umfeld mit kleiner bis mittelgroßer Wohnbebauung“ halten wir für den richtigen Ansatz. Wir denken jedoch eine solche Einbettung ließe sich leichter und mit mehr Aussicht auf Erfolg bewerkstelligen, wenn das Vorhaben auf deutlich weniger Wohneinheiten als die geplanten ca. 550 begrenzt würde. Den von der Anwohnerinteressengemeinschaft Mariengärten eingebrachten Vorschlag einer Begrenzung auf höchstens 250 Wohneinheiten halten wir auch angesichts der das Wohnumfeld kennzeichnenden verhältnismäßig geringen Bevölkerungsdichte sowie ungelöster Fragen in Bezug auf Infrastruktur und Parkmöglichkeiten für sinnvoll.	Im Bereich der Landeshauptstadt stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), hat der Bebauungsplan zum Ziel, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität zu entwickeln (siehe hierzu auch Ziffer 4.3 Maß der baulichen Nutzung , Unterpunkt: Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte und Versiegelung und der Begründung der Beschlussvorlage). Auf Grund der Lage des Planungsgebiets am künftigen Verknüpfungsbahnhof Engelschalking im Anschluss an die kleinteilige Bebauung im Westen soll das Areal zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			Mit einer solchen Begrenzung auf maximal 250 Wohneinheiten ließe sich auch das Problem einer den Vorgaben der Hochhausstudie entgegenstehenden Geschoßhöhe leichter lösen.	München als urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet mit zirka 472 Wohneinheiten entwickelt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen und Landschaftsplanerischen Wettbewerbes wurde nachgewiesen, dass die bauliche Dichte im Planungsgebiet untergebracht werden kann. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.
105	1002	Wohneinheiten	[Ergänzung d. Verw.: Forderung nach...] Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 250 (statt 550)	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 104 verwiesen.
106	1008	Wohneinheiten	600 Wohnungen sind komplett überzogen für dieses begrenzte Arenal! Dies hat auch die Interessengemeinschaft des Bauvorhabens Marienburger Straße schon gefordert - mit 1000 Unterschriften!	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 104 verwiesen.
107	1023	Wohneinheiten	Wieviele Wohneinheiten sollen insgesamt entstehen? – Im schriftlichen Expose vom 16.7.24 ist von geplanten ca. 520 WE die Rede, auf der Veranstaltung gab es trotz nachfragender Wortmeldungen dazu nur diffuse "vielleicht"-Aussagen, es wurde die mögliche Zahl von sogar 600 -800 WE genannt... Sind da die ebenfalls erwähnten möglichen Büros, Arztpraxen, sonstigen Gewerberäumlichkeiten (z.B. Supermarkt), Pflege-wohnheim, die 2 Kitas, eventuelle Studentenappartements im Hochhaus....schon mitgerechnet oder kommt das zu den wieviel Wohneinheiten auch immer noch dazu??	Im Planungsgebiet entstehen insgesamt ca. 472 Wohneinheiten. Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Kleinflächiger Einzelhandel, eine Kindertageseinrichtung und einer Tagespflegeeinrichtung sind im Bauraum 1 vorgesehen und bilden zusammen mit dem Baudenkmal, in dem zukünftig gastronomische, kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Nutzungen untergebracht werden einen urbanen Quartiersauftakt mit öffentlichem Charakter, (siehe hierzu auch Ziffer 4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee und 4.3 Maß der baulichen Nutzung – Unterpunkt: Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 30 und 104 verwiesen.
108	1012	Wohnraumbedarf	Insgesamt vermittelt mir der derzeitige Planungsstand den Eindruck, dass den städtischen Bemühungen, schnell viel neuen Wohnraum zu schaffen, die Interessen der Anlieger geopfert werden.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 104 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
109	1024	Wohnraumbedarf	"Ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Landeshauptstadt München", dies ein Zitat aus der Ausschreibung, kann nachhaltig und städtebaulich neutral erreicht werden, wenn bereits versiegelte Gewerbegebiete im Stadtgebiet, die sich in der Umplanung befinden, dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation in München ist der Verzicht auf den Bau von Bürohochhäusern, nachdem im Stadtgebiet bereits ein Überschuss an Büroflächen besteht und diese nur neuen Wohnraummangel schaffen. München ist die am stärksten versiegelte Großstadt Deutschlands, die Empfehlung der EU von maximal 44% versiegelter Fläche auch für urbane Gebiete wurde längst überschritten. Wir Bürger Münchens wünschen uns eine nachhaltige Stadt, die mit ihren Flächen haushaltet und respektvoll umgeht.	<p>Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung. Das Planungsgebiet leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu. Das im Wettbewerbskonzept vorgesehene Hochhaus nördlich des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Das Areal ist derzeit aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits zu 58% versiegelt. Die Neuplanung erhöht den Versiegelungsgrad nur um 5 %.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 34, 43 und 104 verwiesen.</p>
110	1013	§ 34 BauGB	Eine Einfügung der geplanten Wohnbebauung des Wettbewerbsentwurfes von dem Architekturbüro su und z Architekten nach Art und Maß und in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist für mich als Architektin nicht erkennbar. Besonders die sechs- bis achtgeschossige Riegelbebauung entlang der Bahn stellt für mich keinen harmonischen Übergang zur westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung dar. Das geplante Wohngebiet würde m. E. durch eine vier- bis max. fünfgeschossige Bebauung, also insgesamt um zwei Stockwerke niedrigere Bebauung, wesentlich an Wohnwert gewinnen.	<p>Die bauplanungsrechtlichen Anforderungen richten sich bei einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB und nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.</p>
111	1024	§ 34 BauGB	§ 34 Baugesetzbuch erklärt ein Bauvorhaben für zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dies trifft für die Planungen nicht zu, die Bebauung westlich der Marienburgerstr. hat Gartenstadtcharakter, ist stark durchgrünt mit 1-2 Familienhäusern, vorhandene Wohnblöcke sind 3 Stockwerke hoch. Dies steht im Gegensatz zu der Randblockbebauung mit 6-8 Stockwerken, die	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
			angestrebte Wohndichte ist ein vielfaches der hier vorherrschenden. Das Ortsbild würde stark beeinträchtigt werden, der Stil der geplanten Bebauung passt in keiner Weise zur vorhandenen. Auch wenn nur Teile des Planungsgebietes nach § 34 bebaut werden, sollten dessen Vorgaben grundsätzlich ein Ziel aller städtebaulichen Planungen sein.	

Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
112	Bürger*in	Bauen / Baustruktur	Es wurde gefragt, wie viele Stockwerke die Tiefgarage haben solle. Darüber hinaus sei das Grundwasser stark angestiegen, weswegen sich nach den Auswirkungen der tiefen Bebauung auf das Grundwasser erkundigt wurde.	<p>Die Tiefgarage ist eingeschossig geplant. Sie greift zwar bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein. Zur Prüfung der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung wurde eine Aufstauberechnung durchgeführt. Nachteilige Beeinflussungen der bestehenden Nachbarbebauung konnten nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, siehe dazu Ziffer 4.20 Regenwassermanagement / Entwässerung der Begründung der Beschlussvorlage.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 29 verwiesen.</p>
113	Bürger*in	Bauen, Baustruktur	Es wurde nach der Anzahl der geplanten Wohneinheiten sowie der geplanten Parkplatzsituation, insbesondere der Tiefgaragenplätze, gefragt.	<p>Die genaue Zahl der Wohneinheiten stand zum Zeitpunkt der Erörterungsveranstaltung noch nicht fest. Es wurde auf das Wettbewerbsergebnis verwiesen, indem für den Realisierungsteil ca. 470 Wohneinheiten und für den Ideenteil ca. 50 Wohneinheiten vorgesehen sind. Im Billigungsbeschluss werden dem Stadtrat nun insgesamt ca. 472 Wohneinheiten vorgeschlagen.</p> <p>Die nachzuweisenden Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.3 Ruhender Verkehr und Ziffer 4.9.2 Mobilitätskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Bezüglich der Stellplatzsituation wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 76 verwiesen.</p>
114	Bürger*in	Bauen, Baustruktur	Es wurde angemerkt, dass die Höhenstaffelung im Süden als nicht ausgewogen betrachtet werde. Der Gesamtentwurf sei zwar gut, jedoch wäre eine maximal viergeschossige Bebauung akzeptabel. Außerdem wurde gefragt warum genau an dieser Stelle bzw. zur Bahnlinie so viele Wohnungen gebaut werden sollen, da auch weniger Wohnungen ausreichend wären.	<p>Im Planungsgebiet ist eine Höhenentwicklung von drei bis acht Vollgeschossen vorgesehen. Eine offene Bebauung mit Punkthäusern mit gestaffelter Höhe soll zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen und dem neuen Viertel vermitteln. Zur Bahn nach Osten hin und zur zukünftig weitergeführten Engelschalkinger Straße nach Norden bilden Riegelbauten einen schützenden Rücken für die innenliegende und dadurch lärmgeschützten Freiräume. Die Bebauung mit durchgängig sechs und sieben Geschossen bzw. vier Geschossen im südlichen Gebäudeteil an der Memeler Straße wird durch eine Abfolge von höheren Aufbauten mit sieben und acht Geschossen akzentuiert und rhythmisiert.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Die Höhenentwicklung im Süden wurde bei der Erstellung des Masterplanes überarbeitet.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3, 44 und 104 verwiesen.</p>
115	Bürger*in	Bauen, Infrastruktur	Es wurde gefragt, warum ein großes Bauvorhaben genehmigt werde, bevor adäquate und genehmigte Lösungen für die Infrastruktur, Schulen und den öffentlichen Verkehr vorlägen. Des Weiteren wurde gefragt, warum ein Hochhaus gebaut werden solle, da es überhaupt nicht ins Wohngebiet passe. Falls es sich um Büroflächen handeln solle, wurde darauf hingewiesen, dass es bereits genug Leerstand gebe.	<p>Die Infrastrukturbedarfe wurden bei den jeweiligen Fachreferaten abgefragt und die Spitzenbedarfe bei Neubezug eines Wohngebietes ermittelt. Im Ergebnis wurde der Bedarf an Kitaplätzen in der Planung berücksichtigt. Die Schulversorgung kann nach heutigen Kenntnisstand sichergestellt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.2 Art der Nutzung, Absatz Grundschul- und Ganztagsversorgung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Das Gebiet wurde hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs mit der Fachdienststelle abgestimmt und ist bereits heute gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (siehe hierzu auch Ziffer 2.4.2 der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Der ursprünglich im Masterplan vorgesehene Hochpunkt an der verlängerten Engschalkinger Straße ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
116	Bürger*in	Bauen, Infrastruktur	Es wurde gefragt, warum ein 15-stöckiges Gebäude mit Büroflächen gebaut werden solle, das weder optisch in die Gegend passe noch der Bedarf für weitere Büroflächen bestehe, da es in München bereits viele leerstehende Büroräume gebe.	Der ursprünglich im Masterplan vorgesehene Hochpunkt an der verlängerten Engschalkinger Straße war Teil des Wettbewerbsverfahrens (Ideenteil) ist aber nicht mehr vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.
117	Bürger*in	Bauplanung und Erschließung	Es wurde gefragt, warum eine Riegelbebauung zur Bahn geplant werde und wie die Erschließung vorgesehen sei.	<p>Das Planungskonzept sieht eine Lärmschutzbebauung in Form einer Riegelbebauung vor, die durch eine Lärmschutzwand verbunden ist, um die dahinter liegende Bebauung vor den Lärmemissionen des Bahnverkehrs zu schützen (siehe hierzu auch Ziffer 4 Planungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Das Planungskonzept schreibt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausschließlich von Norden über die städtische Fläche mit Zufahrt von der Engschalkinger Straße vor.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
118	Bürger*in	Denkmalschutz	Es wurde die Frage gestellt, ob das Denkmal eher für soziale, bürgerliche oder kulturelle Zwecke genutzt werden könne.	Gemäß § 2 Absatz 5 der Satzung dieser Beschlussvorlage sind im Denkmal ausschließlich kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
119	Bürger*in	Erörterungsveranstaltung	Es wurde gefragt, wie viel Einfluss diese Veranstaltung überhaupt noch habe und ob sie wie immer nur eine Placebo Veranstaltung sei. Man solle den Bürger*innen die Wahrheit sagen.	Der Gesetzgeber gibt das Bauleitplanverfahren vor. Im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB haben die Bürger*innen die Möglichkeit, über einen Zeitraum von vier Wochen aktiv teilzunehmen und ihre Anliegen einzubringen. Die Verwaltung hat die Aufgabe, diese Anregungen zu bündeln und einen Vorschlag in den Stadtrat zu geben, welcher letztendlich die Entscheidung darüber trifft. Auch alle Anregungen der Erörterungsveranstaltung werden aufgenommen, um die Planung bestmöglich an die Bedürfnisse der Anwohnenden anzupassen.
120	Bürger*in	Infrastruktur	Es wurde gefragt, wie sich die geplante Bebauung auf den Verkehr, die Fernwärme und die U-Bahn auswirken werde. Es wurde um Gespräche mit der Deutschen Bahn und den Stadtwerken München gebeten.	Die geplanten Infrastrukturmaßnahmen zum 4-gleisigen Bahnausbau und dem U-Bahnausbau wurden bei der Planung berücksichtigt. Auch die verschiedenen Möglichkeiten der Energieversorgung wurden im Rahmen eines Energiekonzeptes untersucht. Die finale Entscheidung darüber, welche Energieversorgung für das Planungsgebiet in Betracht kommt, wird im Rahmen des Bauvollzuges getroffen. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 97 verwiesen.
121	Bürger*in	Infrastruktur	Es wurde betont, dass die Infrastruktur nicht überlastet werden dürfe, insbesondere in Bezug auf Schulen, Ärzte und Kitas.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nr. 46 und 49 verwiesen.
122	Bürger*in	Petitionen und Stadtentwicklung	Es wurde die Frage gestellt, warum die Vorschläge der Petition der „Interessengemeinschaft Bauprojekt Marienburgerstr.“ nicht berücksichtigt worden seien.	Die Vorschläge der Petition wurden geprüft und im Rahmen des Beschlusses vom 12.06.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12470, unter Buchstabe D) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183 Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich) – Petition behandelt. Die Beschlussvorlage kann im Ratsinformationssystem (RIS) unter folgendem Link eingesehen werden: https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8258817

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
123	Bürger*in	Schulproblematik	Es wurde gefragt, wie sich die Schulsituation im Viertel in Zukunft gestalten solle, sowohl hinsichtlich der Grundschule als auch des Viertelgymnasiums, da diese bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus allen Nähten platzen würden und das Staatliche Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium München bereits in diesem Jahr 75 Kinder habe ablehnen musste.	<p>Das Planungsgebiet löst mit der Wohnnutzung einen Grundschulbedarf und einen Hortbedarf aus. Um den Grundschulbedarf in diesem Bereich langfristig sicherzustellen, laufen unter Beteiligung aller relevanten Referate derzeit intensive Prüfungen für einen vorgezogenen Schulstandort an der Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) Nordosten. Aus derzeitiger Sicht kann jedoch ein Großteil der künftigen Schüler*innen (aus dem Planungsgebiet) an der Grundschule an der Ostpreußenstraße untergebracht werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Teil des Grundschulsprengels Ostpreußenstraße ab Anfang der 2030er Jahre an den benachbarten Schulsprengel Knappertsbuschstraße (inkl. Dependence Ruth-Drexel-Straße) abgegeben werden kann, da dieser aus heutiger Sicht ab Anfang der 2030er Jahre Kapazitäten frei haben wird, um die steigenden Schüler*innen- und Klassenbedarfe des Grundschulsprengels Ostpreußenstraße, in dem das Baugebiet Marienburger Straße liegt, versorgen zu können.</p> <p>Somit kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Grundschulversorgung sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Ganztagsversorgung an der Grundschule Ostpreußenstraße ist als gesichert anzusehen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 49 verwiesen.</p>
124	Bürger*in	Städtebau - Verschiedenes	Es wurde die Frage gestellt, wie die Fassadengestaltung geplant sei, ob eine Durchlüftung trotz der Riegelbebauung gewährleistet werden könne und wie der Verkehr geregelt werde. Außerdem wurde gefragt, warum eine Maßstabserhöhung erforderlich sei, da die umliegenden Gebäude meist eine Höhe von drei Geschossen hätten.	<p>Die genaue Gestaltung der Fassaden kann nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, jedoch sind Teile der Fassaden zu begrünen. Ansonsten wird für die Fassadengestaltung eine Richtlinie im Rahmen des Gestaltleitfadens vorgegeben.</p> <p>Die Durchlüftungs- und Windsituation im Planungsgebiet und dessen Umgebung wurde gutachterlich untersucht und als vertretbar bewertet, siehe dazu auch Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 51.</p> <p>Bezüglich der Frage zur Regelung des Verkehrs wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 85 bis 89 verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Maßstabserhöhung wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 3 und 34 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
125	Bürger*in	Städtebau - Verschiedenes	Es wurde gefragt, was es bedeute, dass der Altbestand an Bäumen in der Marienburgerstraße „versucht“ werde zu erhalten, und ob dies zutreffe oder nicht. Zudem wurde nach der Anzahl der Tiefgaragenplätze gefragt und auf die Parkplatznot hingewiesen. Darüber hinaus wurde gefragt, was 40% geförderter Wohnungsbau bedeute.	<p>Die Baumgruppen an der Marienburger Straße und die Bäume nordöstlich des Quartiersplatzes werden aufgrund ihrer raumprägenden, ökologischen sowie bioklimatischen Eigenschaft zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Bezüglich der Anzahl der Tiefgaragenplätze wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 75, 76 und 80 verwiesen.</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) und der Aktualisierung vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) Anwendung. Der SoBoN 2021 liegt das sogenannte 100-Punkte-Baukastenmodell zu Grunde. Dieses Modell setzt sich aus vier Grundbausteinen und zwei ergänzenden Sonderbausteinen zusammen, die jeweils mit einer differenzierten Punktzahl gewichtet werden. Dabei müssen für jede gewünschte Variante des Baukastenmodells mindestens 100 Punkte erreicht werden. Ein zu wählender Baustein bezieht sich auf den Anteil der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohnungen an der Gesamtmenge der geplanten Wohnungen. Nach dem gewählten Baustein der Planungsbezugünstigten werden mindestens 40 % geförderter Wohnungsbau entstehen.</p>
126	Bürger*in	Städtebau und geförderter Wohnungsbau	Es wurde gefragt, wie verhindert werden könne, dass an diesem Ort ein sozialer Brennpunkt entstehe, ähnlich wie in der Messestadt Riem.	<p>Durch den geförderten Wohnungsbau kommt es nicht automatisch zu Gebieten mit sozialen Brennpunkten. Wie bereits langbewährte Praxis in München, wird auch in diesem Gebiet eine Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzung des urbanen und des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien, um dem Bedarf an einem vielfältigen Wohnangebot Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die Nutzungsvielfalt mit anteilig zulässigen wohnverträglichen und nicht störenden Nutzungen (z.B. Läden, Gastronomie, kulturelle und soziale Nutzungen, Gemeinschaftsräume für Bewohner*innen) im untergeordneten Umfang als Voraussetzung für ein lebendiges Wohnquartier gefördert werden.</p> <p>Durch diese Durchmischung soll verhindert werden, dass soziale Brennpunkte entstehen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
127	Bürger*in	Städtebau und Nahversorgung	Es wurde die Frage gestellt, ob Supermärkte gebaut würden und wann mit deren Errichtung zu rechnen sei. Zudem wurde gebeten, diese auch frühzeitig zu bauen.	<p>Im Norden des Planungsgebiets im Bauraum 1 ist ein Nahversorger vorgesehen (siehe hierzu auch Ziffer 4 Planungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zum Zeitpunkt der Errichtung können im Bebauungsplanverfahren keine Aussagen getroffen werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 46 verwiesen.</p>
128	Bürger*in	Städtebauliche Entwicklung	Es wurde die Frage gestellt, wann und auf welche Weise die Erschließung über die Engelschalkinger Straße erfolgen solle. Zudem wollte ein Bürger wissen, wo und wann ein weiterer Schulstandort vorgesehen sei. Darüber hinaus war fraglich, wie ein autofreies Quartier umsetzbar sei und wo Lieferanten, Besucher, Handwerker und Bewohner mit zwei Autos in einem solchen Quartier halten und parken könnten.	<p>Bis zum Endausbau der Engelschalkinger Straße erfolgt die Quartierszufahrt über die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die das derzeitige Ende der Engelschalkinger Straße an das Planungsgebiet anbindet (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 Verkehrliche Erschließung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nr. 18, 46, 49 und 87 verwiesen.</p>
129	Bürger*in	Umliegende Gemeinden	Es wurde angemerkt, dass umliegende Gemeinden wie beispielsweise Aschheim und Unterföhring zur Zusammenarbeit mit der Stadt München motiviert werden müssen. Es wurde vorgeschlagen, die umliegenden Gemeinden einzubeziehen, um dort Wohnraum zu schaffen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass viele Menschen aus den umliegenden Gemeinden die Infrastruktur der Stadt München mitnutzen würden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Regionalen Wohnungsbaukonferenz wird seit vielen Jahren der Ansatz verfolgt, dem angespannten Wohnungsmarkt auf regionaler Ebene gemeinsam zu begegnen. Aus der Funktion der Landeshauptstadt München als Metropole und eben Landeshauptstadt ergibt sich auch die Bedeutung für die Versorgung der Region mit Gütern und Dienstleistungen.
130	Bürger*in	Verkehr	Es wurde gefragt, ob bereits ein Verkehrsgutachten für dieses familienfreundliche, autofreie Wohnareal beauftragt worden sei. Darüber hinaus wurde gefragt, ob Privateigentum weggenommen werde.	<p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten, ein Erschließungs- sowie Mobilitätskonzept erstellt und die verkehrlichen Belange untersucht (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 Verkehrliche Erschließung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Privateigentum im Sinne einer Enteignung erfolgt selbstverständlich nicht. Die Stadt agiert hier kooperativ mit den Grundeigentümern. Diese haben der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung zugestimmt, sodass die durch die Planung entstehenden planungsursächlichen Kosten und Lasten gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten getragen werden. Danach werden Flächenabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie ein Kostenbeitrag für den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur und ein Kostenbeitrag an den Grünflächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen vom Planungsbegünstigten erforderlich.</p> <p>Diese Flächenabtretungen betreffen aber nur die Planungsbegünstigten (Investoren) und keine Flächen Dritter, wie etwa Nachbargrundstücke.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15 verwiesen.</p>
131	Bürger*in	Verkehr	<p>Es wurde gefragt, wie sich die Verkehrszunahme durch die von der Bürgerin geschätzten 4000 zusätzlichen Autos sowie die erhöhte Anzahl an Fahrten im öffentlichen Nahverkehr pro Tag auswirken werde. Zudem fragte Sie nach dem aktuellen Stand der Verlängerung der U4 und der Englschalkinger Straße. Außerdem wurde gefragt, wieso der Bau ohne die entsprechende Infrastruktur beginnen solle.</p>	<p>Im Rahmen der aktuellen Verkehrsuntersuchung (Stand 2025) wurde ein Abgleich mit neueren Zählwerten der Landeshauptstadt München am Knotenpunkt Englschalkinger Straße/ Marienburger Straße/ Barlowstraße vorgenommen. Die hochgerechneten Werte liegen dabei über den aktuellen Zählwerten aus dem Jahr 2022. Insgesamt zeigt sich zudem bei aktuellen gesamtstädtischen Erhebungen ein Rückgang der Kfz-Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2020. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Zählwerte aus dem Jahr 2020 eine Betrachtung auf der sicheren Seite darstellen, da die verkehrlich ungünstigsten Werte im Verkehrsgutachten als Grundlage herangezogen wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Durch die Erschließung von Norden und die Verpflichtung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts werden die Auswirkungen auf die umgebenden Wohnstraßen so gering wie möglich gehalten.</p> <p>Die Verlängerung der U-Bahn-Linie U4 vom Arbellapark nach Englschalking zählt zu den wichtigsten U-Bahn Bauvorhaben für das öffentliche Verkehrsnetz in München. Das Vorhaben ist im Nahverkehrsplan in der Kategorie „In Planung / im Bau“ enthalten und hat daher höchste Priorität.</p> <p>Die Erschließung des Planungsgebietes ist in der Bauphase durch Interimsmaßnahmen möglich. Das Planungsgebiet wird in dieser Zeit über die nördliche Marienburger Str. erschlossen (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 Erschließung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 97 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 16.07.2024	Stellungnahme der Verwaltung
132	Bürger*in	Verkehr	Es wurde berichtet, dass die Parkplätze in der Marienburgerstraße, die als Radstraße genutzt werden, nun vollständig belegt seien, unter anderem durch Flughafengäste, die ihre Fahrzeuge dort bis zu sechs Wochen abstellen würden. Zudem würde häufig Ärger zwischen Radfahrern und Autofahrern beobachtet werden. Es wurde gefragt, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dieses Problem lösen wolle, wenn beispielsweise Besucher der Bewohner in den Neubauten Parkplätze suchen würden.	Die Straßenverkehrsflächen der Marienburger Str und der Memeler Str werden zu Gunsten der Anordnung von Besucherstellplätzen aufgeweitet (siehe hierzu auch Ziffer 4.9 Erschließung der Begründung der Beschlussvorlage). Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 80 und 87 verwiesen.
133	Bürger*in	Verkehr	Es wurde angemerkt, dass die Marienburgerstraße eine Fahrradstraße sei und sich deswegen keine Zufahrt zu einer möglichen Untergrundgarage in der Marienburgerstraße befinden dürfe.	Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich von Norden über die Engelschalkinger Straße Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 4 und 11 verwiesen.
134	Bürger*in	Verkehr	Es wurde gefragt, wie sich die Verkehrsbelastung in der Memeler- bzw. Marienburgerstraße durch durchfahrende Autos sowie durch Parker aus dem neuen Wohngebiet verändern würde. Zudem wurde gefragt, wie die Zufahrt zur Tagespflege geplant sei. Auch der Baustellenverkehr und die mit einer Baustelle verbundene Staubbelastung wurde angesprochen.	Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich von Norden über die Engelschalkinger Straße. Die Tagespflege wird über die Gemeinschaftstiefgarage erschlossen. Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 4 und 11 verwiesen.
135	Bürger*in	Verkehr	Es wurde betont, dass die Tempo 30-Zone eingehalten werden müsse.	Die Einhaltung bzw. Aufrechterhaltung der Tempo-30 Zone ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren. Die Anregung wird an das zuständige Fachreferat weitergeleitet.

Anlage 5

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183

Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.02.2024	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Planung: Die Landeshauptstadt München beabsichtigt mit der o.g. Planung die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine urbane Wohnquartiersentwicklung im ca. 4,8 ha großen Planungsgebiet zu schaffen. Zusätzlich zu einem hohen Wohnanteil sollen neben Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe auch soziale Infrastruktureinrichtungen sowie vielfältig nutzbare, lärmgeschützte private Frei- und öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Im Süden soll ein allgemeines Wohngebiet und im Norden ein gemischtes Gebiet mit Wohnen, nicht störendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen entstehen. Im Planungsprozess wurde der künftige viergleisige Ausbau der direkt östlich angrenzenden Bahntrasse berücksichtigt, ebenso die Veränderungen und Verlängerung der Engelschalkinger Straße. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Südwesten ist ein Teil als Reines Wohngebiet (WR) und im Nordosten ein kleiner Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt und entspricht den Unterlagen zufolge der Planung.</p> <p>Bewertung und Ergebnis: Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regional-plans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1). Auch die Nähe zum S-Bahnhalte unterstützt das im Regionalplan der Region München (RP 14) festgelegte Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung in Hauptsiedlungsbereichen und an Schienenhaltepunkten (RP 14 B II Z 2.3).</p> <p>Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.</p>	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH,	Im dargestellten Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.	Die Stellungnahme betrifft den Bauvollzug und wurde mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet, um

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Schreiben vom 09.04.2024	<p>Hierbei handelt es sich u.a. um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen bauseits entfernt werden.</p> <p>Am Rande des Planungsgebiets und in Teilbereichen ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.* Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.</p> <p>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche, umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p>	<p>im Rahmen des Bauvollzuges geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Die geforderten Festsetzungen zu Trassen jeglicher Art in Verkehrsflächen können auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.</p>

* Allgemeine Anmerkung der Verwaltung: Da der Verwaltung keine Bild- bzw. Nutzungsrechte für die Abbildungen und Anlagen der Träger öffentlicher Belange vorliegen, konnten diese nicht ergänzt werden.

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung Blutenburgstr.1 80636 München so früh wie möglich mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis: An der südlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs, entlang der Nordseite der Memeler Straße, befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom (belegter 3-zügiger Kabelkanal) im Bereich der „Realisierungsteil“-Fläche, die erhalten werden müssen und bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind! Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Das gleiche gilt für unseren Kabelkanal und Kabel entlang der Westseite der Marienburger Str.!</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Wasserwirtschafts- amt, Schreiben vom 01.03.2024	<p><u>1. Grundwasser</u> Im Hochwasserfall beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 3 m. Keller und Tiefgaragen können daher zu einer Beeinflussung des Grundwassers führen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser und Dritte sollten vorab ermittelt werden, um ggf. die Planung entsprechend anpassen zu können, sodass keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Entsprechende Hinweise zu den Grundwasserverhältnisse sind im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Grundwasserverhältnisse sind für eine geothermische Nutzung grundsätzlich geeignet. Sollte das Grundwasser auch zu Kühlzwecken und der Gebäudetemperierung genutzt werden, ist möglichst eine ausgeglichene Wärmebilanz z. B. durch alternierende Nutzung (Heiz- und Kühlbetrieb) anzustreben. Reine Kühlanlagen sind im Grundsatz nicht genehmigungsfähig.</p> <p><u>2. Starkregen</u> Zum Schutz vor Starkregen, der auch entfernt von Gewässern zu Überflutungen führen kann, sollte vorab eine Gefährdungsanalyse durchgeführt werden. Anhand der Ergebnisse können dann entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der neuen Bebauung und Umgebung getroffen werden. Vorschlag für Festsetzungen: <i>"Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."</i></p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: <i>"Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das</i></p>	<p>Zu 1.: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt und der Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Realisierungsplanung weitergegeben.</p> <p>Die hydrologischen Auswirkungen der zulässigen Bebauung mit Tiefgarage (bzw. Keller) wurden gutachterlich mithilfe von numerischen Grundwassersimulationen untersucht. Zur Beurteilung der Grundwasserlage wurden weiterführende Informationen zum mittleren Grundwasser, mittleren Höchstgrundwasserstand und dem höchsten Grundwasserstand herangezogen. Die geplante eingeschossige Tiefgarage greift zwar bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein, eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung konnte jedoch nicht festgestellt werden. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Bauwasserhaltung erforderlich. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen (siehe hierzu auch Ziffern 4.20 Regenwassermanagement/ Entwässerung und 7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser der Begründung der Beschlussvorlage). Die geothermische Nutzung wurde inhaltlich im Rahmen des Energiekonzepts mitbetrachtet</p> <p>Zu 2.: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt sowie der Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Realisierungsplanung gegeben.</p> <p>Im Bebauungsplan werden lediglich die Wandhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, die einen ausreichenden Spielraum für die Festlegung der Oberkante Rohfußboden im Rahmen der Bauausführungsplanung ermöglichen.</p> <p>Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein übergreifendes Gesamtkonzept im Sinne des Schwammstadtprinzips für das Plangebiet entwickelt. Die Planung orientiert sich am Stadtratsbeschluss der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie“) sowie am Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02590 „Einbindung des Schwammstadt-Prinzips in Prozesse der Stadtplanung“). In diesem Zusammenhang wurde das Referat für</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</i></p> <p><i>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</i></p> <p><u>3. Niederschlagswasser</u> Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts wird dringend empfohlen.</p> <p><u>4. Altlasten und Bodenschutz</u> Gemäß unseren Informationen liegen in Teilbereichen noch gering belastete Bodenverunreinigungen vor. Diese stehen dem Bebauungsplan jedoch nicht entgegen. Eine gezielte Niederschlagswasserversickerung darf jedoch nur im in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb von Auffüllungen erfolgen. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig</p>	<p>Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Prinzip des dezentralen Regenwassermanagements frühzeitig und verstärkt in städtebauliche Planungsprozesse zu integrieren. In den öffentlichen Grünflächen kann das Regenwasser über offene, nicht unterbaute Bodenzonen verdunsten und versickern. Auf den Baugrundstücken hingegen verhindert die großflächige Unterbauung der Tiefgarage eine direkte Versickerung. Das auf den extensiv und intensiv gestalteten Dächern anfallende Regenwasser wird über das Substrat und die Drainschicht zurückgehalten und überschüssiges Wasser über Fallrohre in Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke geleitet. Diese Boxen dienen als zentrale Rückhaltebereiche in den drei Wohnfeldern. Sie ermöglichen einen kontrollierten Daueranstaue von 3–4 cm und versorgen die Pflanzen auch in Trockenphasen über kapillare Aufstiegshilfen. Zusätzlich werden Mulden in den privaten Grünflächen angelegt, um anfallendes Regenwasser zurückzuhalten und Überflutungen zu vermeiden und die Umgebung durch oberflächige Verdunstung zu kühlen. Diese befinden sich sowohl auf der Gemeinschaftstiefgarage als auch zwischen den Gebäuden der Bauräume 4 und 9 sowie der angrenzenden Ausgleichsfläche. Das überschüssige zurückgehaltene Wasser wird gedrosselt in unterirdische Rigolen abgegeben und über den natürlichen Schotter ins Grundwasser geleitet. Die Entwässerungsanlagen sind so dimensioniert, dass sie die Wassermassen des HW100 Regenereignisses (alle 100 Jahre auftretend) aufnehmen können, um auch im Falle eines solchen Ereignisses eine Überflutung des Planungsgebietes abzuwenden.</p> <p>Für die zulässige Bebauung wurde ein Überflutungsnachweis geführt. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe ermöglichen die Ausbildung eines Hochparterres mindestens in der vorgeschlagenen Sockelhöhe von 25cm (siehe hierzu auch Ziffern 4.7 Dachform, Dachaufbauten, Solarenergienutzung, 4.18 Grünordnung, 4.20, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt, siehe Stellungnahme zu 2.</p> <p>Zu 4.: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p>	<p>Zur Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet wurde eine altlastentechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im „Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung Mariengärten, Marienburger Str., 81929 München“ vom 21.03.2025 festgehalten.</p> <p>Abfallrechtlich liegen sämtliche Untersuchungsergebnisse im zulässigen Bereich des Leitfadens für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT).</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage des vorliegenden Befundes für das Untersuchungsgelände als gering anzusehen. Bei Durchführung der Planung kann aufgrund der Baumaßnahmen davon ausgegangen werden, dass das belastete Material beim Aushub der Baugrube für die Tiefgarage bzw. im Rahmen der Erschließungs- und Grünflächengestaltungsmaßnahmen vollständig entfernt wird, da dieses stark an den jeweiligen Auffüllungskörper gebunden ist. Gegebenenfalls vorhandene schadstoffbelastete Böden werden entsprechend saniert. Im Rahmen des Bauvollzuges ist im Zuge der Erdarbeiten anfallender Bodenaushub einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.</p> <p>In den derzeit noch genutzten Werkstattbereichen sind nach Betriebsstilllegung noch ergänzende Bodenuntersuchungen vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in Altlastbereichen versickert werden (siehe hierzu auch Ziffern 4.20 Regenwassermanagement, 2.5.5 Altlasten und Kampfmittel, 7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, 7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und 7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 05.03.2024</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 07.02.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	<p>Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt, insbesondere werden diese zu 1., 2. und 3. der Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Realisierungsplanung und Bauerstellung weitergegeben.</p> <p>Zu den weiteren Hinweisen bestehen zur Bebauungsplanung durch begleitende Fachgutachten folgende Erkenntnisse:</p> <p>Zu 4.: In den Untersuchungen zum Schallschutz wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation mit Prognose 2035 und einem viergleisigen oberirdischen Ausbau der Bahnstrecke Nr. 5560 als „worst-case“-Szenarios berücksichtigt. Dadurch ist mit einer hohen Lärmbelastung des</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung wegen der unmittelbaren Nähe zu der Bahnstrecke 5560 FFB Steinw. - Mü-Waldtrudering berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Lösung des Konflikts zwischen dem Eisenbahnbetrieb und der vorgesehenen Wohnbebauung hinreichend sichergestellt werden muss. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Bedenken:</p> <p>1.) Durch die geplante Baumaßnahme darf der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2.) Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der einschlägige Grundbuchauszug-Auszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.</p> <p>3.) Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen o.ä., durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p>	<p>Planungsgebietes mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Daher sind entsprechende städtebauliche Maßnahmen, wie Schallschutzriegelbebauung mit strikter Raumorientierung und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände/-wälle notwendig, um eine ausreichende Abschirmung der Freibereiche des Quartiers und den ausreichenden Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sicherzustellen. Entsprechende Festsetzungen wurden in der Satzung zum Bebauungsplan unter §§ 17-20 getroffen.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, sind für den Variantenfall „Tunnel“ reversibel.</p> <p>In den Untersuchungen zu elektrischen und magnetischen Feldern wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „worst Case“ berücksichtigt. Die Untersuchungen der elektrischen und elektromagnetischen Felder der Oberleitungen der Bahntrasse ergaben, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung im Planungsgebiet eingehalten werden.</p> <p>In den Untersuchungen zu Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden die Varianten der zweigleisigen Bestandsituation und eines viergleisigen oberirdischen Ausbaus der Bahnstrecke Nr. 5560 als „worst Case“ berücksichtigt. Durch die Zugfahrten können störende Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen entstehen.</p> <p>Hinsichtlich einer geplanten Wohnnutzung werden Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen (elastische Gebäudelagerung), zumindest im gleisnahen Bereich, zwingend erforderlich (gem. DIN 4150-2 bzw. TA-Lärm, Abschnitt 6.2 in der Form vom Juni 2017) (siehe hierzu auch Ziffer 4.15 Schallschutz, 4.17 Erschütterung und Sekundärluftschall und 7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zu 5.: Der in der übergeordneten Planung der Flächennutzungsplanung dargestellte Übergang der Bahnbetriebsanlagen (Bahnstrecke Nr. 5560) durch Verlängerung der Engelschalkinger Straße nach Osten ist vom</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den daraus entstehenden Immissionen muss gewährleistet sein. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.</p> <p>5.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.</p> <p>Für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, gilt, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen.</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass es sich bei dem Planungsgebiet ganz oder teilweise um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes handeln könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (siehe Ziffer 7.) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen. Sofern es sich um eine Betriebsanlage einer</p>	<p>Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2183 ausgenommen. Der Übergang soll auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung erst nach einer Entscheidung zum oberirdischen - oder Tunnelausbau aufgenommen werden. Es liegen im Planungsgebiet keine Flächen vor, die von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG).</p> <p>Zu 6. In der Bebauungsplanung sind sowohl die oberirdische Ausbauvariante als auch die Tunnelvariante berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung wird ausgeschlossen. In der Phase der Umsetzung des Verknüpfungsbahnhofes Engelschalking für U-Bahn/ S-Bahn im Rahmen des 4-gleisigen Bahnausbaus sowie des Ausbaus und der Weiterführung der Engelschalkinger Straße nach Osten wurde zur Sicherstellung der Erschließung des Planungsgebietes eine Interimserschließung berücksichtigt. Diese soll von der Nordwestecke des Planungsgebiets im Bereich des Anschlusses an die Einmündung Marienburger-/ Engelschalkinger Straße das Planungsgebiet anbinden (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.1 Erschließungskonzept der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zu 7. Die DB InfraGO AG wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt.?</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eisenbahn des Bundes handeln sollte, kann das Bauvorhaben – wie oben bereits erwähnt - erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG durchgeführt werden. Erst nach dieser Freistellung würde das Grundstück, soweit betroffen, in die Planungs- und Genehmigungshoheit der Gemeinde übergehen.</p> <p>6.) In diesem Zusammenhang weist das Eisenbahn-Bundesamt auf den künftigen viergleisigen Ausbau Daglfing – Johanneskirchen hin. Die bislang zweigleisige Strecke zwischen Daglfing und Johanneskirchen soll zu einer viergleisigen Strecke ausgebaut werden. Aktuell plant die DB zwei mögliche Varianten für den viergleisigen Ausbau parallel: einmal oberirdisch, einmal als Tunnel. Im Zuge der Baumaßnahme werden auch die drei S-Bahn-Stationen Daglfing, Engelschalking und Johanneskirchen barrierefrei neu gebaut. Auch die heute beschränkten Bahnübergänge an der Brodersenstraße und an der Daglfinger Straße entfallen dann, s. https://www.bahnausbau-muenchen.de/projekt.html?PID=46. Das Eisenbahn-Bundesamt hat hierfür bereits ein Scoping-Verfahren als ersten Verfahrensschritt im Zuge des vorbereitenden Verfahrens durchgeführt. Das Scoping-Verfahren wurde mit Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 14.11.2023 über die Unterrichtung des vorläufigen Untersuchungsrahmens der Umweltverträglichkeitsprüfung abgeschlossen. Über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen wenden Sie sich bitte direkt an die DB InfraGO AG (DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München).</p> <p>7.) Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher wird auf die gebotene Beteiligung hingewiesen, sofern sie nicht bereits stattfindet. Die Beteiligung erfolgt über die Deutsche InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com, im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns. Im Rahmen der gebotenen Beteiligung der Deutschen Bahn bitte ich um Klärung von etwaigen</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	Konflikten zwischen Ihrer vorgesehenen Bebauungsplanung und dem o.g. Vorhaben im genannten Abschnitt. Diese sind ggf. zu lösen.	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 06.03.2024	<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Infrastrukturelle Belange Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung wird unser Projekt zum 4-gleisigen Ausbau Daglfing - Johanneskirchen tangiert.</p> <p>Durch den geplanten 4-gleisigen Ausbau der heutigen 2 Gleise gewinnt die Gleistrasse an Breite. Dies gilt für einen eventuellen Ausbau der Trasse in einem Tunnel umso mehr als für den ebenerdigen Ausbau. Da die Entscheidung über die Vorzugsvariante des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen noch nicht getroffen ist, muss hinsichtlich der Breite der Freihaltezone zur Sicherheit vom Tunnel als ungünstigere, weil breitere Variante ausgegangen werden. Die</p>	<p>Infrastrukturelle Belange Die Platzbedarfe für den viergleisigen Ausbau wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Da der Bebauungsplan vom IST-Zustand des Grundstückseigentums und der derzeitigen Rechtslage ausgeht, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Bahn gewidmete Flächen behandelt. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche sowie die Festsetzung von Bauräumen definiert jedoch eindeutig, dass die angesprochenen Flächen nicht bebaut werden. Auch sind dort aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen keine Baumpflanzungen vorgesehen. Daher sind für den geplanten viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke ausreichend Freihalteflächen vorhanden.</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 01.09.2025 zwischen der DB Netz AG und dem Planungsreferat, wurde das Planungskonzept, welches auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsergebnis beruht, erläutert.</p> <p>Dabei wurden die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Hinweise insbesondere zum Platzbedarf des viergleisigen Ausbaus, Natur- und Artenschutz, provisorische Brodersenstr. sowie Lärmschutzwände erörtert und die diesbezüglichen Fragen (wie in der Stellungnahme der Verwaltung dargelegt) geklärt. Im Anschluss wurde der DB-Netz AG eine Plandarstellung mit der Überlagerung des derzeitigen Entwurfstandes der Planung für den viergleisigen Ausbau zugeleitet, um nachvollziehbar darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes passfähig mit dem viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke sind,</p> <p>Die Flächen der im Planungsgebiet liegenden Ausgleichsfläche befinden sich im privaten Eigentum. Da derzeit nicht absehbar ist, wann mit dem Planfeststellungsverfahren für den geplanten Ausbau der Bahnstrecke zu rechnen ist, können an diese Flächen nur Ansprüche in der Form gestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass die Planung dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke nicht entgegenstehen. Da eine Bebauung der festgesetzten Ausgleichsfläche</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Tunnelvariante greift in die hier gegenständlichen Flurstücke hinsichtlich des Flächenbedarfs sowohl dauerhaft als auch vorübergehend (bauzeitlich) ein.</p> <p>Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen ist zusammenfassend festzustellen, dass sowohl der Rahmenbedingungsplan als auch der Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Teilbereichen nicht passfähig mit der Tunnelplanung des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen sind.</p> <p>Dem Rahmenbedingungsplan in beigefügter Anlage 1 ist aus der Legende zu entnehmen, dass der rot eingefärbte Bereich für den Realisierungsteil des Bebauungsplans Nr. 2183 eingeplant ist und die grau-weiß schraffierte Fläche entlang des DB-Grundstücks für die Flächeninanspruchnahme des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen vorgesehen ist. In beigefügter Anlage 2 wurde beigefügte Anlage 1 mit einem Auszug des Lageplans der Tunnelplanung überlagert. Dabei ist zu erkennen, dass der westliche Notausgang NA G04 des Tunnels (in beigefügter Anlage 2 schwarz eingerahmt) eine Überschneidung mit dem Realisierungsteil des Bebauungsplans darstellt und dieser Notausgang die für das DB-Vorhaben freizuhaltende Fläche (grau-weiße Schraffur) nach Westen überragt.</p> <p>Weiterhin ist im Bereich westlich des geplanten Notausgangs NA G04 bauzeitlich eine Fläche für die Baustraße von 3,0m Breite zzgl. 1,0m Breite für den Arbeitsraum in der Baugrube erforderlich. Diese Baustraße endet weiter südlich auf Höhe der Memeler Straße in einem Wendehammer. Der Wendehammer der Baustraße und deren Verlauf westlich des Notausgangs haben in den freizuhaltenden Flächen (grau-weiße Schraffur) der beigefügten Anlage 1 keine Berücksichtigung gefunden. Es wird daher dringend empfohlen, den Rahmenbedingungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass die tatsächliche dauerhaft bzw. vorübergehend freizuhaltende Fläche für den Notausgang, die westlich davon gelegene Baustraße sowie für den südlich gelegenen Wendehammer der Baustraße übernommen werden.</p>	<p>nicht zulässig ist, wird sichergestellt, dass der Bahnausbau nach derzeitigem Planungsstand nicht verhindert wird.</p> <p>Wie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB dargestellt, wurde der Passus zu der provisorischen Brodersenstr, die die Verkehre aus der Brodersenstr. zur Querung der Bahngleise durch das Planungsgebiet führen sollte, aus der vorliegenden Beschlussvorlage gestrichen. Die temporäre Verkehrsführung durch das Planungsgebiet ist zum Einen aufgrund der rechtlichen Unbestimmtheit und zum Anderen aufgrund dessen, dass festgesetzte Dienstbarkeitsflächen auf Privatgrund nicht zum Ausbau von Verkehrsflächen herangezogen werden können, nicht umsetzbar.</p> <p>Sowohl die Lage der Notausgänge als auch die Baustraße wurden nicht geregelt, es sind aber ausreichend Flächen sowohl im Norden als auch im Osten des Planungsgebietes vorhanden, um die Umsetzung zu ermöglichen.</p> <p>Sonstige Hinweise Sobald die konkrete Bauweise der geplanten Bebauung im Planungsgebiet bekannt ist, wird im Rahmen der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen werden, welche Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom Juni 2017 einzuhalten (siehe hierzu auch Ziffer 4.17 Erschütterung Sekundärluftschall der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die übrigen Hinweise zu Photovoltaikanlagen sowie zu den Anforderungen bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen der Bahnanlagen betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p> <p>Es sind keine Baumpflanzungen entlang der Gleisachse auf der Ausgleichsfläche vorgesehen. Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, dass die Ausbildung einer Biotopvernetzungszone für die Zielart Zauneidechse vorsieht, dessen Entwicklungsziel basisphytische (Kalkmagerrasen, orchideenarm) Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte sowie artenreiches</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Lageplan der provisorischen Brodersenstraße aus der Tunnelplanung wurde in beigefügter Anlage 3 über den Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs zum Bebauungsplan Nr. 2183 gelegt. Dem ist zu entnehmen, dass die provisorische Brodersenstraße beide Gebäude im Ideenteil schneidet. Im Realisierungsteil stehen weitere zwei geplante Gebäude mit der provisorischen Brodersenstraße in Kollision. Dadurch, dass der Wohnraum im Realisierungsteil des Bebauungsplans voraussichtlich vor dem Bau des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen erfolgen wird, empfehlen wir, den Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs zumindest im Realisierungsteil so anzupassen, dass die Kollisionspunkte mit der Trasse der provisorischen Brodersenstraße ausgeräumt werden.</p> <p>Die Lage des Notausgangs, als auch der Verlauf der Baustraße und der provisorischen Brodersenstraße haben sich seit dem letzten Austausch zwischen der Landeshauptstadt München und der DB nicht verändert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und</p>	<p>Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese) beinhaltet (siehe hierzu auch Ziffer 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Immobilienrelevante Belange Die immobilienrelevanten Belange wie Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten. Das Rettungskonzept wurde mit der Branddirektion abgestimmt.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Die übrigen Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe verläuft bei Bahn-km 30,000 eine erdverlegte Speiseleitung (siehe beigefügten Kabel läge plan). Diese Leitung darf keinesfalls beeinträchtigt oder beschädigt werden.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p> <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund bzw. im Gleisbereich übernommen werden.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Schlussbemerkungen Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB InfraGO AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Planungen zu vernichten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht zu wenden.	
Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, Schreiben vom 13.03.2024	<p>Die Unterlagen wurden von uns geprüft. Im Rahmen des BVWP des Bundes wird derzeit die Maßnahmen Viergleisiger Ausbau Daglfing – Johanneskirchen geplant. Aktuell werden hierfür zwei Varianten parallel geplant. Eine Variante sieht einen oberirdischen Ausbau vor. Die zweite Variante einen Tunnel. Eine finale Variantenentscheidung steht noch aus. Beide Varianten dürfen durch den o.g. Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Eisenbahn-Bundesamts vom 05.03.2024 verwiesen.
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.03.2024	<p>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist der Wunsch zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen nachvollziehbar.</p> <p>Zu begrüßen ist, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und so auch Flächen für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung geschaffen werden. Auch die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen im südlichen Teil des Plangebietes ist zu begrüßen, um eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können.</p> <p>Im Sinne des von der Absiedlung betroffenen Gewerbebetriebes bitten wir jedoch um größtmögliche Unterstützung von Seiten der Stadt München um einen geeigneten Alternativstandort im nahen Umkreis des bisherigen Standortes zu finden, um auch zukünftig den Fortbestand des Betriebes zu sichern und das Unternehmen in seiner zukünftigen Entwicklung nicht einzuschränken.</p> <p>Insofern ein alternativer Standort für die Firma Geith & Niggel GmbH & Co. KG gefunden werden kann, besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2183 - Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich) Einverständnis.</p>	Die Bestandsnutzung wird verlagert. Die Landeshauptstadt München ist bemüht, den Betreiber der gewerblichen Nutzung bei der Standortsuche soweit möglich zu unterstützen. Die Bestandsbebauung mit Ausnahme des Baudenkmals soll zu Gunsten der städtebaulichen Entwicklung beseitigt werden. Für das Baudenkmal soll eine neue Nutzung gefunden werden (siehe hierzu auch Ziffer 2.2 Städtebauliche Bestandssituation der Begründung der Beschlussvorlage).

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 15.03.2024	<p>Aus Sicht junger Menschen ist es wichtig, dass der zentrale Quartiersplatz attraktive Aufenthalts-/Sitzmöglichkeiten für Menschen jeden Alters bietet. Dabei sollte in Hinblick auf heiße Sommermonate auf eine adäquate, möglichst naturnahe Beschattung geachtet werden.</p> <p>Desweiteren ist die Planung von Spielplätzen und Bewegungsflächen, die sowohl Kleinkinder als auch Kinder und Teenager ansprechen, wichtig. Diese müssen sowohl inklusive Elemente als auch Kriterien der Gendergerechtigkeit erfüllen.</p> <p>Aus Sicht älterer Jugendlicher und junger Erwachsener wäre zu prüfen, welche Angebote der Offenen Kinder- und Jugendarbeit und welche Sportflächen fußläufig/mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind und inwiefern der Zuzug im Baugebiet die bereits sehr ausgelasteten Kapazitäten weiter zuspitzt bzw. inwiefern dies aufgefangen werden kann.</p>	<p>Die Anlage von Spielplätzen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans mit Grünordnung beachtet. So wurde in der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ein Spielplatz festgesetzt. Dieser kann sowohl von den Kindern des neuen Baugebietes als auch von den Kindern aus der Umgebung genutzt werden. Insgesamt sollen in der öffentlichen Grünfläche ein breites Spiel- und Bewegungsangebot errichtet werden. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden sind keine lärmintensiven Jugendspielanlagen wie Skatebahn und Bolzplatz möglich. Weitere Kinderspielplätze sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen der Wohnbebauung gemäß den Anforderungen der Spielplatzsatzung – SpielplatzS der Landeshauptstadt München festgesetzt. So sollen in Sicht- und Rufweite der Wohngebäude sowie auf dem Quartiersplatz Spielplätze errichtet werden.</p> <p>Im Zuge der Planungen wurde den besonderen Anforderungen des Lärmschutzes auf den ebenerdigen Freiflächen sowie am Quartiersplatz Rechnung getragen, um die dort vorgesehenen Spiel- und Aufenthaltsnutzungen wirksam zu sichern. Die durchgeführte Lärmschutzuntersuchung hat ergeben, dass zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) eine 4 m hohe Lärmschutzwand entlang des Quartiersplatzes erforderlich ist (siehe hierzu auch Ziffer 4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm, Unterpunkt Lärmschutzwände der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen am Quartiersplatz können zur Gestaltung max. bis zu einem Anteil von 50 % befestigt werden. Auf den geplanten Grüninseln wurden insgesamt 16 Bäume festgesetzt, um eine klimagerechte Gestaltung mit einem bioklimatisch angenehmen Mikroklima zu sichern. Durch den Erhalt von Baumbestand und Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen wird eine ausreichende Beschattung der Spielplätze sichergestellt (siehe hierzu auch Ziffer 4.18.3 Grünordnung auf Baugrundstücken der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Das am Quartiersplatz befindliche Baudenkmal soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um einen attraktiven, belebten Quartiersplatz zu sichern, sind hier ausschließlich publikumsintensive Nutzungen, d. h. auch sportliche Nutzungen zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 4.2.1 Urbanes Gebiet der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Für die Erholungs- und Sportnutzung außerhalb des Planungsumgriffs, mit dem Fahrrad und in fußläufig guter Erreichbarkeit bestehen an der Engelschalkinger-/Cosimastraße ein Wellenbad, an der Engelschalkinger</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Straße die Bezirkssportanlage, im Süden der Zamilapark mit der Sportanlage Zamdorf und östlich der Bahntrasse am östlichen Ende der Brodersenstraße die Galopprennbahn München-Riem und das Golfzentrum München-Riem. (siehe hierzu auch Ziffern 7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit und 7.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 29.02.2024</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Im Planungsgebiet befindet sich folgendes in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal: D-1-62-000-997, Brodersenstraße 36: „Bürogebäude, erdgeschossiger villenähnlicher Mansardwalmdachbau mit zwischen zwei runden turmartigen Eckausbauten eingespanntem Balkon und Dachreiter, 1914.“ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals ist bei geeigneter Materialwahl und Detailplanung der angrenzenden Neubauten nicht zu erwarten.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit zahlreichen bekannten Bodendenkmälern unter denen mehrperiodige Bestattungsplätze besonders herausragen, unter anderem:</p> <p>D-1-7835-0064 „Brandgräber der Urnenfelderzeit.“</p> <p>D-1-7835-0511 „Körpergräber der frühen Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit, Siedlung und Kreisgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Straßentrasse der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen und Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.“</p>	<p>Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt sowie der Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Realisierungsplanung gegeben., insbesondere der Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das im Planungsgebiet liegende eingetragene Baudenkmal „D-1-62-000-997, Brodersenstraße 36, wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet und in der Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt. Das Baudenkmal wird erhalten und soll saniert und für gastronomische, kulturelle und soziale Nutzungen im Rahmen des festgesetzten Urbanen Gebiets umgenutzt werden.</p> <p>Im Planungsgebiet selbst liegen keine Erkenntnisse zu weiteren Bau-, Ensemble- oder Bodendenkmälern vor. Jedoch finden sich in der näheren Umgebung mehrere Bodendenkmäler, wie in der Stellungnahme des LfD hingewiesen. Daher wird in der Begründung zum Bebauungsplan empfohlen, bei künftigen Bodeneingriffen das bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Abstimmung des Verfahrens zu beteiligen (siehe hierzu auch Ziffern 2.6.3 Denkmalschutz und 7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter der Begründung der Beschlussvorlage.).</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler wurden in die Begründung (siehe Ziffer 2.6.3) aufgenommen. In der Planzeichnung ist eine nachrichtliche Kennzeichnung nicht möglich, da sie außerhalb des Umgriffs zu liegen kommen.</p> <p>Der Passus, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>D-1-7835-0052 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der späten Latènezeit und Villa rustica der römischen Kaiserzeit ("Gutshof von München-Denning") sowie Reihengräberfelder des frühen Mittelalters.“ Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit sind im Planungsgebiet deshalb weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Wegen der mit einer Überplanung verbundenen hohen Kosten für archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen empfehlen wir insbesondere für FlstNr. 87/2 Gmkg. Daglfing die frühzeitige Durchführung von denkmalfachlich geeigneten Prospektionsmaßnahmen zur Überprüfung von Umfang und Erhaltung der Bodendenkmäler.</p> <p>Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).</p>	<p>BayDSchG notwendig ist, wurde in die Begründung der Beschlussvorlage (Umweltbericht, Ziffer 7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter) aufgenommen. Ein entsprechender Passus wurde auch im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Es handelt sich hier um den Bauvollzug, daher wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch 	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fach_anwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen (SG 31.2 - Regierung von Oberbayern), Schreiben vom 26.02.2024	<p>aufgrund der Entfernung von über 1200 Meter zur BOStrab-Betriebsanlage im Bereich der Cosimastraße und der Engelschalkinger Straße kann eine Rückwirkung ausgeschlossen werden. Die Belange der TAB sind daher nicht berührt.</p> <p>Als Hinweise des Baureferates (BAU-JZ3):</p> <p>„Grundsätzlich sind die Bereiche zwischen dem künftigen U-Bahnbauwerk und dem Umgriff des Bebauungsplanes freizuhalten, da die Herstellung des U4-Bauwerks nur in offener Bauweise erfolgen kann. Sofern an der Nordseite des Umgriffs Verbaumaßnahmen vorgesehen sein sollten, die auch in den angrenzenden öffentlichen Grund hineinreichen, wird dringend um rechtzeitige Abstimmung der Ausführungsart gebeten mit dem Ziel, eine Kollision mit etwaigen späteren U-Bahnbauwerken zu vermeiden.</p> <p>In der U-Bahn-Verlängerungsstrecke werden Erschütterungsmaßnahmen vorgesehen. Dennoch sind</p>	<p>Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt sowie der Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Realisierungsplanung gegeben, insbesondere der Hinweis zur Berücksichtigung und zur Sicherstellung des Erhalts der Grundwassermessstelle U9 165.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Erschließung und Bebauung wurden im Hinblick auf das künftige U-Bahnbauwerk mit der entsprechenden Fachdienststelle der Landeshauptstadt München Baureferat (BAU-JZ3) abgestimmt.</p> <p>In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt. Zur Erfüllung der vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA-Lärm wurden gemäß § 21 der Satzung dieser Beschlussvorlage Festsetzungen von technischen und konstruktiven Maßnahmen hinsichtlich der sekundären</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Erschütterungen infolge des U-Bahnbetriebes nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, in Abhängigkeit der Nutzung weitere bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zu untersuchen.</p> <p>Grundwassermessstelle U9 165: Im Bereich der Marienburger Straße befindet sich die Grundwassermessstelle U9 165 des Baureferats, Hauptabteilung Ingenieurbau (vgl. Anlage GeolInfo). Sie ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit dringend zu erhalten. Weitere Auskünfte wie z. B Schutzmaßnahmen können Sie beim Baureferat, Hauptabteilung Ingenieurbau, Abteilung U-Bahn und Tunnelbau erfragen.</p>	<p>Luftschallimmissionen und der Erschütterungsmissionen getroffen (siehe hierzu auch Ziffer 4.17 Erschütterung und Sekundärluftschall der Begründung der Beschlussvorlage).</p>

Anlage 6

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183

Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 11.07.2025	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 21.02.2024 eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Darin stellten wir fest, dass die Planung aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist. In nun vorliegender Fassung der Planung wurde der Bebauungsplan konkretisiert und der Planungsumgriff leicht verändert. Im Norden wurde der Umgriff leicht erweitert, um die Erschließung von Norden planungsrechtlich zu sichern. Dafür wurden kleinere Flächen im Norden an der Marienburger Straße sowie im Süden an der Memeler Straße herausgenommen. Der Umgriff der Planung erhöht sich dadurch leicht von ca. 4,7 auf 4,8 ha.</p> <p>Eine veränderte Bewertung aus landesplanerischer Sicht ist dadurch nicht erforderlich. Die o.g. Bauleitplanung ist somit weiterhin als raumverträglich zu bewerten.</p>	Die positive Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.08.2025	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum o.g. Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2183 nehmen wir inhaltsgleich, wie bereits am Di 09.04.2024 per Mail erfolgt, Stellung:</p> <p>Im dargestellten Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Hierbei handelt es sich u.a. um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen bauseits fachgerecht entfernt werden.</p> <p>Am Rande des Planungsgebiets und in Teilbereichen ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft den Bauvollzug und wurde mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet, um im Rahmen des Bauvollzuges geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Die geforderten Festsetzungen zu Trassen jeglicher Art in Verkehrsflächen können auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur inhaltsgleichen Äußerung der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.04.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, siehe Anlage 5, verwiesen.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.¹ Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.</p> <p>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche, umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung Blutenburgstr.1 80636 München so früh wie möglich mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p>	

¹ Allgemeine Anmerkung der Verwaltung: Da der Verwaltung keine Bild- bzw. Nutzungsrechte für die Abbildungen und Anlagen der Träger öffentlicher Belange vorliegen, konnten diese nicht ergänzt werden.

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis: An der südlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs, entlang der Nordseite der Memeler Straße, befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom (belegter 3-zügiger Kabelkanal) im Bereich der „Realisierungsteil“-Fläche, die erhalten werden müssen und bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind! Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Das gleiche gilt für unseren Kabelkanal und Kabel entlang der Westseite der Marienburger Str.!</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	
Wasserwirtschafts- amt, Schreiben vom 09.07.2025	<p>Die Umsetzung eines umfassenden und standortangepassten Regenwassermanagementkonzept wird grundsätzlich begrüßt. Hinsichtlich der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen verweisen wird auf Punkt 2 unsere Stellungnahme vom 01.03.2025. Die Festlegung der Oberkante Rohfußboden über Gelände bieten im Vergleich zum Schutz über ausreichend groß dimensionierter Rückhalte- und Versickerungsanlagen den Vorteil, dass dies nicht gewartet werden muss und manipulationssicher ist und damit langfristig Schutz bietet. Zudem sollten die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen (entsprechend der Erschließungskonzeption) festgesetzt werden.</p>	<p>Die Grundlagen zur Umsetzung des Regenwassermanagementkonzepts werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend gesichert.</p> <p>Die Entwässerungsanlagen sind so dimensioniert, dass sie die Wassermassen des HW100 Regenereignisses (alle 100 Jahre auftretend) aufnehmen können, um auch im Falle eines solchen Ereignis eine Überflutung des Planungsgebietes abzuwenden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und zur Schaffung von Planungsspielräumen für die weitere Planung des Vorhabens sollen im Hinblick auf die Abstimmung der verschiedenen Fachplaner keine zeichnerischen Flächenfestsetzungen für das Entwässerungskonzept vorgenommen werden. Die Höhe des Rohfußbodens wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Im</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bebauungsplan werden lediglich die Wandhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, die einen ausreichenden Spielraum für die Festlegung der Oberkante Rohfußboden im Rahmen der Bauausführungsplanung ermöglichen. Die Anforderungen wurden zur Berücksichtigung im Bauvollzug an die Vorhabenträgerin weitergegeben (siehe hierzu auch Ziffern 4.20 Regenwassermanagement / Entwässerung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage).</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 04.07.2025</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 11.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, halten wir allerdings ausdrücklich an unseren Hinweisen mit Stellungnahme vom 05.03.2024, Gz: 651pt/013-2024#080 fest.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 05.03.2024 wurden - soweit derzeit möglich - in der Planung berücksichtigt. Die den Bauvollzug betreffenden Hinweise wurden mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen der § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren beteiligt.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom</p>	<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende</p>	<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Die Platzbedarfe für den 4-gleisigen Ausbau wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung wird unser Projekt zum 4-gleisigen Ausbau Daglfing-Johanneskirchen tangiert.</p> <p>Der Plan „250528-BP-2183-Planzeichnung-Layout.pdf“ enthält keine Legende, in der die verschiedenen Schraffuren und Einfärbungen im Plan erläutert sind. Insbesondere die unmittelbar westlich an die DB-Flächen angrenzenden Bereiche sind damit nicht eindeutig als „Freihalteflächen“ für den 4-gleisigen Ausbau Daglfing - Johanneskirchen identifizierbar. Da durch eine künftige 4-gleisige Trasse im Vergleich zum heutigen 2- gleisigen Bestand zusätzlicher dauerhafter Grunderwerb notwendig wird, hatte es dazu projektseitig mit der LH München bereits Vorabstimmungen gegeben, um die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet konfliktfrei mit dem Platzbedarf des künftigen Bahnausbaus ermöglichen zu können.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan haben wir am 06.03.2024 (Zeichen: TOEB-BY-24-175134) bereits eine Stellungnahme abgegeben. Daraus gingen damals einige Konfliktpunkte zwischen der Vorplanung des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen und dem Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hervor. Der damalige Siegerentwurf wurde zwar offensichtlich an einigen Stellen überarbeitet und womöglich sind auch</p>	<p>Da der Bebauungsplan vom IST-Zustand des Grundstückseigentums und der derzeitigen Rechtslage ausgeht, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Bahn gewidmete Flächen behandelt. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche sowie die Festsetzung von Bauräumen definiert jedoch eindeutig, dass die angesprochenen Flächen nicht bebaut werden, auch sind dort aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen keine Baumpflanzungen vorgesehen. Daher sind für den geplanten vier-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke ausreichend Freihalteflächen vorhanden.</p> <p>Die Planzeichenlegende ist in der aktuellen Fassung auf der Internetseite der Landeshauptstadt München unter folgendem Link abrufbar: https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:763ca2b5-fb5b-4bb7-aed1-72d7fa541376/Planzeichenlegende_Stand%2520Januar%25202024.pdf&ved=2ahUKEwimvLeNvtCPAxVaS_EDHTKmF7UQFnoECBgQAQ&usq=AOvVaw1cyfKvHehfkXE-9tmHvD7k.</p> <p>Zusätzliche Festsetzungen wurden auf dem Plan als Ergänzung zur Zeichenerklärung eingetragen.</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 01.09.2025 zwischen der DB Netz AG und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, wurde das Planungskonzept, welches auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsergebnis beruht, erläutert.</p> <p>Dabei wurden die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Hinweise insbesondere zum Platzbedarf des viergleisigen Ausbaus, Natur- und Artenschutz, provisorische Brodersenstraße sowie Lärmschutzwände erörtert und die diesbezüglichen Fragen geklärt. Im Anschluss wurde der DB-Netz AG eine Plandarstellung mit der Überlagerung des derzeitigen Entwurfstandes der Planung für den viergleisigen Ausbau zugeleitet, um nachvollziehbar darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes passfähig mit dem viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke sind,</p> <p>Zu Kapitel 4.9.1 Erschließungskonzept</p> <p>Wie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB dargestellt, wurde der Passus zu der provisorischen Brodersenstraße, die die Verkehre zur Querung der Bahngleise durch das Planungsgebiet führen sollte, aus der vorliegenden Beschlussvorlage gestrichen. Die temporäre Verkehrsführung durch das Planungsgebiet ist zum einen aufgrund der rechtlichen Unbestimmtheit und zum anderen aufgrund dessen, dass festgesetzte Dienstbarkeitsflächen auf Privatgrund</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>unsere in 2024 angemerkten Punkte eingeflossen, aber eindeutig prüfbar ist dies anhand des vorliegenden Planes nicht. Wir bitten daher um eine Plandarstellung, in der das Bebauungsplangebiet mit der Planung des 4-gleisigen Ausbaus (Tunnel) einschließlich der erforderlichen Baustraßen überlagert ist, um dadurch prüfen zu können, dass die erforderlichen Freihalteflächen für das DB-Vorhaben gewahrt sind. Diese Plandarstellung sollte aus Gründen der besseren Verständlichkeit zugleich die vorstehend angemerkte Legende enthalten.</p> <p>Zu Kapitel 4.9.1 Erschließungskonzept (Seite 39, Abb. 8): Nur im Falle eines Gleisausbaus im Tunnel ist während der Bauzeit des Verknüpfungsbahnhofs für U- und S-Bahn und der neuen Engelschalkinger Straße eine Interimsstraße durch das Bebauungsplangebiet zu einem temporären Bahnübergang vorgesehen. Dies entspricht grundsätzlich den getroffenen Abstimmungen zwischen LH München und dem Projekt 4-gleisiger Ausbau Daglfing - Johanneskirchen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Interimsstraße einen Konfliktpunkt mit der Lärmschutzwand (LSW) östlich von Bauraum 1 und 2 aufweist. Zu Gunsten der Interimsstraße muss die LSW für die Breite der Straße zurückgebaut werden. Da sich die Interimsstraße über mehrere Jahre während der baulichen Realisierung des Tunnels in Nutzung befindet, sind dadurch Teile der Gebäude des Bauraums 1, 2 und 3 langfristig höheren Lärmimmissionen ausgesetzt.</p> <p>Zu Kapitel 4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm (Seite 50): Hier wird im Falle des ebenerdigen 4-gleisigen Ausbaus Daglfing - Johanneskirchen gefordert, dass seitens der DB zu errichtende LSW transparent auszubilden sind. Wir weisen darauf hin, dass es nach unserem Kenntnisstand aktuell lediglich ein einziges Produkt einer hochabsorbierenden transparenten Lärmschutzwand auf dem Markt gibt, wofür das Eisenbahn-Bundesamt die Zulassung zur Betriebserprobung an Schienenwegen erteilt hat (https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Standardartikel/DE/Zulassungen/Ingenieurba_u/213izbia-005-2101-005-007-22-ZzB.html).</p>	<p>nicht zum Ausbau von Verkehrsflächen herangezogen werden können, nicht umsetzbar.</p> <p>Zu Kapitel 4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm Der Quartiersplatz im Norden sowie der Bereich zwischen Bauraum 4 und Bauraum 9 werden durch transparente Lärmschutzwände vor den Immissionen der Bahn geschützt. Im Falle des viergleisigen Ausbaus in der Tunnelvariante können die Lärmschutzwände abgebaut werden. Die Festsetzungen nach § 18 Lärmschutzwände der Satzung beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände und nicht auf die im Zuge des viergleisigen Ausbau der Bahnanlage zu erstellende Lärmschutzwände. Der zukünftige Bahnausbau wird über ein eigenes Planfeststellungsverfahren geregelt, im Rahmen dessen die Anforderungen an die Lärmschutzwände, die dann durch die DB zu errichten sind, geregelt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.15 Schallschutz der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zu Kapitel 4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz Die Flächen der im Planungsgebiet liegenden Ausgleichsfläche befinden sich im privaten Eigentum. Da derzeit nicht absehbar ist, wann mit dem Planfeststellungsverfahren für den geplanten Ausbau der Bahnstrecke zu rechnen ist, können an diese Flächen nur Ansprüche in der Form gestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass die Planung dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke nicht entgegenstehen. Da eine Bebauung der festgesetzten Ausgleichsfläche nicht möglich ist, wird sichergestellt, dass der Bahnausbau nach derzeitigem Planungsstand nicht verhindert wird. Darüber hinaus wäre ein vollständiger externer Ausgleich bei intern vorhandenen Flächen dem Eigentümer nicht zuzumuten und ist auch unter naturschutzfachlichen Gründen nicht begrüßenswert. Ein Ausgleich vor Ort ist dem externen Ausgleich sofern möglich vorzuziehen. Eine Aufteilung der Fläche in Ausgleichsfläche und „nur“ Biotopvernetzungszone gestaltet sich in der Umsetzung schwierig, da die Ausgleichsflächen unter Umständen andere Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erfordern als eine Biotopvernetzungszone. Zudem wäre der verbleibende Streifen zu schmal um als Biotopvernetzungszone zu fungieren, eine Anerkennung wäre fraglich.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sollte die endgültige Zulassung des Eisenbahn-Bundesamtes für dieses Produkt nicht erteilt werden, ist die Forderung nach transparenten Lärmschutzwänden im Zuge des Projekts 4-gleisiger Ausbau Daglfing - Johanneskirchen nicht umsetzbar, da nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden dürfen.</p> <p>Zu Kapitel 4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz (Seite 56 und 58): Es wird erläutert, dass unmittelbar westlich der Bahngleise eine Biotopvernetzungszone von 4.700m2 im Bebauungsplan festgesetzt wird, mit welcher teilweise der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich für das Bebauungsplangebiet kompensiert werden soll. Weiterhin wird beschrieben, dass sich die Breite dieser Biotopvernetzungszone durch den künftigen 4-gleisigen Ausbau der Bahngleise verringern wird und damit Ausgleichsflächen verloren gehen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens des DB-Projekts dann zu kompensieren wären. Dieser Sachverhalt war im Vorfeld nicht Bestandteil der Abstimmungen zwischen LH München und den DB-Vorhaben. Wir bitten um Prüfung, ob der naturschutzfachliche Ausgleich des Bebauungsplangebiets dahingehend sichergestellt werden kann, dass nur der nach Umsetzung des 4-gleisigen Ausbaus verbleibende Teil der Biotopvernetzungszone als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wird und der darüber hinausgehende Bedarf über die textlich bereits erwähnte externe Ausgleichsfläche abgedeckt werden kann.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich</p>	<p>Sonstige Hinweise Sobald die konkrete Bauweise der geplanten Bebauung bekannt ist, wird im Rahmen der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen werden, welche Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom Juni 2017 einzuhalten (siehe hierzu auch Ziffer 4.17 Erschütterung Sekundärluftschall der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die übrigen Hinweise zu Photovoltaikanlagen sowie zu den Anforderungen bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen der Bahnanlagen betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p> <p>Es sind keine Baumpflanzungen entlang der Gleisachse auf der Ausgleichsfläche vorgesehen. Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, dass die Ausbildung einer Biotopvernetzungszone für die Zielart Zauneidechse vorsieht, dessen Entwicklungsziel basisphytische (Kalkmagerrasen, orchideenarm) Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte sowie artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese) beinhaltet. Die Hinweise betreffen im Übrigen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet (siehe Ziffer 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Immobilienrelevante Belange Die immobilienrelevanten Belange wie Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten. Das Rettungskonzept wurde mit der Branddirektion abgestimmt.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Die übrigen Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.</p> <p>In unmittelbarer Nähe verläuft bei Bahn-km 30,000 eine erdverlegte Speiseleitung (Kabellageplan wurde bereits übermittelt; siehe Stellungnahme vom 06.03.2024, TOEB-BY-24-175134). Diese Leitung darf keinesfalls beeinträchtigt oder beschädigt werden.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahmen dauerhaft sichergestellt sein.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p> <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.</p> <p>Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Schlussbemerkungen</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, Schreiben vom 24.06.2025	<p>wir danken Ihnen für Ihr Schreiben zur Beteiligung für das oben genannte Verfahren.</p> <p>Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit das Vorhaben geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell auf dem Abschnitt Daglfing–Johanneskirchen ein viergleisiger Ausbau der Strecke geplant ist. Geprüft wird derzeit noch, ob der Ausbau als oberirdische oder unterirdische Variante realisiert wird. Der Bebauungsplan darf dem Ausbau der Strecken 5554 und 5560 nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtungsflächen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der geplante 4-gleisige Ausbau des Streckenabschnitts Daglfing – Johanneskirchen wurde bei der Erarbeitung der Planunterlagen sowie der begleitenden Gutachten, sofern relevant, als Worst-Case Betrachtung in beiden Ausbauvarianten zugrunde gelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Ausbau nicht entgegen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Eisenbahn-Bundesamts vom 05.03.2024 verwiesen.</p>
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.07.2025	<p>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist der Wunsch zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen nachvollziehbar.</p> <p>Zu begrüßen ist, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und so auch Flächen für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung geschaffen werden. Auch die Ansiedlung von kleinflächigen</p>	<p>Die Landeshauptstadt München ist sehr bemüht, den betroffenen Gewerbebetrieb bei der Suche nach Ersatzstandorten zu unterstützen.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Einzelhandelsnutzungen im südlichen Teil des Plangebietes ist zu begrüßen, um eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können. Im Sinne des von der Absiedlung betroffenen Gewerbebetriebes bitten wir jedoch um größtmögliche Unterstützung von Seiten der Stadt München um einen geeigneten Alternativstandort im nahen Umkreis des bisherigen Standortes zu finden, um auch zukünftig den Fortbestand des Betriebes zu sichern und das Unternehmen in seiner zukünftigen Entwicklung nicht einzuschränken. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.06.2025</p>	<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Landeshauptstadt München. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen urbanen Wohnquartiers mit ca. 470 Wohneinheiten sowie Einzelhandel, nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen und Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Das Plangebiet wird im Norden als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO und südlich an das MU angrenzend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Angesichts des zunehmenden Drucks auf dem städtischen Wohnungsmarkt ist auch aus unserer Sicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu befürworten. Es bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 24.07.2025</p>	<p>vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme, die der Kreisjugendring gerne wie folgt aufgreift:</p> <p>Es sind genügend alters- und generationengerechte sowie barrierearme und beschattete Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen einzuplanen.</p> <p>Dabei muss neben dem geplanten Kinderspiel aus unserer Sicht auch Jugendspiel und -aufenthalt Berücksichtigung finden, da es in der Umgebung keine Möglichkeiten gibt und Jugendliche in einer eng besiedelten Stadt immer wieder in Nutzungskonflikte geraten.</p> <p>Aus KJR-Sicht sollte die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, um Hitzestaus im Sommer zu vermeiden.</p>	<p>Im Bebauungsplangebiet wurden alters- und generationengerechte sowie barrierearme und beschattete Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen eingeplant. Neben den privaten Innenhöfen, in denen die wohnungszugehörigen Spielplätze untergebracht werden, stehen auch in der öffentlichen Grünfläche Spiel- Bewegungs- und Erholungsflächen zur Verfügung. Die Gestaltung von Jugendspielbereichen in den ebenerdigen Freiflächen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, da aufgrund der zu geringen Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung keine lärmverursachenden Freizeitanlagen wie z. B. Skate- und Bolzplätze geschaffen werden können. Für die Erholungs- und Sportnutzung bestehen außerhalb des Planungsumgriffs an der Engelschalkinger-/Cosimastraße ein Wellenbad, an der Engelschalkinger Straße die Bezirkssportanlage, im Süden der Zamilapark mit der Sportanlage Zamdorf</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zusätzlich zu den geplanten Dachgärten wäre eine intensive Dachbegrünung für ein angenehmes Mikroklima wünschenswert.</p> <p>Wir begrüßen das Mobilitätskonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel und zusätzlichen Fahrradstellplätzen sowie Mobilitäts- und Sharingangeboten. Die Wege sind ausreichend breit zu planen, damit es zu keinen Nutzungskonflikten mit anderen Verkehrsteilnehmenden kommt.</p>	<p>und östlich der Bahntrasse am östlichen Ende der Brodersenstraße die Galopprennbahn München-Riem und das Golfzentrum München-Riem.</p> <p>Da das Planungsgebiet bereits im Bestand großflächig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung in ein Wohngebiet zu keiner Verschlechterung. Es wurden vielfältige Maßnahmen festgesetzt, um Hitzeinselbildung im Sommer zu vermeiden wie z.B. Erhalt von Baumbestand, Erstellung zusammenhängender großzügiger öffentlicher Grünflächen, Ermöglichung von Großbaumpflanzungen, z.B. in vorgesehenen Aussparungen der Tiefgarage, Fassadenbegrünung, Anwendung des Schwammstadtprinzips für oberflächennahe Verdunstung von Regenwasser zur Verbesserung des Mikroklimas etc.</p> <p>Die geplanten gemeinschaftlich genutzten Dachgärten ergänzen die ebenerdigen Freiflächen und tragen so zu einer ausreichenden Freiflächenversorgung im Gebiet bei. Die Gemeinschaftsdachgärten werden intensiv und extensiv begrünt. Gemäß § 8 Dachbegrünung, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachterrassen der Satzung sind alle weiteren Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) angeordnet sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend zu kombinieren.</p> <p>Die Wege im Planungsgebiet sind in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat und dem Baureferat in ausreichender Breite dimensioniert worden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 07.07.2025</p>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Der aufgenommene Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler trägt dem Schutz der im Umgriff mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermutenden Bodendenkmäler (Art. 7</p>	<p>Der Formulierungsvorschlag aus dem Schreiben vom 07.02.2024 wurde in den Umweltbericht aufgenommen (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.8 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Kultur- und Sachgüter der Begründung der Beschlussvorlage). Der Hinweis auf die Meldepflicht wurde gestrichen.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>BayDSchG) nicht Rechnung. Der Hinweis ist zu streichen und die Formulierungsvorschläge aus unserem Schreiben vom 07.02.2024 sind zu berücksichtigen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen (SG 31.2 - Regierung von Oberbayern), Schreiben vom 08.07.2025	<p>aufgrund der Entfernung von über 1200 Meter zur BOStrab-Betriebsanlage im Bereich der Cosimastraße und der Engelschalkinger Straße kann eine Rückwirkung ausgeschlossen werden. Die Belange der TAB sind daher nicht berührt. Als Hinweise des Baureferates (BAU-JZ3): „Grundsätzlich sind die Bereiche zwischen dem künftigen U-Bahnbauwerk und dem Umgriff des Bebauungsplanes freizuhalten, da die Herstellung des U4-Bauwerks nur in offener Bauweise erfolgen kann. Sofern an der Nordseite des Umgriffs Verbaumaßnahmen vorgesehen sein sollten, die auch in den angrenzenden öffentlichen Grund hineinreichen, wird dringend um rechtzeitige Abstimmung der Ausführungsart gebeten mit dem Ziel, eine Kollision mit etwaigen späteren U-Bahnbauwerken zu vermeiden. In der U-Bahn-Verlängerungsstrecke werden Erschütterungsmaßnahmen vorgesehen. Dennoch sind Erschütterungen infolge des U-Bahnbetriebes nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, in Abhängigkeit der Nutzung weitere bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zu untersuchen.</p> <p>Grundwassermessstelle U9 165: Im Bereich der Marienburger Straße befindet sich die Grundwassermessstelle U9 165 des Baureferats, Hauptabteilung Ingenieurbau (vgl. Anlage GeoInfo). Sie ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit dringend zu erhalten. Weitere Auskünfte wie z. B Schutzmaßnahmen können Sie beim Baureferat, Hauptabteilung Ingenieurbau, Abteilung U-Bahn und Tunnelbau erfragen.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Freihaltung der Bereiche zwischen dem künftigen U-Bahnbauwerk und potenziellen Verbaumaßnahmen an der Nordseite des Umgriffs in ausreichendem Maß. Hierzu fand am 22.07.2025 ein Abstimmungsgespräch mit dem Baureferat JZ3 statt, indem die Planung und die damit einhergehenden Verbaumaßnahmen vorgestellt wurden.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz vor Erschütterungen und zur Grundwassermessstelle betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p>

Anlage 7

Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB – Tabelle 4

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183

Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
Wasserwirtschafts- amt, Schreiben vom 19.08.2025	<p>1. Schutz vor Starkregen Auch wenn bereits über das Regenwassermanagementsystem ein Schutz vor einem hundertjährigen Regen sichergestellt ist, empfehlen wir, insbesondere da technische Anlagen versagen können, folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p>"Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."</p> <p>2. Niederschlagswassermanagement Um gewährleisten zu können, dass das Regenwasser flächig versickern kann, sind die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen (entsprechend der Erschließungskonzeption) festzusetzen.</p> <p>3. Energieversorgung Eine thermische Nutzung des Grundwassers scheint grundsätzlich möglich. Hierbei ist zu beachten, dass reine oder überwiegende Kühlanlagen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig sind. Es sollte dann eine alternierende Nutzung (Heiz- und Kühlnutzung) angestrebt werden. Alternativ kann auch durch eine thermische Aktivierung der Bauteile eine nachhaltige Energiegewinnung für Heiz- und Kühlzwecke realisiert werden. Dies sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Zu 1. Die Grundlagen zur Umsetzung des Regenwassermanagementkonzept werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend gesichert (siehe hierzu auch die Ausführungen in der Anlage 5 zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, zum Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 01.03.2024). Die Entwässerungsanlagen sind so dimensioniert, dass sie die Wassermassen des HW100 Regenereignisses (alle 100 Jahre auftretend) aufnehmen können, um auch im Falle eines solchen Ereignis eine Überflutung des Planungsgebietes abzuwenden. Die Höhe des Rohfußbodens wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen wurden zur Berücksichtigung im Bauvollzug weitergegeben.</p> <p>Zu 2. Zur Schaffung von Planungsspielräumen für die weiteren Verfahrensschritte des Vorhabens sollen im Hinblick auf die Abstimmung der verschiedenen Fachplaner keine zeichnerischen Flächenfestsetzungen für das Entwässerungskonzept vorgenommen werden.</p> <p>Zu den Punkten 1. und 2. siehe hierzu auch Ziffern 4.20 Regenwassermanagement / Entwässerung, 4.23 Umsetzung des Klimafahrplans, Klimakonzept und 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima der Begründung der Beschlussvorlage.</p> <p>Zu 3. Die folgenden Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p>
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 19.08.2025	<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende</p>	<p>Infrastrukturelle Belange Die Platzbedarfe für den 4-gleisigen Ausbau wurden berücksichtigt.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung wird unser Projekt zum 4-gleisigen Ausbau Daglfing-Johanneskirchen tangiert.</p> <p>Der Plan „250528_BP_2183_Planzeichnung_Layout.pdf“ enthält nach wie vor keine Legende, in der die verschiedenen Schraffuren und Einfärbungen im Plan erläutert sind. Insbesondere die unmittelbar westlich an die DB-Flächen angrenzenden Bereiche sind damit nicht eindeutig als „Freihalteflächen“ für den 4-gleisigen Ausbau Daglfing – Johanneskirchen identifizierbar. Da durch eine künftige 4-gleisige Trasse im Vergleich zum heutigen 2-gleisigen Bestand zusätzlicher dauerhafter Grunderwerb notwendig wird, hatte es dazu projektseitig mit der LH München bereits Vorabstimmungen gegeben, um die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet konfliktfrei mit dem Platzbedarf des künftigen Bahnausbaus ermöglichen zu können.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan haben wir am 06.03.2024 (Zeichen: TOEB-BY-24-175134) bereits eine Stellungnahme abgegeben. Daraus gingen damals einige Konfliktpunkte</p>	<p>Da der Bebauungsplan vom IST-Zustand des Grundstückseigentums und der derzeitigen Rechtslage ausgeht, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Bahn gewidmete Flächen behandelt. Die Festsetzung als Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung von Bauräumen definiert jedoch eindeutig, dass die angesprochenen Flächen nicht bebaut werden, auch sind dort aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen keine Baumpflanzungen vorgesehen. Daher sind für den geplanten 4-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke ausreichend Freihalteflächen vorhanden.</p> <p>Die Planzeichenlegende ist in der aktuellen Fassung auf der Internetseite der Landeshauptstadt München unter folgendem Link abrufbar: https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:763ca2b5-fb5b-4bb7-aed1-72d7fa541376/Planzeichenlegende_Stand%2520Januar%25202024.pdf&ved=2ahUKEwimvLeNvtCPaXVaS_EDHTKmF7UQFnoECBqQAAQ&usq=AOvVaw1cyfKvHehfkXE-9tmHvD7k</p> <p>Zusätzliche Festsetzungen wurden auf dem Plan als Ergänzung zur Zeichenerklärung eingetragen.</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 01.09.2025 zwischen der DB Netz AG und dem Planungsreferat, wurde das Planungskonzept, welches auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsergebnis beruht, erläutert.</p> <p>Dabei wurden die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Hinweise insbesondere zum Platzbedarf des viergleisigen Ausbaus, Natur- und Artenschutz, provisorische Brodersenstr. sowie Lärmschutzwände erörtert und die diesbezüglichen Fragen (wie in der Stellungnahme der Verwaltung dargelegt) geklärt. Im Anschluss wurde der DB-Netz AG eine Plandarstellung mit der Überlagerung des derzeitigen Entwurfstandes der Planung für den viergleisigen Ausbau zugeleitet, um nachvollziehbar darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes passfähig mit dem 4-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke sind.</p> <p>Zu Kapitel 4.9.1 Erschließungskonzept</p> <p>Wie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB dargestellt, wurde der Passus zu der provisorischen</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zwischen der Vorplanung des 4-gleisigen Ausbaus Daglfing – Johanneskirchen und dem Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hervor. Der damalige Siegerentwurf wurde zwar offensichtlich an einigen Stellen überarbeitet und womöglich sind auch unsere in 2024 angemerkten Punkte eingeflossen, aber eindeutig prüfbar ist dies anhand des vorliegenden Planes nicht. Wir bitten daher erneut um eine Plandarstellung, in der das Bebauungsplangebiet mit der Planung des 4-gleisigen Ausbaus (Tunnel) einschließlich der erforderlichen Baustraßen überlagert ist, um dadurch prüfen zu können, dass die erforderlichen Freihalteflächen für das DB-Vorhaben gewahrt sind. Diese Plandarstellung sollte aus Gründen der besseren Verständlichkeit zugleich die vorstehend angemerkte Legende enthalten.</p> <p>Eine Plandarstellung, in der das Bebauungsplangebiet mit der Planung des 4-gleisigen Ausbaus (Tunnels) einschließlich der erforderlichen Baustraßen überlagert ist, liegt auch in den nun vorgelegten – überarbeiteten- Dokumenten erneut nicht bei.</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass unter Punkt 4.9.1 der Begründung der komplette Absatz zur Interimsstraße gestrichen wurde. Dies wird damit begründet, dass diese Form der Erschließung durch eine temporäre Verkehrsfläche durch das Gebiet nicht möglich sei, da der Ausbau einer Straße über gesicherte Dienstbarkeitsflächen und damit über Privatgrund nicht durchführbar sei. Auch eine zeitlich begrenzte Festsetzung dieser Interimslösung sei nicht möglich, da die Interimslösung, die nur bei der Umsetzung des viergleisigen Ausbaus in Form der Tunnellösung erforderlich wird, und damit rechtlich zu unbestimmt sei. Inwiefern hier ein Interim in Zukunft realisiert werden könne, sei nicht auf Ebene des Bebauungsplans lösbar, sondern müsse dann entschieden und begutachtet werden, wenn die Entscheidung Tunnel oder kein Tunnel gefallen ist. Für den Fall, dass tatsächlich die Entscheidung für einen Ausbau im Tunnel fällt, ist eine Interimslösung im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu untersuchen und mit dem Planfeststellungsverfahren des DB-Vorhabens festzulegen.</p>	<p>Brodersenstr, die die Verkehre zur Querung der Bahngleise durch das Planungsgebiet führen sollte, aus der vorliegenden Beschlussvorlage gestrichen. Die temporäre Verkehrsführung durch das Planungsgebiet ist zum Einen aufgrund der rechtlichen Unbestimmtheit und zum Anderen aufgrund dessen, dass festgesetzte Dienstbarkeitsflächen auf Privatgrund nicht zum Ausbau von Verkehrsflächen herangezogen werden können, nicht umsetzbar.</p> <p>Zu Kapitel 4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm Der Quartiersplatz im Norden sowie der Bereich zwischen Bauraum 4 und Bauraum 9 werden durch transparente Lärmschutzwände vor den Immissionen der Bahn geschützt. Im Falle des viergleisigen Ausbaus in der Tunnelvariante können die Lärmschutzwände abgebaut werden. Die Festsetzungen nach § 18 Lärmschutzwände der Satzung beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände und nicht auf die im Zuge des viergleisigen Ausbaus der Bahnanlage zu erstellende Lärmschutzwände. Der zukünftige Bahnausbau ist über ein eigenes Planfeststellungsverfahren geregelt, im Rahmen dessen die Anforderungen an Lärmschutzwände, die dann durch die Deutsche Bahn zu errichten sind, geregelt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.15 Schallschutz der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Zu Kapitel 4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz Die Flächen der im Planungsgebiet liegenden Ausgleichsfläche befinden sich im privaten Eigentum. Da derzeit nicht absehbar ist, wann mit dem Planfeststellungsverfahren für den geplanten Ausbau der Bahnstrecke zu rechnen ist, können an diese Flächen nur Ansprüche in der Form gestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass die Planung dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke nicht entgegenstehen. Da eine Bebauung der festgesetzten Ausgleichsfläche nicht zulässig ist, wird sichergestellt, dass der Bahnausbau nach derzeitigem Planungsstand nicht verhindert wird. Darüber hinaus wäre vollständiger externer Ausgleich bei intern vorhandenen Flächen dem Eigentümer nicht zuzumuten und ist auch unter</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da unsere Anmerkung zu Kapitel 4.15.2 Schutz vor Verkehrslärm (Seite 50) unberücksichtigt blieb weisen wir erneut auf folgendes hin: Hier wird im Falle des ebenerdigen 4-gleisigen Ausbaus Daglfing – Johanneskirchen gefordert, dass seitens der DB zu errichtende LSW transparent auszubilden sind. Wir weisen darauf hin, dass es nach unserem Kenntnisstand aktuell lediglich ein einziges Produkt einer hochabsorbierenden transparenten Lärmschutzwand auf dem Markt gibt, wofür das Eisenbahn-Bundesamt die Zulassung zur Betriebserprobung an Schienenwegen erteilt hat (https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Standardartikel/DE/Zulassungen/Ingenieurba u/213izbia_005_2101_005_007_22_ZzB.html).</p> <p>Sollte die endgültige Zulassung des Eisenbahn-Bundesamtes für dieses Produkt nicht erteilt werden, ist die Forderung nach transparenten Lärmschutzwänden im Zuge des Projekts 4-gleisiger Ausbau Daglfing – Johanneskirchen nicht umsetzbar, da nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden dürfen.</p> <p>Da unsere Anmerkung zu Kapitel 4.18.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Baumbilanz (Seite 56 und 58) in den überarbeiteten Dokumenten keine Berücksichtigung findet wird erneut auf folgendes hingewiesen: Es wird erläutert, dass unmittelbar westlich der Bahngleise eine Biotopvernetzungszone von 4.700m² im Bebauungsplan festgesetzt wird, mit welcher teilweise der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich für das Bebauungsplangebiet kompensiert werden soll. Weiterhin wird beschrieben, dass sich die Breite dieser Biotopvernetzungszone durch den künftigen 4-gleisigen Ausbau der Bahngleise verringern wird und damit Ausgleichsflächen verloren gehen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens des DB-Projekts dann zu kompensieren wären. Dieser Sachverhalt war im Vorfeld nicht Bestandteil der Abstimmungen zwischen LH München und den DB-Vorhaben. Wir bitten um Prüfung, ob der naturschutzfachliche Ausgleich des Bebauungsplangebiets dahingehend sichergestellt werden kann, dass nur der nach Umsetzung des 4-gleisigen Ausbaus verbleibende Teil der Biotopvernetzungszone als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wird und der darüber hinausgehende Bedarf über die</p>	<p>naturschutzfachlichen Gründen nicht begrüßenswert. Ein Ausgleich vor Ort ist dem externen Ausgleich, sofern möglich, vorzuziehen. Eine Aufteilung der Fläche in Ausgleichsfläche und „nur“ Biotopvernetzungszone gestaltet sich in der Umsetzung schwierig, da die Ausgleichsflächen unter Umständen andere Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erfordern als eine Biotopvernetzungszone. Zudem wäre der verbleibende Streifen zu schmal um als Biotopvernetzungszone zu fungieren, eine Anerkennung wäre fraglich.</p> <p>Sonstige Hinweise Sobald die konkrete Bauweise der geplanten Bebauung im Planungsgebiet bekannt ist, wird im Rahmen der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen werden, welche Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom Juni 2017 einzuhalten (siehe hierzu auch Ziffer 4.17 Erschütterung Sekundärluftschall der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Die übrigen Hinweise zu Photovoltaikanlagen sowie zu den Anforderungen bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen der Bahnanlagen betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p> <p>Es sind keine Baumpflanzungen entlang der Gleisachse auf der Ausgleichsfläche in Form vorgesehen. Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, dass die Ausbildung einer Biotopvernetzungszone für die Zielart Zauneidechse vorsieht, dessen Entwicklungsziel basisphytische (Kalkmagerrasen, orchideenarm) Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte sowie artenreiches Extensivgrünland (Flachland-Mähwiese) beinhaltet. Die Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet (siehe hierzu auch Ziffer 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung der Begründung der Beschlussvorlage).</p> <p>Immobilienrelevante Belange</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>textlich bereits erwähnte externe Ausgleichsfläche abgedeckt werden kann.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden – bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.</p>	<p>Die immobilienrelevanten Belange wie Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten. Das Rettungskonzept wurde mit der Branddirektion abgestimmt.</p> <p>Hinweise für Bauten entlang der Bahn Die Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.</p>

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In unmittelbarer Nähe verläuft bei Bahn-km 30,000 eine erdverlegte Speiseleitung (Kabellageplan wurde bereits übermittelt; siehe Stellungnahme vom 06.03.2024, TOEB-BY-24-175134). Diese Leitung darf keinesfalls beeinträchtigt oder beschädigt werden.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahmen dauerhaft sichergestellt sein.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze*).</p> <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p>	

*Allgemeine Anmerkung der Verwaltung: Da der Verwaltung keine Bild- bzw. Nutzungsrechte für die Abbildungen und Anlagen der Träger öffentlicher Belange vorliegen, konnten diese nicht ergänzt werden.

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($= 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p>	

	Äußerung im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB Verfahrens	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Schlussbemerkungen Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.08.2025	<p>die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern macht im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB keine weiteren Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2183 Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich) geltend.</p> <p>Wir bedanken uns für die farbliche Markierung der Änderungen bzw. Ergänzungen i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB in den Planunterlagen sowie die überblicksartige Zusammenfassung aller Änderungen als Schreiben. Dadurch ist es uns erheblich leichter möglich, alle geänderten bzw. ergänzten Punkte schnell nachzuvollziehen.</p>	Die positive Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

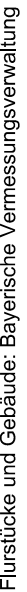
Anlage 8

Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 im Rahmen des Spartenumlaufs vom 09.07.2025 – Tabelle 5

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183
Marienburger Straße (östlich),
Memeler Straße (nördlich),
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

	Stellungnahme des Bezirksausschusses 13	Stellungnahme der Verwaltung
BA 13	<p>der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat sich in seiner Sitzung am 08.07.2025 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:</p> <p>Der BA begrüßt die Einarbeitung der Anregungen des BAs in die Planungen – insbesondere die Verlegung und Kapazität der Kita, die Erschließung über die Engelschalkinger Str. und das Einbeziehen der Nahversorgung in der Realisierungsteil – und stimmt der Vorlage zu.</p> <p>Der BA betont jedoch die Bedeutung des Mobilitätskonzepts für die Verkehrsplanung und fordert eine klare Strategie zur Vermittlung des Konzepts an die zukünftigen Bewohner*innen.</p> <p>Zugleich soll geprüft werden, ob auch vor dem Ausbau der Engelschalkinger Str. eine direkte Anbindung des Quartiers mithilfe einer Umleitung der Buslinie 183 bis zur Ecke Marienburger Str./Barlowstr. möglich ist.</p> <p>Für mögliche weitere Planungen im nördlich angrenzenden Ideenteil würde der BA auch im Sinne des Mobilitätskonzepts die Umsetzung von studentischem Wohnen begrüßen.</p> <p>Darüber hinaus fehlt bislang ein Konzept für die Entsorgung von Altglas und fordert, dafür einen Standort in ausreichender Größe im B-Plan festzulegen.</p> <p>Es wird zudem auch weiterhin bezweifelt, dass die Prognose für die Kapazitäten der Grundschulversorgung den zukünftigen Bedarf richtig abbildet. Das RBS wird daher aufgefordert, dem BA die erwartete Auslastung für die Grundschulen Ostpreußenstr. und Knappertsbuschstr./Ruth-Drexel-Str. sowie die geplante Sprengeländerung vorzustellen. Außerdem fordert der BA eine Konkretisierung des Zeitrahmens für die Errichtung einer neuen Grundschule im 13. Stadtbezirk.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls begrüßt.</p> <p>Das Mobilitätskonzept und dessen Umsetzung sind ein wesentlicher Baustein für das Gelingen des geplanten autofreien Quartiers. Die Vermittlung des Mobilitätskonzeptes an die künftigen Bewohner*innen ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wurde an die Grundeigentümerin weitergeleitet, die folgende Informationen zu dem geplanten Vorgehen übermittelt hat:</p> <p>Die (künftige) Grundeigentümerin informiert die neuen Bewohner*innen über das Mobilitätskonzept. Die Informationen werden zusammen mit der Mieterinformation (Hausordnung, Wartungsanleitungen, Pflegeanleitungen etc.) an die neuen Bewohner*innen übermittelt.</p> <p>Im Falle eines Grundstücksverkaufs wird der/die Käufer*in im Kaufvertrag zur Weiterleitung der Informationen über das Mobilitätskonzept verpflichtet. Eine entsprechende Informationspflicht wird auch im städtebaulichen Vertrag verankert.</p> <p>Das Planungsgebiet ist über die S-Bahn faktisch ausreichend an den ÖPNV angebunden. Die Feinerschließung über Busse ist allerdings mit 450 m Entfernung zu bestehenden Haltestellen in der Umgebung defizitär. Das Mobilitätsreferat wird daher gebeten, in Abstimmung mit der SWM-MVG und dem Baureferat ein verkehrliches Konzept für eine mögliche neue Bushaltestelle inklusive einer Buswendemöglichkeit im östlichen Bereich der Engelschalkinger Str. im Kreuzungsbereich der Marienburger Str. zu prüfen und es dem Mobilitätsausschuss darzustellen.</p> <p>Ein Bebauungsplanverfahren für den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ideenteil kann erst nach einer Entscheidung über den viergleisigen Ausbau erfolgen. Im Rahmen dessen wird geprüft, ob studentisches Wohnen am Standort untergebracht werden kann.</p> <p>Für die Entsorgung von Altglas/Kunststoff- und Metallverpackungen wurde in der Planzeichnung ein Standort für Containerstandplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche der Marienburger Straße vorgesehen (nördlich der hinweislich dargestellten Parkbuchten zwischen Putziger und Baltenstraße). Die Abfallwirtschaftsbetriebe haben mitgeteilt, dass oberirdische Wertstoffcontainer von Duale Systeme Deutschland (DSD) aufgestellt und entleert werden, die auch die Entscheidung über deren</p>

	Stellungnahme des Bezirksausschusses 13	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Verortung treffen. Nachdem das Projekt fertig gebaut ist, werden Vertreter von Duale Systeme einen Ortbesuch machen und entscheiden, wo genau der Wertstoffcontainerstandplatz situiert werden soll bzw. ob der vorgeschlagene Standort für deren Belange passt.</p> <p>Im Grundschulsprengel Ostpreußenstraße wird nach derzeitiger Datenlage (unter anderem aufgrund der Entwicklung des Baugebiets Marienburger Straße) ein Klassendefizit von bis zu einem Grundschulzug ab Mitte der 2030er Jahre prognostiziert.</p> <p>Es wird unter anderem geprüft, dieses Klassenraumdefizit durch eine Umsprengelung zum benachbarten Grundschulsprengel Knappertsbuschstraße (inkl. Dependance Ruth-Drexel-Straße) zu beheben, da hier künftig von ausreichend freien Raumkapazitäten auszugehen ist.</p> <p>Die Errichtung einer neuen Grundschule im 13. Stadtbezirk befindet sich derzeit noch in Prüfung, daher kann kein konkreter Zeitrahmen für die Errichtung benannt werden.</p>



624/7

ohne Maßstab
158-2025_Baumbestandsplan
PlanG 05.11.2025
LHM-KR-GSM-BO

Charta für die nachhaltige Quartiersentwicklung an der Marienburger Straße

im 13. Stadtbezirk Bogenhausen

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183



Präambel:

Auf dem 4,8 ha großen Areal östlich der Marienburger Straße, nördlich der Memeler Straße und westlich der Bahnstrecke Nr. 5560 im Stadtbezirk 13 soll ein neues Stadtquartier entwickelt werden. Der dort bisher bestehende Baustoffhandelsbetrieb wird verlagert und der Standort wird aufgegeben. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein neues urbanes Quartier mit zirka ca. 472 Wohneinheiten für ca. 1.220 neue Bewohner*innen sowie ergänzender sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Gastronomie und gewerblicher Nutzungen zu errichten, welches sich in die vorhandenen Strukturen integriert und zeitgleich der Lage an der Bahntrasse und dem künftigen Verknüpfungsbahnhof Engelschalking (S8/U4) Rechnung trägt. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Gehölzbestandes am westlichen Rand des Planungsgebiets sowie die Biotopvernetzungszone entlang der Bahntrasse finden.

Eine offene Bebauung mit Punkthäusern mit gestaffelter Höhe von drei- und fünf Geschossen sowie vier und sechs- bzw. sieben Geschossen, die in eine teils öffentliche, teils private Grünfläche eingebettet sind, vermitteln zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen und dem neuen Viertel. Zur Bahn nach Osten hin und zur zukünftig weitergeführten Engelschalkinger Straße nach Norden bilden Riegelbauten einen schützenden Rücken für die innenliegende und dadurch lärmgeschützten Freiräume. Die Bebauung mit durchgängig sechs und sieben Geschossen bzw. vier Geschossen im südlichen Gebäudeteil an der Memeler Straße wird durch eine Abfolge von höheren Aufbauten mit sieben und acht Geschossen akzentuiert und rhythmisiert.

Gem. Beschluss 2021 - Klimaneutrales München bis 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das neue Quartier und seine Einbindung in das städtische Gefüge unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und in einer Charta beschrieben werden.

Die Charta ist als Instrument zu nutzen, Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele zu formulieren und festzuhalten, die über den rechtlichen Rahmen der Bebauungsplanung hinausgehen.

Bebauungsplan

Die baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes bildet der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2183. Dieser sichert neben Art und Maß der Nutzung bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen und die Vorgaben des Beschlusses Klimaneutrales München bis 2035 umsetzen.

Ziele zum Klimaschutz und Klimaanpassung:

- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ mit dem Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung (Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers und lokaler Produktion von regenerativen Energien (Strom, Wärme, Kälte) eigenen Quartier
- Sicherung der Errichtung und des Betriebs von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Energie (Module zur Solarenergienutzung) als eine der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele „Klimaneutrales München bis 2035“
- Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch entsprechend hohe energetische Gebäudestandards (Neubau Standards möglichst EH40 oder besser)
- Schaffung eines möglichst hohen Potentials zur CO₂-Bindung durch eine qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung mit Berücksichtigung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung)
- Nutzung der Potenziale des Regenwassermanagements für eine klimaresiliente Planung mit möglichst ortsnaher, oberflächiger und naturnaher Entwässerung von Regenwasser (in privaten Freiflächen) und nicht über technische und unterirdische Anlagen (z.B. Rigolen)
- Schaffung von Speicherkapazitäten zur Zurückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung sowie Überdeckung von unterbauten Flächen mit erhöhtem Substrataufbau
- Schaffung einer vernetzten blau-grünen Infrastruktur und Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips (Retention, Speicherung, Versickerung, Verdunstung)
- Nutzung der Potenziale für Fassaden- und Dachbegrünung (insbesondere der Süd- und Westfassaden)
- Erhalt der guten Durchlüftungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bestandsbebauungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes
- Schaffung einer hohen Durchgrünung im Planungsgebiet und Einhaltung der Freiflächenorientierungswerte unter Ausschöpfung aller Potentiale, v.a. Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzungen von Großbäumen, zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die oben genannten Ziele werden wie folgt umgesetzt:

Bausteine Energie und Ressourcenschonung

- Nutzung von Fernwärme zur Energieversorgung
- Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern auch in Kombination mit der angestrebten gemeinschaftlichen Dachflächennutzung, Technikflächen und Dachaufbauten sowie Festsetzung zur Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung
- Baudenkmal am Quartiersplatz wird durch Erhalt und Nutzung der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht (z.B. Gastronomie, Nachbarschaftstreff, o.ä.)

Bausteine Mobilität

- Urbanes Gebiet zur Möglichkeit der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes mit Angeboten zur Nahversorgung, Gastronomie sowie Freizeit, Gesundheit und wohnungsnaher Kinderbetreuung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im Quartier auf der Grundlage eines umfassenden Mobilitätskonzepts bspw. durch die Implementierung von Carsharing-Stellplätzen
- Quartierstiefgarage mit Stellplätzen für die unterschiedlichen Nutzungen, einschließlich gut erreichbarer Fahrradabstellplätze über Aufzug und Fahrradrampe auch für Lastenräder
- Weitere qualitativ hochwertige, gut erreichbare Fahrradabstellplätze in Mobilitätsräumen im EG, z.T. in Kombination mit weiteren Angeboten (z.B. Fahrradwerkstatt, Paketstation)
- Mindestens jeweils 10 % der hergestellten Stellplätze für Kfz und Fahrrad sind mit E-Ladeinfrastruktur vorzubereiten.
- Anzahl und Verortung von gut erreichbaren und ausreichend vielen Fahrradstellplätzen im Planungsgebiet sowie deren Ausstattung
- Ausbau des Fuß- und Radnetzes zur Verbesserung der MIV-unabhängigen Anbindung des Quartiers

Bausteine Klimaresilienz und Biodiversität

- Festsetzung von Bauräumen, die einen Lufteintrag in das Quartier und eine Zirkulation im Quartier erlauben
- Sicherung eines Mindestabstands entlang der Memeler Straße ermöglicht weiterhin einen Kaltlufteintrag in die angrenzenden Gebiete
- Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen und Erhöhung der lokalen Verdunstung
- Retentionsschichten auf den unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements
- Nachhaltiges Regenwassermanagement unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen mit großflächiger Retentionsschicht auf dem Tiefgaragendach zur Regenwassernutzung, Retention, Versickerung, Verdunstung und Rückführung in das Grundwasser

- Großflächige nicht unterbaute öffentliche Flächen
- Festsetzung von nicht unterbauten Flächen für die Pflanzung von Großbäumen
- Festsetzung zu Substratschichtdicken auf Dächern für Begrünungen sowie zu Anteilen von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten und einer positiven Aufenthaltsqualität
- Verwendung von standortgerechten heimischen Baumpflanzungen, Sträuchern und Stauden/ zur Neupflanzung von 139 großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen (gemäß Schlüssel von einem großen oder mittelgroßen Laubbaum pro 200 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche)
- Allgemeine Festsetzungen, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckungen auf unterbauten Bereichen gemäß den Standards der Landeshauptstadt München, sichern eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume
- Zu begrünende und bepflanzende Flächen für eine höhere Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität – z.T. oberflächliche Muldenversickerung
- Teilweiser Erhalt von Bestandsbäumen, insbesondere der Ortsbildprägenden Baumgruppe an der Marienburger Straße, Ersatz von ausgefallenen Gehölzen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß
- Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen, Insekten, Fledermäuse und Vögel gem. saP
- Herstellung- und Erhalt einer Biotopvernetzungszone mit Eignung als Habitat für Zauneidechsen als Ausgleichsfläche im Gebiet

Bausteine Soziales Miteinander

- Festsetzung der Baugebiete als MU bzw. WA ergänzen die westlich und südlich bestehenden reinen Wohngebiete durch vielfältige Nutzungen
- Bereitstellung der sozialen Infrastruktur (u.a. Kindertageseinrichtungen) gut erreichbar im Quartier
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen (z.B. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MU) sowie kulturellen Nutzungen im Quartier
- Vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Einkommensgruppen sowie für pflegebedürftige Menschen
- Integration von zwei Pflegewohngemeinschaften in Zuordnung zu einer Tagespflegeeinrichtung im MU
- Herstellung und Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen, Platz- und Grünflächen einschließlich Gemeinschaftsdachgärten
- Gut einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Baugrundstücken

- Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in den öffentlichen Bereichen
- Vermeidung von Angsträumen durch gute Einsehbarkeit, Schaffung von Sichtverbindungen und lichten Durchgängen
- Schaffung von direkten, übersichtlichen Wegenetzen
- gute Vernetzung der privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche sowie eine gute Durchgängigkeit und Anbindung der Flächen an die Umgebung
- Bereitstellung sicherer und leicht erreichbarer Fahrradabstellplätze

Städtebaulicher Vertrag

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichert der städtebauliche Vertrag u.a. nachfolgende Aspekte:

Baustein Energie und Ressourcenschonung

- Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen

Bausteine Mobilität

- Herstellung und Umsetzung der Bausteine des Mobilitätskonzepts

Bausteine Soziales Miteinander

- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau
- Herstellung der integrierten Kindertageseinrichtung
- Sicherung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf den Dächern durch Dienstbarkeiten

Baustein Nachhaltigkeit

- Möglichst co2-arme Bauweise

Angebote auf freiwilliger Basis

Über die Regelungen des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Vertrags hinaus strebt die Planungsbegünstigte auf freiwilliger Basis an, bei der Realisierung der Bauvorhaben die nachfolgenden Punkte im Sinne der Nachhaltigkeit des Quartiers zu prüfen und vorbehaltlich technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Umsetzbarkeit zu berücksichtigen:

Baustein Energie und Ressourcenschonung

Anschluss an das städtische Fernwärmenetz mit mittelfristiger CO₂-Neutralität
Nachhaltige Bauweise

(ggf.) Sonderbaustein(e)

„Urban Mining“: Erstellung eines Gebäuderessourcenpasses als Grundlage für Wiederverwertung von Baustoffen im Sinne der Kreislaufwirtschaft (Bauherr ist Mitglied im Netzwerk „Madaster“)

Sortimentsliste Stadt München 2010

I.1 Zentrenrelevantes Sortiment	I.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Antiquitäten, Kunstgegenstände	- Arzneimittel
- Sanitärwaren	- Blumen (Schnittblumen)
- Baby- und Kinderartikel	- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Bücher	- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Büromaschinen, EDV, Telekommunikation	- Wasch- und Putzmittel
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten	- Zeitungen, Zeitschriften
- Fahrräder	
- Foto, Fotozubehör	II. Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren	- Autozubehör, -teile, -reifen
- Lederwaren	- Motorradzubehör, -teile, -reifen (inkl. Motorradbekleidung)
- Musikinstrumente, Musikalien	- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	- Boote und Zubehör
- Schuhe	- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Spielwaren	- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Sportartikel, Campingartikel	- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Uhren, Schmuck	- Möbel, Küchen
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)	- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege