

Telefon: 0 233-20772  
23195  
25566  
Telefax: 0 233-24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/42 P  
PLAN-HA II/54-2  
PLAN-HA II/42 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060

Freihamer Weg (östlich),  
Bahnlinie München–Buchloe (südlich),  
Colmdorfstraße (westlich),  
Pretzfelder Straße (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 67c, Nr. 67d und Nr. 1955)  
- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03966**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Schreiben des Bund Naturschutz e.V vom 07.05.2015
5. Schreiben eines Bürgers vom 08.05.2015

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanes (Seite 24 ff.)

#### **A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen bzw. Stellungnahmen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates hat am 11.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 für den im Betreff genannten Bereich gebilligt. Nachdem die Voraussetzungen für die öffentliche Ausle-

gung erfüllt waren, erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 9 vom 30.03.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 08.04.2015 mit 08.05.2015.

Während dieser Zeit gingen folgende Äußerungen ein:

**1. Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. teilte mit Schreiben vom 07.05.2015 mit, dass der vorliegende Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung abgelehnt werde. Es wurden nachfolgende Punkte aufgeführt und beanstandet (siehe Anlage 4). Aus Gründen der Verständlichkeit wird die Gliederung aus der Begründung des Bund Naturschutz e.V. in die Beschlussvorlage übernommen und dazu Stellung genommen.

**Ziffer 1. „Beschleunigtes Verfahren unzulässig“**

**Stellungnahme zu Ziffer 1:**

Der vorliegende Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil sämtliche Voraussetzungen zur Durchführung vollumfänglich vorliegen:

- Es handelt sich bei der Überplanung eines bestehenden gewerblichen Grundstücks im bebauten Innenbereich unzweifelhaft um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Mit einer festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 13.000 m<sup>2</sup>, werden die flächenmäßigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) deutlich eingehalten.
- Eine Vorprüfung im Einzelfall, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären, wie in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für Vorhaben über 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gefordert, ist – unabhängig eines möglichen Prüfungsergebnisses – nicht erforderlich. Die von der Einwenderin geforderte Einschätzung ist dementsprechend somit für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich.

Auch liegen keine sonstigen Ausschlusskriterien vor, die einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens entgegen stehen würden:

- Durch die Planung soll vornehmlich Wohnraum, insbesondere durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, geschaffen werden. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen – dies sind beispielsweise Steinbrüche, Brauereien, Kraftwerke, etc. wesentlicher Größe oder erheblicher Leistungsfähigkeit – sind in Allgemein Wohngebieten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig und werden deshalb nicht durch die Planung begründet (vergleiche § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes können durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, da solche Gebiete nicht in räumlicher Nähe vorhanden sind (vergleiche § 13a Abs. 1 Satz 6 BauGB). Das Natura-2000-Gebiet „Allacher Forst und Angerlohe“ (Nr. 7735-371; eines von sechs Gebieten in München) beispielsweise liegt mehrere Kilometer entfernt. Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes (untergliedert in die Buchstaben a sowie c bis i) sind explizit nicht als mögliches Ausschlusskriterium genannt.

## **Ziffer 2. „Unvollständigkeit der Planungsunterlagen“**

### **Stellungnahme zu Ziffer 2:**

Die Vorkommen der vom Einwender benannten Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Geltungsbereichs und dessen südlichem Anschluss sind unstrittig. Entsprechende Nachweise sind bereits in der Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“ dokumentiert.

Die vom Einwender genannten Arten – Feldsperling, Gartenrotschwanz, Sperber, Trauerschnäpper, Grünspecht und andere – sind von den aktuellen Planungen entweder überhaupt nicht oder nur in geringem Maße und dabei nicht tatbeständlich (nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) betroffen. Zum Gartenrotschwanz wird ausführlich auf Kapitel 2 Äußerung eines Bürgers, Stellungnahme zu B, Einwand 3 Thema „Gartenrotschwanz“ verwiesen. Untersuchungen zu den oben genannten Arten und anderen wurden in der Unterlage „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ vorgelegt. Bezüglich der Analysen zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist auf das diesbezügliche Kapitel 4.2.1 in der Unterlage „Rechtlicher Biotop und Artenschutz“ zu verweisen (Fledermäuse, Zauneidechse, Eremit), die europäischen Vogelarten sind Gegenstand des Kapitels 4.2.2. in der Unterlage „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“. Die Unterlage liegt wie alle weiteren in Kapitel 9 der Begründung aufgeführten dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor und kann dort während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Die Zauneidechse kommt nach den Ergebnissen der gezielten Nachsuche in den Jahren 2011 und 2012 innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor (vergleiche Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“). Eine erneute Begehung im Mai 2015 ergab, dass das Potenzial der wenigen, grundsätzlich für die Art in Betracht kommenden Standorte im Gebiet unverändert sehr gering ist, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der damalige Befund nach wie vor Bestand hat. Auch der Einwender kennt offensichtlich keine Nachweise der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs.

Obwohl die Zauneidechse insoweit vom Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, ist sie eine der Zielarten der im Projektzusammenhang herzustellenden Biotopvernetzungszone Ost und West (Fläche insgesamt 2.600 m<sup>2</sup>; vergleiche Unterlagen zu „Pflege- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone West“ und „Pflege- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone Ost“). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt soll das Vorhaben unter anderem dazu genutzt werden, einen neuen "Trittstein" für die Art mit kurzer Anbindung an die bedeutsame Lebensraumachse "Gleisnetz" zu schaffen.

Die Höhlungen an den Fassaden des südlichen Gebäudekomplexes sind erst in den letzten Jahren entstanden, weil entsprechende Erhaltungsmaßnahmen in Kenntnis des geplanten Abrisses der Gebäude reduziert wurden. Eine Inaugenscheinnahme der Strukturen durch einen Ornithologen im Mai 2015 ergab, dass die Höhlungen aktuell nicht von Spechten genutzt werden. Entsprechend eigener Erfahrungen und der Angaben des Landesbund für Vogelschutz München (LBV) (Infoblatt „Spechte“; Broschüre „Wer klopft denn da? Spechte als Fassadenhacker. Ratgeber zum Artenschutz an Gebäuden in der Stadt“) ist davon auszugehen, dass sie vom Buntspecht verursacht wurden.

Diesbezügliche artbezogene Untersuchungen wurden vorgelegt.

### **Ziffer 3. „Biotopqualität“**

#### **Stellungnahme zu Ziffer 3:**

Der Geltungsbereich ist derzeit zu über 80 % versiegelt. Er wird von großformatigen Gebäuden, gepflasterten Parkplätzen, asphaltierten Wegen, betoniertem Schienenstrang und Ähnlichem geprägt. Darüber hinaus sind Schotter- und Rasenflächen, einzelne (Zier-)Gehölze und auch zwei größere Gehölzbestände vorhanden. Für diese Strukturen, die entweder überhaupt keine oder eine stark gärtnerisch überprägte Pflanzendecke aufweisen bzw. die trotz der Eingriffe erhalten bleiben (größere Gehölzbestände), war eine Vegetationskartierung nicht erforderlich.

Nur lokal und kleinflächig sind im Geltungsbereich auch offene Flächen mit mager-trockener, krautig-grasiger Vegetation vorhanden. Für drei davon (Nr. 1, 2 und 4; alle Nummern gemäß Unterlage „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“, vergleiche Abbildung 2) ergab sich ein Verdacht, dass es sich um gesetzlich geschützte Biotope handeln könnte. Sie wurden daher im Sommer 2013 vegetationskundlich untersucht (vergleiche Unterlage „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“, Kapitel 4.1).

Dabei zeigte sich, dass es sich nach dem relevanten Kartierschlüssel des Bayerischen Landesamtes für Umwelt definitiv nicht um Bestände handelt, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

Veranlasst durch die Einwände wurde dann im Mai 2015 der gesamte Geltungsbereich noch einmal auf mögliche Vorkommen von § 30-Biotopen nach § 30 BNatSchG untersucht. Die Ergebnisse sind in der Unterlage „Vegetationskundlich-floristische Untersuchungen 2015 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2060 „Aubing Mitte“ dokumentiert. Danach erbrachte die Übersichtskartierung im Wesentlichen die drei Verdachtsflächen, die bereits 2013 kontrolliert wurden; die vom Einwander zusätzlich benannte Fläche 3 wurde 2013 ebenfalls kontrolliert, jedoch aufgrund der damaligen augenfälligen Nutzung (gärtnerisch gepflegte Rasenfläche, mit einer Vegetationsstruktur und Flora, die ein Vorhandensein geschützter Bestände ausschließt) von einer intensiven Bearbeitung ausgeschlossen. In der Fläche 4 wurde bei der vertieften Untersuchung ganz im Nordosten eine kleinflächige nährstoffarme Grasflur (Biototyp „GB“) erfasst, die – wie auch andere Bestände im Gebiet – die Kriterien der Tafel 33 des Kartierschlüssels erfüllt. An einer Stelle, auf etwa 1-2 m<sup>2</sup>, fanden sich dort darüber hinaus 2 Exemplare der Steinbrech-Felsennelke *Petrorhagia saxifraga*, die in Tafel 34 genannt ist (vergleiche Abbildung 1). In der Kombination mit Tafel 33 ist deren Standort als Kalkmagerrasen, Biototyp „GT6210“ im Sinne des Kartierschlüssels des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und damit als § 30-Biotop anzusprechen.

Diese winzige Fläche mit der formalen Qualität „Magerrasen“ wird im Projektzusammenhang unvermeidbar in Anspruch genommen. Eine Befreiung vom Verbot des § 30 BNatSchG ist daher bereits beantragt. Der notwendige Ausgleich wird im engen räumlichen Konnex in den Biotopvernetzungszone Ost und West stark überschießend geleistet: In den beiden Pflege- und Entwicklungsplänen ist für eine Fläche von insgesamt 1.090 m<sup>2</sup> das Entwicklungsziel „Magerrasen“ festgesetzt.

Alle übrigen aktuell überprüften offenen Vegetationsbestände im Geltungsbereich erwiesen sich als „Initialvegetation trocken“ (ST), „wärmeliebende Ruderalflur“ (RF) und „nährstoffarme Altgrasflur“ (GB), durchweg kein Status gemäß § 30 BNatSchG.

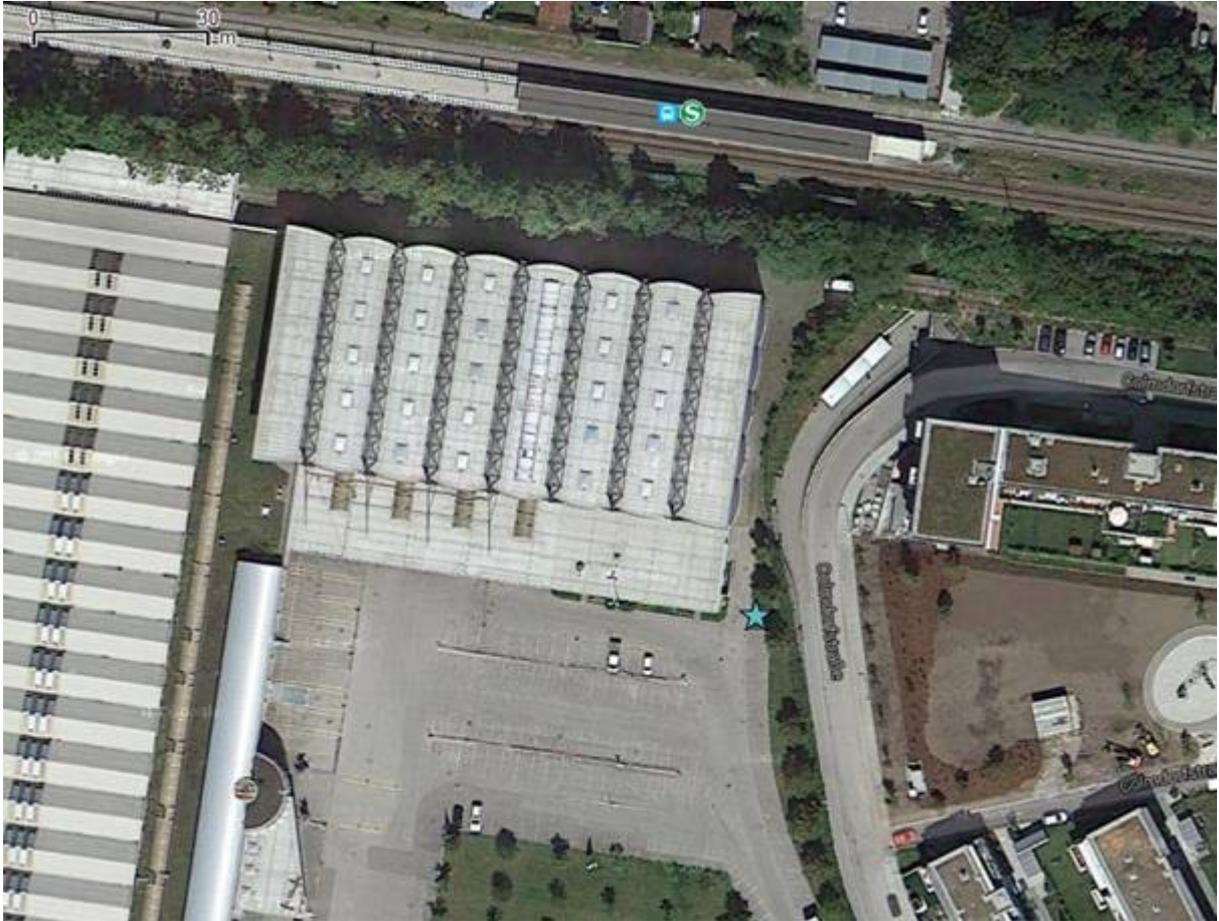


Abb. 1: Lage der nährstoffarmen Grasflur (Biotoyp „GB“; blauer Stern), die punktuell Kalkmagerrasen nach § 30 BNatSchG enthält.



*Abb. 2: Strukturkartierung 2011 mit Nummerierung der Teilflächen, nach Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“, Büro H2, Stand 30.08.2012.*

#### **Ziffer 4. „Mangelhafte Datengrundlage zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Situation“**

##### **Stellungnahme zu Ziffer 4:**

In der Gesamtschau aller der Landeshauptstadt München vorliegenden naturschutzfachlich relevanter Unterlagen ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei dem Gebiet in seiner Gesamtheit oder in wesentlichen Teil um ein geschütztes Biotop handeln könnte. So ist das Gebiet zu rund 80 % mit großformatigen Gewerbegebäuden überstellt oder anderweitig durch bauliche Anlagen, insbesondere großflächige, asphaltierte Stellplatzanlagen, versiegelt. Entsprechend kann dem Gebiet insgesamt nur eine begrenzte naturschutzfachliche Bedeutung unterstellt werden. Dem widerspricht nicht, dass kleinere Teilflächen gerade in den südlichen Randbereichen durchaus naturschutzfachlich bedeutend sein können. Entsprechend werden Festsetzungen, insbesondere zum Schutz und Erhalt von bestehenden Bäumen, getroffen.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass es sich bei den Höhlungen an den Fassaden des südlichen Gebäudekomplexes, die in den letzten Jahren entstanden sind, um Bruthöhlen des Grünspechts handelt. Bei der aktuellen Begehung im Mai 2015 wurden nur sogenannte „Folgearten“, die Gebäude- bzw. Höhlenbrüter Feldsperling und Star, festgestellt.

Das Vorkommen des Grünspechts im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist mehrfach berichtet und auch durch die Untersuchung von Büro H2 belegt. Die wesentlichen Funktionen, die der Geltungsbereich für die Art aufweist, bleiben durch die Schonung der relevanten Gehölzbestände erhalten. Kleinflächige Verluste von offenen Nahrungsbiotopen, die mit einer Größenordnung von  $< 0,25$  ha festgestellt wurden, stellen angesichts der Reviergrößen der Art von 200 bis  $> 500$  ha die Integrität der lokalen Fortpflanzungsstätte nicht in Frage. Unabhängig davon werden durch die Ausgleichsmaßnahme Biotopvernetzungszone West und Ost neue geeignete Nahrungsbiotope für die Art im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung gestellt (nutzbare Fläche insgesamt  $2.600 \text{ m}^2$ ).

Zum Gartenrotschwanz wird auf das ausführliche Kapitel 2 Äußerung eines Bürgers, Stellungnahme zu „B“, Einwand 3 Thema Gartenrotschwanz verwiesen.

Alle Bäume innerhalb des Geltungsbereichs wurden im unbelaubten Zustand auf substanzielle Höhlen oder Spalten, abgelöste Rinde etc. untersucht. Die Überprüfung ergab, dass die Mehrzahl der Bäume relativ jung, in jedem Fall aber vital ist und entsprechende Strukturen fehlen. Die einzigen Baumhöhlen fanden sich in zwei Bäumen am Nordrand und im Südosten des Geltungsbereichs; beide waren im Untersuchungsjahr vom Buntspecht besetzt. Die Baum-Kontrollen im Winterhalbjahr 2011/2012 erbrachten Nachweise von zwei Bäumen mit je einer frischen Spechthöhle (Buntspecht). Solche Höhlen sind als Habitate des Eremitenkäfers nicht geeignet: Die Art benötigt große Mulmhöhlen, die, um Habitatqualität für die Art zu erreichen, einen vieljährigen Fäulnis- bzw. Reifungsprozess einer neuen Baumhöhle erfordern. Ohnehin ist ein Vorkommen dieser ausbreitungsschwachen Waldart innerhalb des Geltungsbereichs de facto auszuschließen: Eine ungehinderte kurze Anbindung an die alten Lohwälder, die im Naturraum die primären Habitate des Eremitenkäfers beherbergen, besteht nicht; das nächste bekannte Vorkommen liegt etwa 5 km entfernt.

### **Ziffer 5. „Erhalt der gesamten Hecke“**

#### **Stellungnahme zu Ziffer 5:**

Die sogenannte „Colmdorf-Hecke“ einschließlich der Strukturen entlang des Freihamer Weges (Lage vergleiche Abbildung 2, insbesondere Struktur Nr. 10 und 18) wird inklusive Strauchschicht als Gehölzeinheit verstanden und bis auf wenige notwendige Fällungen zur Erschließung des Grundstücks, erhalten (vergleiche § 19 Abs. 5 der Satzung). Die Lage der Gebäudekörper an den Rändern des Grundstücks erlaubt eine unmittelbare Erschließung und ermöglicht eine attraktive Freiraumnutzung ohne störende Erschließungsstraßen.

Durch den Erhalt der „Colmdorf-Hecke“ sind „Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und Rotkehlchen“, die nach Angaben des Einwenders dort vorkommen, nicht betroffen. Die Verluste der Habitats des Idas-Bäulings werden durch geeignete artspezifische Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang kompensiert (Zielart der Biotopvernetzungszone West und Ost).

Die angesprochene Buche im Süd-Osten der Hecke (Baum Nr. 139) wird erhalten. Die hinweisliche Darstellung „vorhandener Baum“ im Bebauungsplan bedeutet in diesem Fall, dass der Baum außerhalb des Planungsumgriffes steht und keine Festsetzung für diesen Baum getroffen werden kann. Bei der Umsetzung der Planung aber darf dieser Baum selbstverständlich in keinsten Weise in seinem Wurzel-, Trauf- und Kronenbereich beeinträchtigt werden .

### **Ziffer 6. „Erhalt der Pappelallee“**

#### **Stellungnahme zu Ziffer 6:**

Die Pappelallee entlang der westlichen Straßenseite des Freihamer Weges ist von der Planung nicht betroffen. Der bestehende Straßenraum wird gemäß der seit langem bestehenden Nutzung entsprechend der straßenverkehrsrechtlichen Widmung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, darin sind die Bäume als Straßenbegleitgrün hinweislich als vorhanden dargestellt. Für den aktuellen Bebauungsplan ist keine Umbaumaßnahme notwendig, die eine Fällung der Bäume zur Folge hätte.

### **Ziffer 7. „Dauerhafter Amphibienschutz“**

#### **Stellungnahme zu Ziffer 7:**

Im Umgriff des Bebauungsplans existieren keine potenziellen Laichgewässer von Amphibien. Die Nachweise von vier häufigen Lurcharten beziehen sich auf ein Gartengrundstück an der Pretzfelder Straße außerhalb des Umgriffs. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere sich in Gartenteichen in den Grundstücken entlang der Pretzfelder Straße fortpflanzen und ihre Landlebensräume im Wesentlichen dort und gegebenenfalls auch in der "Colmdorf-Hecke", die erhalten wird, liegen. Die Existenz der Vorkommen ist insofern durch die Planung nicht in Frage gestellt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht veranlasst.

**Ziffer 8. „Geschützter Landschaftsbestandteil“****Stellungnahme zu Ziffer 8:**

Die sogenannte „Colmdorf-Hecke“ wird als Gehölzeinheit inklusive Strauchunterwuchs verstanden und bis auf wenige notwendige Fällungen zur Erschließung des Grundstücks erhalten (vergleiche § 19 Abs. 5 der Satzung). Vorgelagerte Einzelbäume sind nicht im Zusammenhang mit der „Colmdorf-Hecke“ festgesetzt. Sehr wohl stehen sie aber unter dem Schutz der Baumschutzverordnung und sind daher im Rahmen der Bauausführung zu erhalten, sofern die Fällung nicht zwingend erforderlich ist, mit entsprechend festgesetzter Nachpflanzung. Eine Festsetzung der Bereiche als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG ist über das Bebauungsplanverfahren rechtlich nicht möglich, sondern müsste Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein. Die dafür zuständige Untere Naturschutzbehörde will die Forderung prüfen. Jedoch bestehe aufgrund der geringen Größe und der Lage zwischen gärtnerisch künftig intensiv gepflegten Flächen mit Eingriffen für die Verkehrssicherung keine allzu hohe Priorität.

**Ziffer 9. „Beeinträchtigung des Biotops entlang der Bahn-Trasse“****Stellungnahme zu Ziffer 9:**

Die zukünftige Biotopvernetzungszone entlang der Bahntrasse ist zur Zeit bebaut und weist keinen Baumbestand auf. Bäume befinden sich lediglich an der Nordseite auf dem angrenzenden Bahngrundstück (hinweisliche Darstellung, da außerhalb des Planungsumgriffes). Es werden hier keine Fällungen vorgenommen. Die Biotopvernetzungszone wird gemäß den Standortansprüchen der Zauneidechse, der Ödlandschrecke und des Idas-Bläulings als magere Offenlandvegetation (trockenwarme Säume, Magerrasen, Initialvegetation) angelegt.

Die neuen Biotopvernetzungszone West und Ost bieten dem lokalen Grünspecht-Paar zusätzlich ein kleines Nahrungsbiotop innerhalb seiner weitläufigen Jagdhabitate, dessen Fläche bzw. Funktion etwa dem entspricht, was an nennenswert geeigneten Strukturen durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen wird. Eine spezielle Gefährdung der Art durch den Bahnverkehr an dieser Stelle ist nicht erkennbar. Insbesondere sind die Biotopvernetzungszone zu den Bahngleisen durch den nördlich angrenzenden Gehölzbestand abgegrenzt, so dass beispielsweise ein erhöhtes Kollisionsrisiko durch bodennahes Anfliegen der Fläche aus Norden (über die Gleise hinweg) nicht zu befürchten ist.

**Ziffer 10. „Fahrradstellplätze“****Stellungnahme zu Ziffer 10:**

Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird bei der vorliegenden Planung gemäß der Fahrradstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München ermittelt. Diese sind, gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der Satzung aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Entsprechend können Überdachung und Abschließbarkeit im Bauvollzug gewährleistet werden. Zusätzliche Stellplätze sind in offener Bauweise vor den Hauseingängen vor allem für Besucherinnen und Besucher möglich (siehe Punkt 4.3.4 der Begründung).

## 2. Äußerung eines Bürgers

Die umfangreiche Äußerung eines Bürgers vom 08.05.2015 wurde fristgerecht abgegeben. Das Schreiben wurde laut Eingangsstempel des Sonderbriefkastens der Landeshauptstadt München im Rathaus am 08.05.2015 eingeworfen.

Das Schreiben ist als Anlage 5 der Beschlussvorlage beigegeben und gliedert sich in die im Schreiben genannten Kapitel

- A) Workshoptermin vom 04.04.2014
- B) Gutachten „Bestandsaufnahme Fauna 2011/2012“
- C) Gutachten Rechtlicher Biotop- und Artenschutz
- D) zum Billigungsbeschluss vorgelegte Einwandsbehandlung
- E) Begründung

Dazu wird wie nachfolgend Stellung genommen.

### **Stellungnahmen zu „A“, Thema Workshoptermin vom 04.04.2014:**

#### **Stellungnahme zu Frage 1, Thema falscher Titel in Präsentation während der Bürgerwerkstatt:**

Es ist richtig, dass auf der Folie zur Bürgerwerkstatt ein Fehler im Titel des Gutachtens vorlag; in den Jahren 2011/2012 erfolgte keine Erfassung der Vegetation, sondern nur eine Strukturkartierung. Vegetationskundliche und floristische Untersuchungen wurden jedoch nachlaufend im Sommer 2013 und nun aktuell noch einmal im Frühjahr 2015 durchgeführt.

In den Unterlagen zum förmlichen Verfahren, insbesondere in den Unterlagen zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ist aber eine korrekte Darstellung erfolgt. Im Übrigen liegen alle für die Abwägung notwendigen Unterlagen vollständig vor.

#### **Stellungnahme zu Einwand 2, Thema Einschätzung Bestandssituation nach § 30 BNatSchG:**

Angesichts der überwiegend naturfernen Ausstattung der Eingriffsbereiche wurden 2013 keine flächendeckenden vegetationskundlichen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Der Bitte des Einwenders um eine „amtliche Nacherfassung“ von vermuteten Biotopen nach § 30 BNatSchG wurde aber mit der Beauftragung und Vorlage eines ergänzenden Gutachtens vom Mai 2015 entsprochen.

Im Zuge der Untersuchung wurde festgestellt, dass offensichtlich vor wenigen (vermutlich drei bis vier) Jahren im Gebiet nicht standortheimisches „Wildblumen“-Saatgut ausgebracht wurde. Dafür spricht unter anderem das relativ gleichmäßige Vorkommen der ungewöhnlich kräftig wüchsigen Färber-Hundskamille, die herdenartig wachsenden großen Leguminosen Luzerne (*Medicago sativa*) und Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*) sowie das Vorkommen des Stauden-Leins. Ebenfalls typisch für solche Saatmischungen ist die florenfremde Riesen-Nelke (*Dianthus gigantea*), die offensichtlich vom Einwender mit der physiognomisch ähnlichen, aber deutlich zierli-

cher wachsenden Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) verwechselt wurde. Diese in München weit verbreitete standortheimische Nelke konnte im Mai 2015 im Gebiet nicht festgestellt werden.

Die vom Einwender an anderer Stelle darüber hinaus erwähnte Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), die er im Geltungsbereich nachgewiesen habe, ist eine Art silikatischer Magerrasen und kommt im kalkreichen Stadtgebiet München natürlicherweise nicht vor. Sie wurde bei der Kontrolluntersuchung im Mai 2015 auch nicht aufgefunden. Im Weiteren wird auf die vorhandene Stellungnahme in Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 3 verwiesen.

### **Stellungnahmen zu „B“, Thema Gutachten „Bestandsaufnahme Fauna 2011/2012:**

#### **Stellungnahme zu Einwand 3, Thema Aufnahme der Brutvogelfauna**

Es erfolgte eine flächendeckende Revierkartierung des Geltungsbereichs in Anlehnung an die Methodik nach Südbeck et al. (2005) und damit nach Stand der Technik. Die Anzahl und Terminierung der Begehungen wurde dabei an die zu erwartende Avifauna angepasst (z. B. Mauerseglerkontrolle, frühe Begehung Spechte und so weiter). Für die insgesamt fünf Kartierungsgänge ergaben sich folgende Termine: 28.03., 12.04., 11.05., 25.05. und 27.06.2012 (vergleiche Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“). Was die Veränderung in der Avifauna des Gebiets bis 2015 anbelangt, so kann dieser sachgerecht und hinreichend durch die Ergebnisse der Begehungen durch das Büro H2 und die Untere Naturschutzbehörde im Frühjahr 2015 sowie durch die Angaben des Einwenders Rechnung getragen werden.

#### **Stellungnahme zu Einwand 3, Thema Gartenrotschwanz:**

Die gemäß Südbeck et al. (2005) bei einer Revierkartierung für die Art erforderlichen drei Begehungen wurden bei den Arbeiten 2012 terminlich korrekt durchgeführt. Zwei Kartierungsgänge (gefordert: mindestens einer) lagen dabei innerhalb des artspezifischen Erfassungszeitraums und ein weiterer ebenfalls noch innerhalb der Wertungsgrenzen. Der Gartenrotschwanz wurde 2012 dennoch im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

Nach den textlichen und bildlichen Darstellungen des Einwenders kann allerdings für die Jahre 2014 und 2015 ein Brutrevier des Gartenrotschwanzes mit Zentrum in einem Hausgarten an der Pretzfelder Str./Nordseite bzw. in der „Colmdorf-Hecke“ selbst, nahe dem Anwesen, angenommen werden. Bei einer Begehung durch den bereits 2012 im Gebiet tätigen Ornithologen am 16.05.2015 wurde in diesem Bereich auch ein singendes Männchen registriert (vergleiche Abbildung 3).

Dieser Bereich und die anderen Privatgrundstücke nördlich entlang der Pretzfelder Straße waren naturgemäß bei den Kartierarbeiten 2012 nicht zugänglich. Das Areal wurde aber sowohl vom Nordrand der „Colmdorf-Hecke“ aus als auch von Süden, von der Pretzfelder Straße aus, akustisch kontrolliert. Dabei hätte (wie auch die Beobachtung 2015 zeigt) ein singendes Gartenrotschwanz-Männchen registriert werden können. Es ist daher insgesamt davon auszugehen, dass das Revier 2012 nicht besetzt war.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass offensichtlich aktuell ein regelmäßig besetztes Revier der Art im Planungsumgriff bzw. direkt angrenzend existiert. Die Verortung durch den Einwender weist dringend darauf hin, dass die wesentlichen Revierbestandteile in den Privatgärten und ggf. auch in der „Colmdorf-Hecke“ liegen.

Bei der nördlich an die Hecke angrenzenden Offenlandfläche, aus der auch ein Nachweis der Art vorliegt, handelte es sich um den früher am häufigsten gemähten Bestand des Geländes („Vielschnitt-Rasen“). Bei einer Begehung der Unteren Naturschutzbehörde am 02.06.2015 wurde nun festgestellt, dass der Rasen aktuell dicht und hochwüchsig ist; offensichtlich wurde die Pflegeintensität reduziert bzw. die Pflege gänzlich aufgelassen. Damit ist die Eignung dieser Fläche als Nahrungsbiotop für den Gartenrotschwanz heute deutlich erhöht. Es ist sogar möglich, dass die Änderung des Pflegeregimes die Ansiedlung der Art begünstigte. Im Umkehrschluss ist nicht auszuschließen, dass die projektbedingte Umwidmung dieser Fläche nun das lokale Revier relevant beschädigt, trotz des Aktionsraum-Schwerpunkts in der nicht zu Disposition stehenden „Colmdorf-Hecke“ und in den Privatgärten entlang der Pretzfelder Straße.

Deshalb wird als CEF-Maßnahme (engl. für: continuous ecological functionality, d.h. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) eine Fläche nördlich der Hecke als gras- und staudenreicher, extensiv zu pflegender Saum festgesetzt (vergleiche § 19 Abs. 4 der Satzung, Ziel: Nahrungsbiotop für den Gartenrotschwanz). Unter dieser Voraussetzung ist eine artenschutzrechtlich relevante Beschädigung der Fortpflanzungsstätte des lokalen Revierpaars nicht zu besorgen. Darüber hinaus werden ebenfalls als CEF-Maßnahmen die Nistmöglichkeiten für den Gartenrotschwanz durch Installation artspezifischer Nistkästen an Bestandsbäumen verbessert. Eine entsprechende Maßnahme erfolgt durch eine Ergänzungsklausel im städtebaulichen Vertrag. Darin ist festgeschrieben, dass flankierend an zwei Stellen in dem südlich der Zielfläche angrenzenden Teil der „Colmdorf-Hecke“ spezielle Gartenrotschwanz-Nistkästen (Zwei-Loch-Variante oder mit hochovalen Einschlufl, je 2 bis 3 in Gruppe, Auswahl der Standorte und Installation durch ökologisch Baubegleitung) aufzuhängen sind, wobei Anbringungshöhen von 2 m bis maximal 3 m bevorzugt sind.

### **Stellungnahme zu Einwand 3, Thema Gebäudebrüter:**

Die bereits oben erwähnten Höhlen in den Fassaden des Gebäudes Nr. 3 (vergleiche Abbildung 4) waren bei den Kontrollen 2012 definitiv noch nicht vorhanden. Die Fassaden wurden im Zusammenhang mit der Aufnahme von Gebäudequartiermöglichkeiten für Fledermäuse intensiv kontrolliert (vergleiche Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“). Die Fassaden-Höhlen und die aktuell darin festgestellten Folgearten (Gebäudebrüter) konnten insofern noch nicht Gegenstand der damaligen ökologischen Gutachten sein.

Am 16.05.2015 wurden die gegenständlichen Fassaden durch einen Ornithologen überprüft. Es wurden auf der Ostseite zwölf und auf der Westseite 25 Hacklöcher bzw. Spechthöhlen gezählt und eine weitere Öffnung auf der Südseite festgestellt. Die Höhlen wurden von Staren angefliegen und verschiedene Feldsperlinge trugen Futter

ein (vergleiche Nachweispunkte in Abbildung 3). Nach den diversen Beobachtungen an den Fassaden und in deren näherer Umgebung war der aktuelle Brutbestand auf vier Paare Star und acht bis zehn Paare Feldsperling zu schätzen.

Es muss daher darauf geachtet werden, dass der Abriss des Gebäudes in jedem Fall außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der beiden Arten erfolgt (Vermeidung der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Soweit zusätzlich im engeren räumlichen Kontext ersatzweise eine entsprechende Zahl geeigneter Nisthilfen installiert werden, können Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG insgesamt vermieden werden.

Eine entsprechende Regelung erfolgt durch eine Ergänzungsklausel im städtebaulichen Vertrag.

Insbesondere werden Nisthilfen in Form von vier Starenkästen (Öffnungsdurchmesser 45-50 mm, Aufhänghöhe 3-10 m) und zehn Nistkästen für den Feldsperling (Öffnungsdurchmesser, 32-34 mm oder oval 30 x 45 mm, Aufhänghöhe 1,5-3,5 m) angebracht. Diese werden in erhaltenen Bäumen (randständig) im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend aufgehängt; Starenkästen in einer Gruppe und Sperlingskästen in zwei lockeren Gruppen, je Saumlänge 10 m.

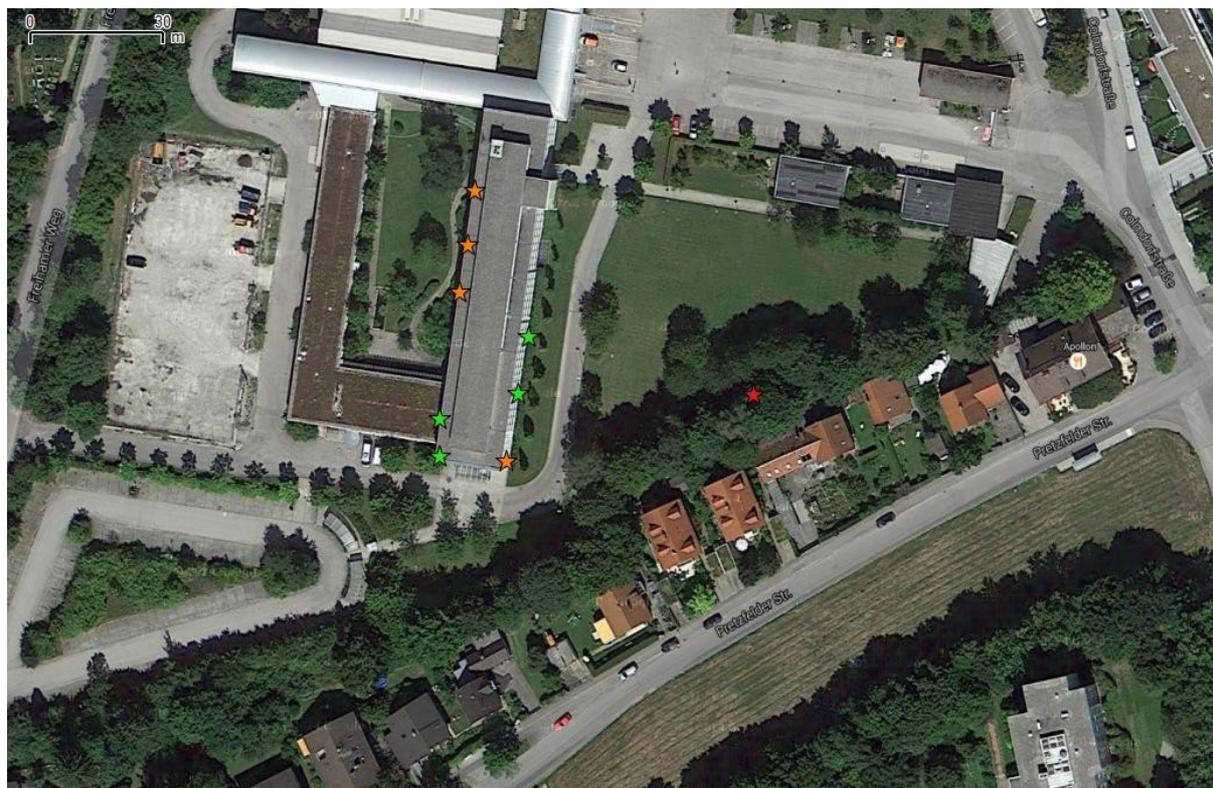


Abb. 3: Verortung der Nachweise durch Büro H2 am 16.05.2015: Gebäudebrüter (Feldsperling - orange, Star - grün) und Gartenrotschwanz (rot).



Abb. 4: Gebäude-Nummern nach Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“, Büro H2, Stand 30.08.2012.

**Stellungnahme zu Einwand 4, Einwand 5, Frage 10 und Einwand 11 unter „B“ [Einwand 11 entspricht Einwand 13 in Kapitel „C“], Thema Idas-Bläuling:**

Die vom Einwender vorgetragenen Daten zum Bestand des Idas-Bläulings innerhalb des Geltungsbereichs bestätigen im Wesentlichen die Daten und die Bewertungen, wie sie bereits in der Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012“ enthalten sind. Die Art ist nur national besonders geschützt und insofern kein Gegenstand einer speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Den absehbaren Verlusten bei der Art mit Realisierung des Bebauungsplanes ist durch spezielle Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen:

Der Idas-Bläuling ist eine von drei Zielarten der Biotopvernetzungszone West und Ost, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt nördlich im Geltungsbereich platziert sind (vergleiche Unterlagen zu „Pfleger- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone West“ und „Pfleger- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone Ost“). Dort ist durch kurze Anbindung an das Gleisnetz der Bahn mit einer raschen Besiedlung der Maßnahmenflächen durch die ausbreitungsfreudige Pionierart Idas-Bläuling zu rechnen, womit gleichzeitig für diese und andere Xerotherm-Arten ein neuer „Trittstein“ im Magerflächen-Verbund entsteht.

Der Umfang der oben genannten Maßnahmen, die Zielhabitate für den Idas-Bläuling darstellen – thermophile Säume, Magerrasen und Initialvegetation – beläuft sich insgesamt auf 2.600 m<sup>2</sup> (West und Ost). Der projektbedingte Verlust an Habitat der Art wurde mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> ermittelt, nach Schätzung des Einwenders „dürfte die vom Idas-Bläuling genutzte Gesamthabitat-Größe [im Gebiet] deutlich über 2000 m<sup>2</sup> liegen“. Danach ist jedenfalls von einer inhaltlich wie umfänglich hinreichenden Kompensation für die Art auszugehen.

#### **Stellungnahme zu Frage 6, Thema Fledermäuse:**

Selbst wenn man, wie der Einwender, ein Vorkommen einer Langohr-Fledermaus der Gattung *Plecotus* sp. im Planungsbereich unterstellt, gälte doch: Auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden ergaben sich keinerlei Hinweise (Ausnahme: ein Zwischenquartier vom Abendsegler), und die entscheidenden Jagdbiotope wären auch bei *Plecotus* sp. die „besseren“ Gehölzbestände, die im Wesentlichen erhalten bleiben. Tatbeständliche Beeinträchtigungen sind mithin auch für Langohr-Fledermäuse auszuschließen, unter Berücksichtigung der in der Unterlage „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ niedergelegten Vermeidungsmaßnahmen. Eine Kontrolle der neuen Hack-Spechtlöcher beziehungsweise Spechthöhlen in den Fassaden auf Fledermäuse ist nicht erforderlich, da sich die Höhlungen im dort befindlichen Styropor der Entstehung gemäß nur maximal nach unten erweitern (vergleiche Abbildung 5, links). Das bei Baumhöhlen regelhaft auftretende Ausfaulen nach oben (vergleiche Abbildung 5, rechts) ist bei Styropor oder anderem Dämmmaterial nicht möglich. Daher bieten Spechthöhlen in Fassaden keine geschützten Hängeplätze an der Höhlendecke und sind insofern als Quartiere für Fledermäuse nicht geeignet.

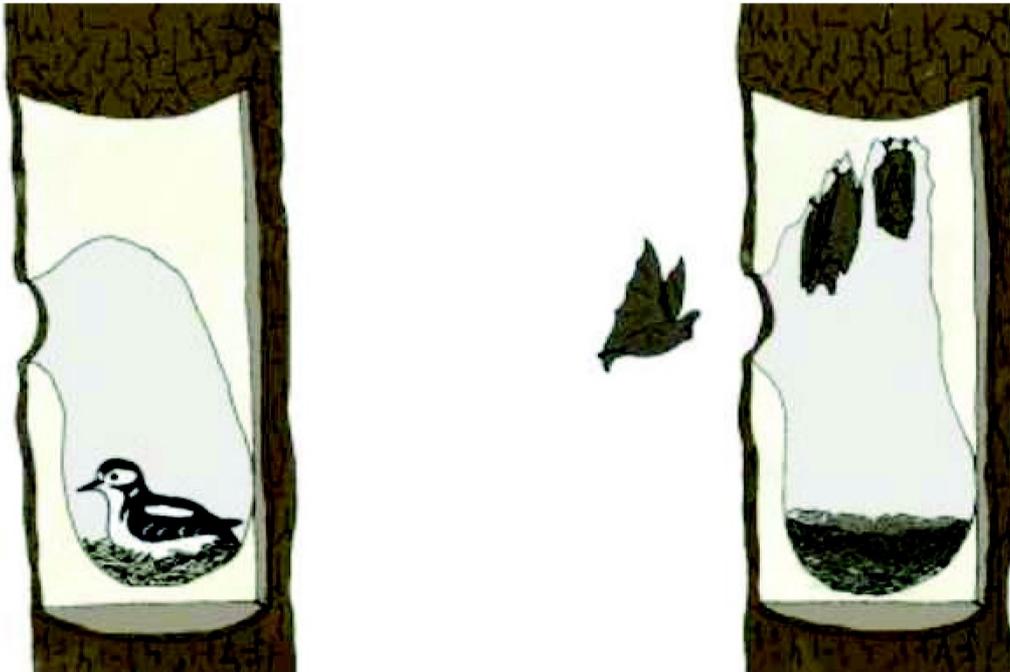


Abb. 5: Schnitt durch Spechthöhle und Schnitt durch Fledermaus-Baumhöhlenquartier in einer ursprünglich vom Specht angelegten, mittlerweile nach oben ausgefallenen Höhlung: Stadt Frankfurt/M., „Höhlenbäume im urbanen Raum. Teil 2 Leitfaden“, Stand Juli 2013.

Zur Frage der "Grünspechthöhlen" in den Fassaden von Gebäude 3 vergleiche die Erwidernungen in Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffern 2 und 4 und zu Einwand 8 nachfolgend in diesem Kapitel.

**Stellungnahme zu Einwand 7, Thema Falsche Bewertung durch Gutachter:**

Die naturschutzfachliche Bewertung, die in der Unterlage „Bestandsaufnahmen Fauna“ im Kapitel 4, vorgelegt wurde, orientiert sich an den Kriterien des Arten- und Biotopschutzprogramms (Reich & Weid 1992). Danach sind gemäß der Daten aus 2011/2012 die Funktionen des Gebietes für nur wenige Arten der Roten Liste gering bis sehr gering und auch für Arten der Vorwarnliste bzw. stadtbedeutsame Arten limitiert. Danach ergibt sich insgesamt die Bewertung „gering“ bzw. „lokal bedeutsam/stadtbedeutsam“.

Mit dem nach aktuellem Datenstand 2015 nun anzunehmenden Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes (ein Revier) sowie mit weiteren Nachweisen von gefährdeten Pflanzenarten, die allerdings in München allgemein bis weit verbreitet sind (zum Beispiel Gewöhnliches Bitterkraut, *Picris hieracoides*) bzw. im Geltungsbereich nur sehr kleine Bestände ausbilden, ergibt sich nun eine höhere Bewertung: „mittel“ bzw. „von lokaler Bedeutung/bedeutsam für die naturräumliche Untereinheit“. Bei dieser Bewertung bleiben eindeutig „angesalbte“ (künstlich eingebrachte) Pflanzenarten wie der

Stauden-Leim unberücksichtigt.

### **Stellungnahme zu Einwand 8, Thema Grünspecht:**

Die aktuellen Beobachtungen des Einwenders weisen auf eine signifikante Bedeutung der „Colmdorf-Hecke“ und der südlich angrenzenden Privatgärten für ein lokales Revierpaar des Grünspechts hin. Darüber hinaus zeigen die Beobachtungen, dass die Tiere auch angrenzende Freiflächen im Geltungsbereich auf Ameisen bejagen. Beobachtungen zur Lage der Bruthöhle des lokalen Paares (= Revierzentrum) liegen nicht vor. Breite Möglichkeiten diesbezüglich bieten im Raum vor allem die Altbaumbestände auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Friedhof (Fläche etwa 4 ha), der auch insgesamt eine besonders hohe Habitateignung für die Art aufweist.

Die Angaben beziehungsweise Feststellungen des Einwenders fügen sich widerspruchlos in die entsprechende Einschätzung im Gutachten. Dort wird davon ausgegangen, dass im Raum – das heißt innerhalb eines Radius von 800 m bis 1.200 m – ein Paar der Art brütet und den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzt. Von den günstigen (ameisenreichen) Flächen bleiben die Gehölzbestände im Westen, Norden und Süden erhalten; von den in Anspruch zu nehmenden Freiflächen dürften weniger als ein Viertel Hektar eine deutlichere Eignung für die Art aufweisen. Angesichts der Reviergrößen eines Paares, die nach telemetrischen Untersuchungen in der Schweiz und in Deutschland mit 200 bis > 500 ha festgestellt wurden, erscheinen die Verluste nicht geeignet, die zuzuordnende Fortpflanzungsstätte nennenswert zu beschädigen. Der Grünspecht ist in Bayern eine Art der Vorwarnliste und gilt im Großnaturreich als gefährdet; in Deutschland ist er ungefährdet und mäßig häufig. In der Stadt München weist die Art mit 45-60 Paaren noch einen relativ guten Bestand auf.

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der bekannten Reviergrößen der Art und der im Verhältnis dazu geringen Flächengröße mit (ausschließlich) Nahrungsbiotop-Potenzial im Eingriffsbereich waren Tatbestände des § 44 Abs. 1 zu verneinen. Wesentlich bei dieser Einschätzung war auch, dass die „Colmdorf-Hecke“ erhalten bleibt. Die Erfassung des Grünspechts im Zuge der Revierkartierung im Jahr 2012 entspricht dem Stand der Technik. Sie folgte streng den artspezifischen Empfehlungen nach Südbeck et al. (2005): die Begehungen vom 28.03. und 12.04. lagen innerhalb des Erfassungszeitraums und die Begehungen vom 11.05. und 25.05.2012 ebenfalls noch innerhalb der Wertungsgrenzen. Darüber hinaus war der Ornithologe auch am 27.06.2012 längere Zeit im Gebiet; in diesem Zeitraum sind Grünspecht-Familien mit flüggen Jungen in der Regel recht auffällig. Dennoch gelang insgesamt nur am 25.05.2015 eine Beobachtung eines nahrungssuchenden adulten Grünspechts im Eingriffsbereich.

Der Einwender hat an den Fassaden des Gebäudes 3 (vergleiche Abbildung 4) insgesamt zehn Höhlen identifiziert, die er ohne weitere Begründung dem Grünspecht zuordnet. Eine Inaugenscheinnahme der Strukturen durch einen Ornithologen im Mai 2015 ergab, dass die Höhlungen aktuell nicht von Spechten genutzt werden. Entsprechend eigener Erfahrungen und Angaben des Landesbund für Vogelschutz München (LBV) („Infoblatt“ Spechte) ist davon auszugehen, dass sie vom Buntspecht verursacht wurden, von dem 2012 auch zwei Reviere innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt wurden.

### **Stellungnahme zu Einwand 9, Thema zu erhaltender Baumbestand:**

Die Vogelkirschen (Bäume Nr. 163 bis 168) sind der „Colmdorf-Hecke“ vorgelagert. Die hinweisliche Darstellung „vorhandene Bäume“ bedeutet nicht unbedingt ihre Fällung, sondern impliziert primär ihre Integration ins künftige Freiflächenkonzept. Die Vogelkirschen kommen zum größten Teil in der öffentlichen Grünfläche zu liegen und sollen im Rahmen der Objektplanung einbezogen werden. Sie unterliegen der Baumschutzverordnung und müssen ggf. ersetzt werden.

Zum Erhalt der „Colmdorf-Hecke“ mit Strauchschicht wird auf die Stellungnahme im Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 5 verwiesen.  
Zum Thema „Buche“ wird auf die Stellungnahme im Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 5 verwiesen.

### **Stellungnahmen zu „C“, Thema Gutachten Rechtlicher Biotop- und Artenschutz:**

#### **Stellungnahme zu den Einwänden 12 bis 17, § 30-Biotop und Idas-Bläuling**

Es wird auf die Stellungnahmen in Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 3 und in Kapitel 2 unter Äußerung eines Bürgers, Einwand 2 unter „A“ und Einwand 3 unter „B“ verwiesen.

#### **Stellungnahme zu Empfehlung 18, Thema Verschiebung Wohngebiete**

Eine (weitere) Verschiebung der Baukörper WA (3) und WA (4) nach Norden würde zu einer unverhältnismäßigen Verteilung von Dichte und Freiraum führen. Das vorliegende Konzept sieht eine gleichwertige Aufwertung aller Grundstücksbereiche und Anbindung bzw. Vernetzung des neuen Quartiers in alle angrenzenden Quartiere vor. Zur Empfehlung des Einwenders die Teilwohngebiete WA (4) und WA (3) nach Norden zu verschieben, um natur- und artenschutzfachliche Konflikte zu lösen, wird auf die Ausführungen unter Einwand 29 verwiesen.

### **Stellungnahmen zu „D“, Thema zum Billigungsbeschluss vorgelegte Einwandsbehandlung:**

#### **Stellungnahme zu Einwand 21, Sicherheit des Fuß- und Radwegeverkehrs:**

Eine Kreuzung des Gehwegs auf der westlichen Seite der Colmdorfstraße mit der Tiefgaragenzufahrt zum WA (3) ist aus verkehrstechnischer Sicht Standard und in städtischen Lagen allgemein üblich. Dass sich hieraus über das allgemeine Lebensrisiko im Straßenverkehr hinaus ein Gefahrenpotential ableiten lassen könnte, kann klar verneint werden. Im Übrigen ist die Tiefgaragenzufahrt durch eine Vorgartenzone von der Straße abgerückt, so dass hier per se eine gute Einsicht bzw. Einsehbarkeit gegeben ist.

Zur Stärkung der Wegebeziehungen zwischen dem Planungsgebiet, dem Aubinger S-Bahnhof und den Siedlungen südlich der Gleise sowie des neuen Siedlungsschwer-

punkts Freiham ist als Teil des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts der öffentliche Freiraum als netzartige Struktur angelegt und bietet die zusätzliche Möglichkeit, das Gebiet ohne Kreuzung der Straßenräume und (Tiefgaragen-) Zufahrten zu durchqueren. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass am nördlichen Ende des Stadterweiterungsgebietes Freiham eine neue Grundschule entsteht, woraus sich neue Schulwegebeziehungen ergeben werden.

Ansonsten ist die entsprechende Stellungnahme aus dem Billigungsbeschluss zur vergleichbaren Äußerung aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) weiterhin gültig:

Die geplante Bebauung entlang der Bahnlinie WA (1) wird über eine Tiefgarage am Freihamer Weg angebunden. Lediglich die geplanten Gebäude des WA (3) werden über eine einzelne Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt über die Colmdorfstraße erschlossen. Die Tiefgaragenrampe selbst ist in das Gebäude zu integrieren. Zwischen dem Fußweg und der Baulinie der geplanten Bebauung befindet sich ein ca. 6-7 m breiter Zufahrtsbereich in der Vorgartenzone. Somit sind sehr gute Sichtverhältnisse möglich und es kann ausgeschlossen werden, dass die PKWs aus der Tiefgarage direkt auf den Fußweg gelangen. Eine unter der öffentlichen Grünfläche verlaufende Gemeinschaftstiefgarage ist weder eine wirtschaftlich, rechtlich noch bautechnisch günstige Lösung und würde diese (theoretische) Problematik nur auf den Freihamer Weg verlagern. Nichtsdestotrotz ist mit dem geplanten Ausbau eine verkehrssichere Führung für alle Altersgruppen möglich. Der Radverkehr kann in der Colmdorfstraße geführt werden, die als Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr nur ein moderates Verkehrsaufkommen aufweist. Der Radverkehr hat damit Vorfahrt vor den aus der Tiefgarage kommenden Fahrzeugen. Dies gilt im Übrigen auch für Fußverkehr auf Gehwegen.

#### **Stellungnahme zu Einwand 22, Thema Einwandsbehandlung Billigungsbeschluss Arten der Roten Liste:**

Es wird auf die vorstehende Stellungnahme zu Einwand 7 unter „B“ dieses Kapitels verwiesen.

#### **Stellungnahme zu Einwand 23, Thema Bürgerpark:**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Abstände zur Bebauung an der Pretzfelder Straße gegenüber dem Wettbewerbsentwurf mit der weiterentwickelten Planung deutlich vergrößert wurden. Insofern kann von einem „Ignorieren der Beweggründe“ aus den Bürgereinwendungen nicht die Rede sein. Die Lageplan-Montage, die unter angegebenem Link zu finden ist, baut nicht mehr auf dem aktuellen Planungsstand auf. Eine weitere Verschiebung der Baukörper nach Norden würde zu einer unverhältnismäßigen Verteilung von Dichte und Freiraum führen. Das vorliegende Konzept sieht eine gleichwertige Aufwertung aller Grundstücksbereiche und Anbindung bzw. Vernetzung des neuen Quartiers in alle angrenzenden Quartiere vor. Dabei werden die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen und Flächen der „Colmdorf-Hecke“ bewusst geschont.

Ansonsten sind die Ausführungen aus dem Billigungsbeschluss zur vorhergehenden Äußerung aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) weiterhin gültig:

Als Konsequenz würde bei einer weiteren Verschiebung der Baukörper die geplante

neue Wohnbebauung auf eine deutlich kleinere Fläche konzentriert, mit der Folge, dass hier Gebäude in großer baulicher Dichte und räumlicher Nähe zueinander stehen müssten, und sich hier städtebauliche Probleme für die gesamte geplante Wohnbebauung (zum Beispiel Unterschreitung Abstandsflächen, schwierige Belichtung und Belüftung) ergeben würden. Eine solch einseitige Ausdifferenzierung in großzügige öffentliche Grünflächen im Süden und sehr gedrängte Bauflächen im Norden kann aber nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung zwischen den hier widerstreitenden Belangen sein. Des Weiteren ist auf den geplanten Landschaftspark Freiham in stadträumlicher Nähe zu verweisen. Dieser wird neben Erholungsflächen für die Anwohnerinnen und Anwohner große Flächen für Flora und Fauna bereitstellen. Daher wird im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 dem vorliegenden und nicht zuletzt entsprechend der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger und der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt vom 4.4.2014 weiterentwickelten Konzept aus dem Wettbewerb, mit seinem das Gebiet durchziehenden Netz an öffentlichen Grünflächen, der Vorzug gegeben.

#### **Stellungnahmen zu „E“, Thema Begründung:**

##### **Stellungnahme zu Einwand 24, Thema Planungsziele – städtebauliche Ziele:**

Im Falle der Siedlungsmaßnahme Freiham gibt es neben der Wohnbebauung eine Vielzahl anderer Nutzungen, wie z. B. ein Bildungscampus, ein Sportpark, ein Friedhof, welche das Verhältnis zwischen Größe des Planungsgebiet und Wohneinheiten beeinflussen. Die Zahlen sind somit nicht vergleichbar.

Die Abstandsflächen sind beim vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept innerhalb des Bebauungsplangebiets weitestgehend eingehalten, in vielen Bereichen (z. B. zu den Innenhöfen, vor allem aber zu den öffentlichen Freiräumen) sind deutlich größere Abstände Teil der Planung. Nach außen – zu den Straßen und z. B. auch zu den südlichen Nachbarn/zur „Colmdorf-Hecke“ – sind die möglichen Abstandsflächen deutlich nicht ausgeschöpft. Ansonsten ist – hinsichtlich der Abwägung zu Dichte, Freiräume und Abstände – auf die vorstehenden Ausführungen, zu Einwand 23 dieses Kapitels, zu verweisen.

##### **Stellungnahme zu Einwand 25, Thema Planungsziele – grünordnerische Ziele:**

Zum Erhalt der „Colmdorf-Hecke“ mit Strauchschicht, zur „Buche“ und zu den „Vogelkirschen“ wird auf die Stellungnahmen im Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 5 und auf die Äußerung unter Einwand 9 dieses Kapitels verwiesen.

##### **Stellungnahme zu Einwand 26, Thema städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept:**

Zunächst ist – hinsichtlich der Abwägung zu Dichte, Freiräume und Abstände im Planungsgebiet – auf die vorstehenden Ausführungen, zu den Einwänden 23 und 24 dieses Kapitels, zu verweisen.

Die bauliche Dichte ist dem Ort und den Rahmenbedingungen angemessen (im Mittel unter einer GFZ von 1,2), die gesetzlichen Abstandsflächen sind großteils nicht ausgeschöpft. Gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtung können gewähr-

leistet werden. Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept sieht eine netzartige Freiraumstruktur mit differenzierten Freibereichen und vielfältigen Wegebeziehungen vor, mit dem Resultat der städtebaulichen Setzung „Wohninseln im Grünen“.

**Stellungnahme zu Einwand 27, Themen Abstandsflächen (Kapitel 4.5 der Begründung) und Grünordnung (Kapitel 4.6 der Begründung):**

Zunächst ist – hinsichtlich der Abwägung zu Dichte, Freiräume und Abstände im Planungsgebiet – auf die vorstehenden Ausführungen, zu den Einwänden 23, 24 und 26 dieses Kapitels zu verweisen.

Für das Planungsgebiet ist insgesamt eine, der stadträumlichen Lage (unter anderem in direkter Nachbarschaft zu einem hochrangigen ÖPNV-Anschluss), der aktuellen Rahmenbedingungen (Wohnraumangel in München) und der Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) moderate bauliche Dichte gewählt worden.

Lediglich zwischen den Teilgebieten WA (1) und WA (2) würde es bei der Anwendung des Art. 6 Abs. 5 BayBO zwischen Teilgebieten zu Überlagerungen von Abstandsflächen, ohne relevante Auswirkungen in Bezug auf Belichtung und Belüftung kommen. Weitere Überlagerungen von Abstandsflächen sind vor allem in der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts gemäß der Anregungen unter anderem aus der Bürgerwerkstatt entstanden, durch die dadurch entwickelte Gliederung der Bebauung auf mehrere Baukörper je Teilgebiet.

So kommt es bei einer geschlossenen Bauart zu überhaupt keiner Überschreitung der Abstandsflächen, weil diese erst gar nicht entstehen. Durch die Gliederung der ursprünglich geschlossenen Bauart in Einzelbaukörper wären notwendigerweise Überschreitungen der Abstandsflächen anzunehmen. Eine Verschlechterung der Belichtung und Belüftung ist damit aber gerade nicht vorhanden. Vielmehr können nun die Gebäude anstatt über eine Vor- und Rückseite über alle Gebäudeseiten belichtet werden. Dies sind aber (im Gegensatz zur ursprünglich geschlosseneren Bauart mit entsprechend in der Planprojektion sozusagen weniger ausgelösten Abstandsflächen) zum Teil zwar zusätzliche Abstandsflächen – bei jedoch gleichzeitig in weiten Teilen verbesserter Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation. Die Gebäude können, bei zwar tieferen Gebäudevolumetriem, nun über alle Gebäudeseiten belichtet, besonnt und belüftet werden.

Durch die Grundrissorganisation im Bauvollzug kann hierauf reagiert werden und Wohnung können immer zu mindestens zwei Seiten orientiert werden.

**Stellungnahme zu Einwand 28, Laichgewässer für Amphibien :**

Es wird auf die vorstehende Stellungnahme zu Kapitel 1 „Bund Naturschutz Bayern e.V.“, Ziffer 5 verwiesen.

**Stellungnahme zu Einwand 29, Thema Verschiebung der Baukörper:**

Eine (weitere) Verschiebung der Baukörper WA (3) und WA (4) nach Norden würde zu einer unverhältnismäßigen Verteilung von Dichte und Freiraum führen. Das vorliegende Konzept sieht eine gleichwertige Aufwertung aller Grundstücksbereiche und Anbindung bzw. Vernetzung des neuen Quartiers in alle angrenzenden Quartiere vor. Ansonsten ist – hinsichtlich der Abwägung zu Dichte, Freiräumen und Abständen –

auf die Ausführungen oben, zu Einwand 23, zu verweisen. Insbesondere der Erhalt von offenen Stellplatzflächen südlich von WA (4) erscheint wenig zielführend. Die Konsequenzen einer Verschiebung der Baukörper aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes wurden nicht detailliert untersucht, da andere Abwägungspunkte, wie die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele, in diesem Fall gegenüber einer möglichen Verbesserung im Arten- und Naturschutz sehr deutlich überwiegen. So sind die Konflikte bereits in der aktuellen Situation gering bis mäßig. Es ist fraglich, ob der Ertrag einer solchen Maßnahme als Vermeidung substanziell wäre. Die einzige kleine Kalkmagerrasen-Fläche (§ 30-Biotop, etwa 1-2 m<sup>2</sup>) liegt im Nordosten des Geltungsbereichs und wäre durch die oben genannte Verschiebung auch nicht zu erhalten. Dagegen würden aktuelle Nahrungsbiotope des Gartenrotschwanzes geschont („Rasen“-Brachen), die allerdings einer speziellen Pflege bedürften, um auch mittel- bis langfristig ihre Funktion zu erfüllen. Für den Gartenrotschwanz wird aber auch ohne Verschiebung der Baukörper eine sachgerechte Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt, die den langfristigen Erhalt des lokalen Reviers ermöglicht.

#### **B) Erneute Einwendungen eines Bürgers**

Außerhalb des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ging ein weiteres Schreiben des einwendenden Bürgers (s. Einwendungen unter Buchstabe A in diesem Vortrag der Referentin) ein. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das Schreiben erhalten und geprüft. Es ergaben sich keine neuen Äußerungen und Aspekte für die Abwägung, so dass nichts zu veranlassen war.

#### **C) Änderungen gegenüber den gebilligten Planungsunterlagen**

Aufgrund der Aktualisierung und insbesondere zur Klarstellung wurde der Satzungstext wie folgt angepasst und geändert:

- In § 19 Abs. 4 der Satzung sind entlang der südlichen Grenze des Planungsumgriffs 1.000 m<sup>2</sup> extensive Wiesenfläche direkt angrenzend an die zu erhaltenden Gehölzstrukturen erklärend ergänzt.
- In § 19 ist Abs. 5 der Satzung erklärend ergänzt, um die im Plan als zu erhalten festgesetzten linearen Gehölzbestände am südlichen Rand des Planungsbereiches mitsamt ihrer Strauchschicht zu erhalten.

Nachdem diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, der betroffene Grundstückseigentümer (Planungsbegünstigter) der Änderung zugestimmt hat und weitere Betroffenheiten nicht vorliegen, war bzw. ist keine erneute Auslegung erforderlich.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrages entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 für den Bereich Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München–Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich) – Plan vom 17.02.2015 und Text – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060  
der Landeshauptstadt München

Freihamer Weg (östlich),  
Bahnlinie München–Buchloe (südlich),  
Colmdorfstraße (westlich),  
Pretzfelder Straße (nördlich)

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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München–Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 17.02.2015, angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 67c (MüABI. Nr. 29 vom 21.10.1968), Nr. 67d (MüABI. Nr. 35 vom 21.12.1970) und Nr. 1955 (MüABI. Nr. 2008 vom 21.04.2008) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 aufgehoben.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet WA bestehend aus den vier Teilgebieten WA (1) bis WA (4).
- (2) Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- (3) Im Teilgebiet WA (1) ist im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, im Erdgeschoss Wohnen ausgeschlossen.

- (4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- (5) Im Teilgebiet WA (1) ist im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von insgesamt 860 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtungen auf deren West- und Südseite anzuordnen.
- (6) Im Teilgebiet WA (3) ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 1.350 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.240 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtungen auf deren Südseite anzuordnen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Tiefgaragenzu- und -abfahrten unberücksichtigt.
- (3) Die festgesetzte Geschossfläche kann durch
  - a) Gemeinschaftsräume,
  - b) Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
  - d) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
 um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise um maximal 5 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (4) Im Teilgebiet WA (1) kann die festgesetzte Geschossfläche bei Errichtung einer eingehausten Anlieferungszone ausnahmsweise um deren Fläche einschließlich ihrer Umfassungswände, höchstens aber um bis zu 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden.
- (5) Die festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt

7.550 m<sup>2</sup> im WA (1),  
 5.750 m<sup>2</sup> im WA (2),  
 5.500 m<sup>2</sup> im WA (3) und  
 6.300 m<sup>2</sup> im WA (4)

überschritten werden.

#### **§ 4**

##### **Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen**

- (1) Die im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte werden als Höhe der Geländeoberfläche im jeweiligen Teilgebiet festgesetzt.
- (2) Im Teilgebiet WA (1) sind die Freiflächen des jeweiligen durch Stützmauern oder Baugrenzen umschlossenen Bereiche in der Höhe des im jeweiligen Bereich festgesetzten Höhenbezugspunktes herzustellen und zu erhalten.
- (3) Im Teilgebiet WA (1) ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei Nicht-Wohnnutzung in der Höhe von 527,00 m ü. NN herzustellen und zur erhalten.
- (4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in der Höhe des im jeweiligen Teilgebiet festgesetzten Höhenbezugspunkts herzustellen und zu erhalten.  
Die Freiflächen der Innenhofbereiche sind in der Höhe des im jeweiligen Bereich festgesetzten Höhenbezugspunktes herzustellen und zu erhalten.
- (5) Von Absatz 1 bis Absatz 3 kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

#### **§ 5**

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Offene Vortritte bei Loggien sowie zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur vortretende Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baulinien jeweils um bis zu 0,75 m überschreiten, wenn sie der Gesamtfassade in der Fläche untergeordnet sind.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m ist zulässig.
- (3) Im Teilgebiet WA (1) ist ein Zurückweichen von der festgesetzten Baulinie um bis zu 3,00 m für eine Arkade in Höhe von bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
- (4) Für Kindertageseinrichtungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig.
- (5) Im Teilgebiet WA (1) ist im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Überschreitung der Baulinien für Terrassen zulässig.

#### **§ 6**

##### **Hauszugänge und Balkone**

- (1) Hauszugänge sind entlang der festgesetzten Baulinien nicht zulässig.

- (2) Abweichend von Absatz 1 sind im Teilgebiet WA (1) im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, Hauszugänge auch entlang der Baulinien zulässig.
- (3) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Balkone nur zum Innenhof hin orientiert zulässig. An den Gebäudeaußenseiten zu den öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen sowie an den unmittelbar anschließenden Gebäudeseiten sind Balkone nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung**

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Auf Dächern sind nur technische Dachaufbauten zulässig, die den Nutzungen in den Gebäuden dienen.
- (3) Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten; sie dürfen diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten, wenn dies aus technischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
- (4) Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken; sie dürfen je Gebäude insgesamt eine Fläche von 15 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (5) Abweichend von Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 9 ist im Teilgebiet WA (1) über der überbaubaren Grundstücksfläche, für die fünf Vollgeschosse festgesetzt sind, eine gemeinschaftliche Dachterrasse und deren Dachausstiege zulässig. Auf mindestens 20 % der Dachterrasse ist eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamt-schichtdicke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (6) Abweichend von Absatz 4 Halbsatz 2 sind technische Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbeschränkung zulässig.
- (7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- (8) Ausnahmsweise ist im Teilgebiet WA (1) auf der Dachfläche im westlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Mobilfunkantennenanlage einschließlich ihrer Systemtechnik als fernmeldetechnische Nebenanlage mit einer Höhe von bis zu 10 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Der Durchstoßpunkt ist mit einem Abstand von mindestens 5 m zur festgesetzten Baulinie und von mindestens 2,50 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung herzustellen.
- (9) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamt-schichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

(10) Abweichend von Absatz 9 sind Flächen, auf denen technische Anlagen errichtet werden, um die Pflicht der Begrünung ausgenommen.

(11) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

## **§ 8**

### **Durchgang**

(1) Der im Teilgebiet WA (1) festgesetzte Durchgang ist in einer Breite von 5,0 m bis 8,0 m und in einer lichten Höhe von mindestens einem und höchstens drei Vollgeschossen herzustellen.

(2) Von der festgesetzten Lage und Größe des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 9**

### **Dienstbarkeiten**

(1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(4) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen F wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(5) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche Fb wird eine Dienstbarkeit für einen beschränkten Personenkreis als Fahrrecht für die Landeshauptstadt München sowie deren Auftragnehmer festgesetzt.

(6) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar ist.

## **§ 10**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig zur Anpassung der Geländeoberfläche an die festgesetzte Höhenentwicklung.

- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringem Umfang (als Geländemodellierungen) auch zulässig zur
- a) Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen,
  - b) Gestaltung von Spielplätzen,
  - c) Gestaltung von Lärmschutzmodellierungen,
  - d) Gestaltung der einzuhausenden Tiefgaragenrampe im Teilgebiet WA (1),
  - e) Geländegestaltung entlang und in der Biotopvernetzungszone im Teilgebiet WA (1).
- (3) Im Teilgebiet WA (1) sind Stützmauern zu errichten zur
- a) baulichen Fassung der als dinglich zu sichern gekennzeichneten Fläche G, R, L mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 522,30 m ü. NN zu der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und zu der zu begrünenden und zu bepflanzenden privaten Freifläche,
  - b) baulichen Fassung der unterbaubaren Fläche mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 527,00 m ü. NN zu der öffentlichen Verkehrsfläche Colmdorfstraße und der dinglich zu sichernden Fläche G, R, L, Fb.
- (4) Von der festgesetzten Lage der Stützmauern kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 11 Nebenanlagen**

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Zulässig sind abweichend von Absatz 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- a) Kinderspielplätze,
  - b) Nebenanlagen für die Kindertagesstätten,
  - c) Tiefgaragen-Notausgänge ohne Überdachung,
  - d) Bodengleiche Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und Kellerräume,
  - e) gemäß § 14 zugelassene Fahrradabstellplätze,
  - f) Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung am Tag der Abholung innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Fläche GM
  - g) im WA (1) im Bereich der unterbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen für Schank- und Speisewirtschaften.
- (3) Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsmüll für die

Bereitstellung am Tag der Abholung GM kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar ist.

## **§ 12**

### **Einfriedungen und Zäune**

- (1) Einfriedungen werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind offene, zu begrünende Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig
  - a) zur Abgrenzung der Kindertageseinrichtungen,
  - b) zur Abgrenzung des Bahngeländes,
  - c) zur Einfriedung der Biotopvernetzungszone.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1 m an der Innenseite von Schnitthecken zulässig. Die dazugehörigen Schnitthecken sind mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,5 m auszuführen.
- (4) Die zulässigen Metallzäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, sofern sie nicht zur Einfriedung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtungen dienen.
- (5) Zwischen Wohnungsgärten sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von bis zu 3 m und im Anschluss an die Gebäude zulässig. Die Sichtschutzelemente sind je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

## **§ 13**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist Werbung im Teilgebiet WA (1) am Gebäude unterhalb des ersten Oberschoßes allgemein und in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) an den Gebäude jeweils unterhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig. Die Werbung darf nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m angebracht werden.
- (3) Abweichend von Absatz 1 ist im Teilgebiet WA (1) am Freihamer Weg eine freistehende Werbeanlage als Hinweis für im Teilgebiet WA (1) ansässige Nutzungen zulässig. Sie darf eine Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 4,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) Zulässige Werbeanlagen gemäß Absatz 2 müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang,

Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen nicht in die öffentlichen Grünflächen, die privaten Freiflächen und die Biotopvernetzungszone hineinwirken.

- (5) Zulässige Werbeanlagen gemäß Absatz 2 oder Absatz 3 in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **§ 14**

### **Fahrradstellplatzanlagen**

- (1) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) Andere Fahrradabstellanlagen sind außerhalb von Gebäuden nur offen, nicht überdacht im Bereich der Zugänge zulässig. Sie dürfen die Ansicht des Gebäudes nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen die öffentlichen und privaten Grünflächen nicht beeinträchtigen sofern sie von der Anzahl angemessen sind und die Gestaltung der Vorgärten nicht beeinträchtigen.

## **§ 15**

### **Stellplätze**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind je Teilgebiet WA (1) bis WA (4) jeweils als Tiefgarage herzustellen.
- (2) Von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen müssen für denjenigen Teil der Geschossfläche, der nicht auf Wohnnutzung fällt, nur 50 % real hergestellt werden.
- (3) Bei Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, darf die Zahl der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze um 40 % reduziert werden.
- (4) Im WA (1) sind innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen oberirdische Stellplätze für Besuch zulässig. In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

## **§ 16**

### **Tiefgaragen**

- (1) In allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets WA sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten als Gemeinschaftsanlagen für das jeweilige Teilgebiet zu errichten.
- (2) Die Tiefgaragenanlagen sind eingeschossig auszuführen.

- (3) Im Teilgebiet WA (1) ist die Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt in das Gebäude oder in eine Geländemodellierung zu integrieren.
- (4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau für Baumstandorte zu überdecken.
- (6) Die Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen und ebenerdig auszuführen.
- (7) Bei Tiefgaragen mit mechanischen Entlüftungseinrichtungen, sind die Entlüftungsschächte bzw. -rohre in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.
- (8) Tiefgaragenzugänge sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

## **§ 17**

### **Lärmschutz**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989, vorzusehen.
- (2) Im Teilgebieten WA (1) ist der Bauraum von der westlichen Baulinie am Freihamer Weg bis zur östlichen Baulinie an der Colmdorfstraße durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Dies gilt nicht für den in der Planzeichnung festgesetzten Durchgang.
- (3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.  
Abweichend davon kann auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von unter 59/49 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden können.
- (4) Im Teilgebiet WA (1) entlang der nördlichen Gebäudeseite sowie an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten einschließlich Gebäuderücksprüngen ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.  
Ausnahmen sind zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker, Prallscheiben, Ausnutzung der Gebäudeeigenabschirmung oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungs-

pegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

- (5) Im Teilgebiet WA (1) ist an den nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten die Errichtung von Außenwohnbereichen (Dachterrassen, Balkone oder Loggien oder Ähnliches) nur zulässig, sofern durch Abschirmmaßnahmen (beispielsweise Verglasungen) nachgewiesen werden kann, dass dort ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.
- (6) Im Teilgebiet WA (2) ist in den beiden nördlichen Bauräumen auf den jeweils nördlichen Gebäudeseiten sowie auf den angrenzenden westlichen und östlichen Gebäudeseiten ausgehend von den nördlichen Gebäudeecken 17 Meter Richtung Süden aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.  
Sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung im WA(1) hergestellt ist und hierdurch gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 65/60 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, ist Satz 1 nicht anzuwenden.
- (7) Im Teilgebiet WA (3) ist in den nördlichen beiden Bauräumen auf den jeweils nördlichen Gebäudeseiten aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.  
Sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung im WA(1) hergestellt ist und hierdurch gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 65/60 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, ist Satz 1 nicht anzuwenden.
- (8) In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) ist an der Gebäudeseite entlang der Baulinie aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen oder vergleichbarer Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
- (9) Im Teilgebiet WA (1) entlang der nordwestlichen Grenze der Freispielfläche ist zum Schutz der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung die aktive Schallabschirmung LSW 1 (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) mit einer Höhe von  $h = 3,0$  m ü. GOK, mit einer Länge von  $l = 24$  m und mit einer Schalldämmung von  $R_w = 24$  dB zu errichten.
- (10) Im Teilgebiet WA (1) ist auf der östlichen Gebäudeseite zum einen sowie auf der nördlichen Gebäudeseite des WA (1) auf einer Länge von 60 m gemessen ab der Nordostecke des Baufeldes zum anderen die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) aus Gründen des Anlagenlärmschutzes unzulässig.  
Ausnahmen sind zulässig, sofern durch baulich-technische Maßnahmen oder Regelungen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden.

- (11) Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz.). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

## **§ 18**

### **Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall**

Bei der Errichtung von Gebäuden im Teilgebiet WA (1) sind bauliche und/oder technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen, ausgehend von der Bahnstrecke München–Buchloe, zu treffen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 Tabelle 1 vom Juni 1999 sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998 eingehalten werden.

## **§ 19**

### **Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte und/oder überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20-25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm Stammumfang,
  - und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 16-18 cm Stammumfang.
- (4) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Mindestens ein Fünftel der öffentlichen Grünfläche sind dabei als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenstandorte anzulegen. Davon sind mindestens 1.000 m<sup>2</sup> direkt angrenzend an die zu erhaltenden Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze des Planungsumgriffes anzulegen. Für alle Altersgruppen sind Kinderspielplätze zu integrieren.
- (5) Die linearen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze des Planungsumgriffes sind mitsamt ihrer Strauchschicht zu erhalten.
- (6) Die Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen hin ist auf den privaten Freiflächen in einer Tiefe von mindestens 2 m umlaufend durch organisch geformte Pflanzflächen, bestehend aus mindestens 70 % Ziergräsern, herzustellen.

- (7) Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestandsgehölze sind anzurechnen. Die großen Laubbäume müssen einen Anteil von mindestens 25 % haben und sind in überwiegend nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.
- (8) Für nicht bebaute Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (9) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen.
- (10) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze in den Freiflächen der Innenhofbereiche nachzuweisen.
- (11) Im Teilgebiet WA (1) sind Wohnungsgärten nicht zulässig.
- (12) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Wohnungsgärten nur im Bereich der festgesetzten Baugrenzen und bis zu einer Tiefe von höchstens 5 m zulässig.
- (13) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, zum Beispiel in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. Ausgenommen davon sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bereiche mit Altlasten. Ausnahmsweise ist in beengten Bereichen auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.
- (14) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 20**

### **Grünordnung Biotopvernetzungszone**

- (1) Die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche (Biotopvernetzungszone) sind als offene Kiesflächen mit Geländemodellierungen bzw. als magere Offenlandvegetation unter besonderer Berücksichtigung der Standortansprüche der Zauneidechse, der Blauflügeligen Ödlandschrecke und des Idasbläulings herzustellen und zu pflegen. Bei Bedarf ist autochthones Saatgut aufzubringen.
- (2) Von den im Teilgebiet WA (1) zu pflanzenden Bäume sind maximal sechs Bäume in der Biotopvernetzungszone zu pflanzen.
- (3) Im Teilgebiet WA (1) dürfen südlich der Biotopvernetzungszone erst in einem Abstand von 3 m Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Aufwuchs in dieser Zone ist zu entfernen.

- (4) Zum Schutz von Kinderspielflächen im Teilgebiet WA (1) sind Lärmschutzanlagen in der Biotopvernetzungszone entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bahn zulässig.
- (5) Die Lärmschutzanlagen innerhalb der Biotopvernetzungszone sind in geeigneter Weise und angemessenen Abständen mit Durchlässen für Kleintiere zu versehen.

## **§ 21**

### **In-Kraft-Treten**

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

## Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Verfahren der Planung</b>	<b>38</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>39</b>
<b>2.1.</b>	<b>Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>39</b>
<b>2.2.</b>	<b>Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse</b>	<b>39</b>
<b>2.2.1.</b>	<b>Nutzungen und baulicher Bestand</b>	<b>39</b>
<b>2.2.2.</b>	<b>Stadt- und Landschaftsbild</b>	<b>40</b>
<b>2.2.3.</b>	<b>Naturhaushalt</b>	<b>41</b>
<b>2.2.4.</b>	<b>Biotope, Flora und Fauna</b>	<b>41</b>
<b>2.2.5.</b>	<b>Erholungsflächenversorgung</b>	<b>45</b>
<b>2.2.6.</b>	<b>Verkehr und Erschließung</b>	<b>45</b>
<b>2.2.7.</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>46</b>
<b>2.2.8.</b>	<b>Vorbelastungen</b>	<b>47</b>
<b>2.3.</b>	<b>Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>48</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>51</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>52</b>
<b>4.1.</b>	<b>Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept</b>	<b>52</b>
<b>4.2.</b>	<b>Bebauungsplankonzept</b>	<b>54</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>54</b>
<b>4.2.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>54</b>
<b>4.2.3.</b>	<b>Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen</b>	<b>58</b>
<b>4.2.4.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>59</b>
<b>4.2.5.</b>	<b>Hauszugänge und Balkone</b>	<b>60</b>
<b>4.2.6.</b>	<b>Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung</b>	<b>60</b>
<b>4.2.7.</b>	<b>Durchgang</b>	<b>62</b>
<b>4.2.8.</b>	<b>Dienstbarkeiten</b>	<b>62</b>
<b>4.2.9.</b>	<b>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b>	<b>63</b>
<b>4.2.10.</b>	<b>Nebenanlagen</b>	<b>64</b>
<b>4.2.11.</b>	<b>Einfriedungen und Zäune</b>	<b>64</b>
<b>4.2.12.</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>65</b>
<b>4.3.</b>	<b>Verkehr und Erschließung</b>	<b>66</b>
<b>4.3.1.</b>	<b>Motorisierter Individualverkehr</b>	<b>66</b>
<b>4.3.2.</b>	<b>Öffentlicher Verkehr</b>	<b>67</b>
<b>4.3.3.</b>	<b>Fuß- und Radwegebeziehungen</b>	<b>67</b>
<b>4.3.4.</b>	<b>Fahrradabstellanlagen</b>	<b>67</b>
<b>4.3.5.</b>	<b>Stellplätze und Tiefgaragen</b>	<b>68</b>
<b>4.3.6.</b>	<b>Grundstückszufahrten und -ausfahrten</b>	<b>69</b>
<b>4.3.7.</b>	<b>Feuerweherschließung</b>	<b>70</b>
<b>4.4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>70</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>Schallschutzmaßnahmen</b>	<b>70</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall</b>	<b>77</b>
<b>4.4.3.</b>	<b>Schutz vor elektromagnetischen Feldern</b>	<b>78</b>
<b>4.5.</b>	<b>Abstandsflächen und Belichtung</b>	<b>78</b>
<b>4.6.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>79</b>

<b>4.6.1.</b>	<b>Grünordnung Biotopvernetzungszone</b>	<b>80</b>
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>80</b>
<b>5.1.</b>	<b>Weitere Folgen der Planung:</b>	<b>81</b>
<b>6.</b>	<b>Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug</b>	<b>83</b>
<b>7.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Städtebaulicher Vertrag und Kostenübernahme Erschließungsvertrag, Kosten</b>	<b>91</b>
<b>8.</b>	<b>Kenngößen</b>	<b>94</b>
<b>9.</b>	<b>Vorliegende Gutachten und Unterlagen mit angegebenem Stand</b>	<b>94</b>

## **1. Anlass und Verfahren der Planung**

Die Deutsche Telekom AG ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke südlich des S-Bahnhaltes Aubing, die früher als Logistik-Standort für die Telekom, später für eine Spedition genutzt wurden. Da eine gewerbliche Nutzung mit ihren Auswirkungen inmitten von Wohngebieten am S-Bahnhalt Aubing nicht mehr angemessen erscheint, soll auf dem Gelände eine Wohnbebauung entwickelt werden.

Am 27.07.2011 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der Neuentwicklung des Areals für Wohnungsbau zugestimmt, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 für das oben genannte Gebiet („Aubing-Mitte“), die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung damit beauftragt, die Deutsche Telekom AG um die Durchführung eines Wettbewerbes für das Areal zu bitten.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerb wurde im Zeitraum April bis September 2012 durchgeführt. Die Planungskonzepte wurden in der Zeit vom 24.09. bis 05.10.2012 im Foyer des Planungsreferats, Blumenstraße 28b sowie im Dezember 2012 beim Bezirksausschuss in Aubing, Ubostraße 9, ausgestellt.

Am 05.12.2013 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben. Im Rahmen der Realisierung der Gesamtaufgabe hat der Auslober den ersten Preisträger, die Büros 03 Architekten GmbH und Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, beide München, mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption beauftragt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat auf der Basis des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 27.07.2011 und des ersten Preises des Wettbewerbsverfahrens das erforderliche Bauleitverfahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Weiteren wird auf das Kapitel „6 Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug“ in der Begründung verwiesen.

Von März bis April 2013 wurde nahezu gleichzeitig die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 08.04.2013 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung in Aubing, Ubostraße 9, statt.

Am 04.04.2014 fand zudem eine Bürgerwerkstatt in Aubing zur Planung des Gebietes statt. Die Veranstaltung diente zur Information und aktiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Veranstaltung sowie deren Ergebnisse wurden dokumentiert und veröffentlicht. Die Planung wurde im Anschluss an die Veranstaltung auf Grundlage der Ergebnisse qualifiziert weiterentwickelt. Dem örtlichen Bezirksausschuss wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sowie die Weiterentwicklung der Planung am 07.07.2014 vorgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.10.2014 bis 11.11.2014.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates hat am 11.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 für den im Betreff genannten Bereich gebilligt. Nachdem die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung erfüllt waren, erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 9 vom 30.03.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 08.04.2015 mit 08.05.2015.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), östlich des Aubinger Friedhofs, südlich der Bahnlinie München–Buchloe und des S-Bahn-Haltepunkts Aubing, westlich der Colmdorfstraße und nördlich einer bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung an der Pretzfelder Straße.

Der Umgriff umfasst ca. 5,8 ha, davon befinden sich 5,4 ha im Eigentum der Deutschen Telekom AG, die übrigen 0,4 ha sind öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen außerdem ca. 80 m<sup>2</sup> des Freihamer Wegs, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG und als „Gemeindeverbindungsstraße“ öffentlich gewidmet sind.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand**

Das Planungsgebiet wurde bis zum Jahr 1993/1994 im wesentlichen von der Deutschen Telekom AG (vormals Deutsche Bundespost) als Fernmeldezeugamt gewerblich genutzt. Aus dieser Nutzung stammt unter anderem die großformatige Halle mit Abmessungen von ca. 80 m Länge, ca. 40 m Breite und einer Höhe von ca. 18 bis 20 m sowie bis zu viergeschossige Verwaltungsgebäude. Die Gebäude sind umge-

ben von großflächigen, asphaltierten Stellplatzanlagen. Im Jahr 1993/1994 erfolgte ein Umbau zum Logistikzentrum für die Paketpostverteilung der DHL für den Vertrieb der Deutschen Telekom AG. Diese Nutzung bestand bis ins Jahr 2000 (heute Leerstand).

Die Gebäude wurden von 2005 bis April 2014 teilweise mit Zwischennutzungen für „Indoor-“ Sport- und Spielflächen genutzt sowie mit diversen kleineren Büronutzungen belegt.

Entlang der Bahnlinie München–Buchloe ist im weiteren ein altes Industriegleis einschließlich eines Brückenbauwerks im Planungsumgriff vorhanden. Durch das Brückenbauwerk ist ein Zugang von der Colmdorfstraße zum S-Bahnhalt Aubing möglich.

Im weiteren befinden sich Teile der Colmdorfstraße sowie des Freihamer Wegs im Planungsumgriff.

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich auf der anderen Seite der Bahnlinie München–Buchloe Kleingärten auf Bahngrund, sowie die hier verlaufende Georg-Böhmer-Straße. Anschließend steigt das Gelände leicht an, es befinden sich hier Grünflächen, daran schließt die Wohnbebauung von Aubing sowie Einrichtungen für Kultur (Kulturzentrum UBO 9) und Religion (Kirche Sankt Quirin mit Gemeindehaus) an.

Östlich der Colmdorfstraße ist bis 2012 eine drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit dazwischenliegender Grünfläche (mit Kinderspielplatz und Wall zur Colmdorfstraße) und einer Kindertageseinrichtung fertiggestellt worden.

Südlich des Planungsgebiets grenzt direkt eine kleinteilige, überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung an der Pretzfelder Straße an. Weiter südlich entlang der Riesenburgstraße und Kunreuthstraße befinden sich höhere, zum Teil punktförmige Wohngebäude mit bis zu neun Geschossen.

Westlich des Planungsumgriffs liegt der Aubinger Friedhof.

### **2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet wird baulich dominiert durch das Hochregallager und ist freiräumlich geprägt von versiegelten Stellplatzflächen und den linearen Baumbeständen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Das Planungsgebiet selbst ist vom öffentlichen Raum nur über die Colmdorfstraße einsehbar, von dort nimmt man auch die gewerbliche Nutzung wahr.

Außerhalb des Planungsgebiets sind der Aubinger Wasserturm und der Kirchturm von Sankt Quirin lokal stadtbildprägende Hochpunkte. Das Ortsbild ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet, mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Punktförmige, neungeschossige Baukörper zeichnen sich als Hochpunkte von der Silhouette Neuaublings ab. Das Landschaftsbild wird durch den umfangreichen Baumbestand insbesondere im Bereich des Friedhofs geprägt.



Abb. 6: Innerhalb des Planungsgebiets



Abb. 7: Außerhalb des Planungsgebiets

### 2.2.3. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Naturraum der Menzinger Schotterebene. Das Planungsgebiet ist zu etwa 80 % durch bestehende Gebäude, Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen versiegelt.

Die Höhenlage des Planungsgebietes beträgt ca. 526,5 m ü.NN und steigt in Richtung Südost auf ca. 528 m ü.NN an. Zur S-Bahnunterführung fällt die Colmdorfstraße auf ca. 524 m ü.NN ab, der Boden der Unterführung liegt auf ca. 522,5 m ü.NN.

Der mittlere Grundwasserpegel schwankt zwischen ca. 4 m bis 6 m unter Flur. Die Höchstgrundwasserstände HW 1940 liegen zwischen ca. 522,5 m ü.NN im Südwesten und ca. 521,0 m ü.NN im Nordosten des Planungsgebietes. Der Flurabstand des HW 1940 beträgt zwischen 3 m und 6 m.

Die bebauten beziehungsweise versiegelten Betriebsflächen bedingen zeitweise eine Aufheizung des Geländes. Die Baumbestände im Süden und Westen sowie die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht wirken sich jedoch siedlungsklimatisch positiv aus. Die Lage am westlichen Stadtrand mit dem unmittelbar angrenzenden umfangreichen Gehölzbestand des Friedhofs begünstigt ebenfalls das Mikroklima und die Frischluftzufuhr im Gebiet.

### 2.2.4. Biotope, Flora und Fauna

Als potenzielle natürliche Vegetation wird für das Untersuchungsgebiet der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit dem Waldmeister-Buchenwald angegeben. Auf den Schotterböden der Münchner Ebene kommen aber auch Eschen- und Eichen-Hainbuchenwälder ("Lohwälder") vor.

Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend von Gebäuden und befestigten Flächen (Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen) eingenommen.

Es finden sich ferner ein Gebüsch mit schmalen Krautsaum, kleine, teils kiesige Areale mit nährstoffzeigenden Ruderalarten beziehungsweise Arten der Wirtschafts-

wiesen sowie ein extensiver, wiesenartiger Bestand mit Einzelbäumen. Gemäß einer Untersuchung zu möglichen Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG erfüllt lediglich eine winzige Teilfläche mit einem Flächenumfang von 1-2 m<sup>2</sup> am nordöstlichen Rand des Plangebietes die Kriterien für § 30-BNatSchG- bzw. Art. 23-BayNatSchG-Biotope.

Darüber hinaus wurden im Plangebiet weitere offene Vegetationsbestände erfasst, welche eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen, jedoch nicht den Kriterien für gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG entsprechen. Dabei handelt es sich um „Initialvegetation trocken“ (Biotoptyp ST), „wärmeliebende Ruderalfluren“ (Biotoptyp RF) und „nährstoffarme Altgrasfluren“ (Biotoptyp GB).

Die Bestände mit trockener Initialvegetation (ST) befinden sich im Bereich eines aufgelassenen Parkplatzes im Südwesten des Plangebietes. Die gepflasterten Randbereiche bzw. ehemaligen Stellplätze sind mit standorttypischer Ritzvegetation vorwiegend aus Magerkeitszeigern bewachsen, wie z. B. Sand-Schaumkresse (*Arabidopsis arenosa*), Florentiner Habichtskraut (*Hieracium piloselloides*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*), Dreifinger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*) und Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*). Die Grüninsel in der Mitte der ehemaligen Parkplatzfläche ist inzwischen zu 80% verbuscht. In den Gehölzlücken befinden sich mesophile Altgrasfluren mit Vorkommen des Japanknöterichs (*Fallopia japonia*), eines invasiven Neophyten. Ein weitere Teilfläche mit trockener Initialvegetation befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Im nördlichen Anschluss an den Parkplatz wurden im Bereich einer Lagerfläche kleine Teilbereiche mit wärmeliebenden Ruderalfluren (Biotoptyp RF) erfasst. Neben der Sand-Schaumkresse (*Arabidopsis arenosa*) kommen hier Arten wie die Taube Trespe (*Bromus sterilis*), der Natternkopf (*Echium vulgare*) oder das Gewöhnliche Bitterkraut (*Picris hieracioides*) vor.

Als nährstoffarme Altgrasfluren (Biotoptyp GB) wurden mehrere Teilflächen im Osten des Plangebietes und eine kleine Teilfläche westlich des vorhandenen Gebäudekomplexes erfasst. Typische Arten sind beispielsweise Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina* agg.), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*) und Feld-Klee (*Trifolium campestre*).

Im Bereich der zentral liegenden Grünfläche innerhalb des großen Parkplatzes, welche ebenfalls dem Biotoptyp „nährstoffarme Altgrasflur“ (GB) zuzuordnen ist, wurden einzelne Exemplare des Stauden-Leins (*Linum perenne*) erfasst. Zusammen mit dem Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*) kommen auf dieser Fläche somit zwei Arten der Tafel 34 des Bestimmungsschlüssels für geschützte Biotope vor. Für die Einstufung als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG müssten jedoch drei Arten der Tafel 34 nachgewiesen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass vor wenigen Jahren auf dieser Fläche nicht autochthones „Wildblumen“-Saatgut ausgebracht wurde. Dafür spricht das relativ gleichmäßige Vorkommen der ungewöhnlich kräftig wüchsigen Färber-Hundskamille (*Anthemis tinctoria*), der neophytischen Riesen-Nelke (*Dianthus gigantea*) und die herdenartig wachsenden großen Leguminosen Luzerne (*Medicago sativa*) und Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*). Auch der Stauden-Lein (*Linum perenne*) wurde mit ziemlicher

Sicherheit hier künstlich eingebracht.

Die südlich des großen Parkplatzes gelegene Grünfläche im Vorfeld der sogenannte „Colmdorf-Hecke“ wurde früher regelmäßig gemäht und daher im Rahmen der Bestandserfassung im Jahr 2011 als „Vielschnitt-Rasen“ angesprochen. Mit der Reduzierung der Pflegeintensität hat sich hier inzwischen ein hochwüchsiger Bestand eingestellt, der in einem Teilbereich dem Biotoptyp „nährstoffarme Altgrasflur“ (GB) zugeordnet werden kann, welcher jedoch nicht die Kriterien für gesetzlich geschützte Biotope erfüllt.

Von naturschutzfachlicher Bedeutung sind außerdem die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere die vorhandene Baumhecke entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes. Bei der sogenannten „Colmdorf-Hecke“ handelt es sich um einen dichten Gehölzbestand aus Rotbuche, Berg- und Feldahorn und anderen heimischen Baumarten. In diesem Bestand befindet sich auch ein Höhlenbaum. Nach Westen zum Freihamer Weg wird das Planungsgebiet durch einen Gehölzstreifen begrenzt. Eine Vielzahl der Bäume fällt aufgrund des Stammumfangs von mehr als 80 cm unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Hierzu gehören ein Bergahorn mit einem Stammumfang von ca. 300 cm, eine Salweide mit einem Stammumfang von ca. 274 cm und eine Rotbuche mit einem Stammumfang von ca. 245 cm. An der Colmdorfstraße steht straßenraumwirksam eine Reihe von Winterlinden. Es handelt sich um einen insgesamt sehr erhaltenswerten, vitalen Baumbestand. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine dichte Gebüschzeile mit Jungbäumen an, welche sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Die im Planungsgebiet und im direkten Umfeld vorhandenen Gehölzbestände sind insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung, werden aber auch als Jagdlebensraum von Fledermäusen genutzt.

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet die Gleistrasse München–Buchloe an. Die Ruderalfluren im Umfeld des S-Bahnhofes Aubing sind im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke erfasst (ABSP-Fläche Nr. 84).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 wurden in den Jahren 2011, 2012 und 2015 im geplanten Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Gelände verschiedene geschützte und europarechtlich relevante Tierarten vorkommen. Im Rahmen einer Untersuchung zum rechtlichen Biotop- und Artenschutz wurde untersucht, ob durch das Vorhaben Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Im Weiteren wird dazu auf das Kapitel 6 „Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug“, Unterpunkt „Biotop- und Artenschutz“ in dieser Begründung verwiesen.

Auf dem Gelände konnten bei einer Begehung vier Arten von Fledermäusen flugaktiv festgestellt werden: Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus, Zweifarbfledermaus und Großer Abendsegler. Letzterer wurde außerdem einmalig als Balzgast in einem Zwischenquartier in einem der Gebäude festgestellt. Im Ergebnis sind damit Winterquartiere auf dem Gelände wenig wahrscheinlich, es ist allenfalls von einer Nutzung als

Zwischenquartier auszugehen. Für die nachgewiesenen Fledermausarten und auch für weitere möglicherweise vorkommende Arten wie z. B. Langohr-Fledermäuse hat das Planungsgebiet insgesamt keine besondere Bedeutung, da es nur einen kleinen Teil des gesamten Aktionsraums dieser Arten darstellt und mit Ausnahme des Zwischenquartiers für den Abendsegler keine Fledermaus-Quartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden festgestellt werden konnten.

Bei der Revierkartierung in den Jahren 2011 und 2012 wurden im Untersuchungsgebiet neben einigen Gastarten insgesamt 19, überwiegend bayernweit verbreitete und häufige Vogelarten beobachtet. Davon brüten 16 Arten nachweislich oder möglicherweise im Planungsgebiet, insbesondere im Bereich der sogenannte „Colmdorf-Hecke“ im Süden sowie im Bereich der Gehölzbestände im Westen am Freihamer Weg sowie nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahnlinie. Aktuelle Beobachtungen aus den Jahren 2014 und 2015 belegen zusätzlich das Vorkommen von Gartenrotschwanz und Grünspecht im Plangebiet. Das Brutrevier des Gartenrotschwanzes liegt nachweislich im Bereich der „Colmdorf-Hecke“ am südlichen Rand des Plangebietes. Die wesentlichen Revierbestandteile des Gartenrotschwanzes befinden sich im Bereich der „Colmdorf-Hecke“ sowie der südlich angrenzenden Privatgärten. Die nördlich an die „Colmdorf-Hecke“ angrenzende Offenlandfläche wird als Nahrungsbiotop genutzt. Auch der Grünspecht wurde im Bereich der „Colmdorf-Hecke“ und der südlich angrenzenden Privatgärten beobachtet. Ein Brutnachweis liegt für den Grünspecht jedoch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass der Grünspecht im Umfeld des Plangebietes brütet und den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzt. Eine besonders hohe Habitatsignung für den Grünspecht bieten beispielsweise die Altbaumbestände auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Friedhof.

An dem südöstlichsten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes wurden bei einer Begehung im Jahr 2015 eine Vielzahl von Hacklöchern bzw. Spechthöhlen festgestellt, welche jüngeren Ursprungs sind und vermutlich vom Buntspecht verursacht wurden. Aktuell werden diese Höhlen nicht von Spechten genutzt, sondern von anderen Gebäude- bzw. Höhlenbrütern (Star und Feldsperling). Der aktuelle Brutbestand im Bereich dieses Gebäudes wird beim Star auf vier Brutpaare und beim Feldsperling auf acht bis zehn Brutpaare geschätzt.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2011/2012 wurde im Planungsgebiet der bayernweit stark gefährdete Idas-Bläuling nachgewiesen, der eine enge Bindung an mager-trockene Pioniervegetation und schütterere Kalkmagerrasen aufweist.

Die Zauneidechse kommt in der näheren Umgebung des Planungsgebietes vor, insbesondere im Gleisbereich am Bahnhof Aubing und entlang der S-Bahn-Trasse. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden mögliche Habitate bei den Bestandserfassungen in den Jahren 2011/2012 und auch 2015 auf Vorkommen der Zauneidechse kontrolliert. Die gezielte Nachsuche blieb jedoch ohne Nachweise. Somit ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse im Geltungsbereich nicht vorkommt.

Eine Erfassung totholzbewohnender Insekten wurde nicht durchgeführt. Ein Vorkommen des Eremiten- beziehungsweise Juchtenkäfers im Plangebiet wird jedoch als wenig wahrscheinlich eingestuft. Die beiden im Plangebiet erfassten Baumhöhlen

sind als Habitate für den Eremiten nicht geeignet, da es sich um frische Spechthöhlen (Buntspecht) handelt.

Im Plangebiet existieren keine potenziellen Laichgewässer von Amphibien. Aus der Nachbarschaft liegen jedoch Nachweise von vier häufigen Lurcharten (Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch) vor. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere sich in Gartenteichen in den Grundstücken entlang der Pretzfelder Straße fortpflanzen und ihre Landlebensräume im Wesentlichen dort und gegebenenfalls auch in der „Colmdorf-Hecke“ liegen.

### **2.2.5. Erholungsflächenversorgung**

Das Gebiet ist über die südlich verlaufende Pretzfelder Straße mit der freien Landschaft beziehungsweise dem geplanten Grünzug entlang des Freihamer Weges verbunden. In der direkten Umgebung des Plangebietes finden sich verschiedene Grün- und Freiflächen, die jedoch nur teilweise für die Erholungsnutzung geeignet sind, beispielsweise am westlichen Siedlungsrand von Neuaubing zwischen Freihamer Weg, Kunreuthstraße und Wiesentfeller Straße. In dem östlich der Colmdorfstraße angrenzenden Neubaugebiet wurde eine öffentliche Grünfläche angelegt, die aber nur für den bestehenden Bedarf aus dem unmittelbaren Umfeld ausreicht und sich durch einen Erdwall vom öffentlichen Straßenraum abgrenzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,3 km das Waldgebiet „Aubinger Lohe“. Auch der überdeckte Abschnitt des Aubinger Autobahntunnels (BAB A99 West) steht für eine extensive Erholung im weiteren Umfeld zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Erholungsflächenversorgung sind deshalb auf der Wohngebiets- und Nachbarschaftsebene Defizite vorhanden. Es fehlen vor allem Spielplätze für alle Altersgruppen, für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche.

### **2.2.6. Verkehr und Erschließung**

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am S-Bahnhaltepunkt Aubing. Der Haltepunkt der Bahnlinie München-Buchloe wird tagsüber im 20-Minuten-Takt von der S-Bahnlinie Geltendorf-Ebersberg (aktuelle Linie S4) angefahren. Die Fahrt in die Münchner Innenstadt (Hauptbahnhof) dauert ca. 17 Minuten.

Die Metrobuslinie 57 (Neuaubing-West – Pasing – Laimer Platz) hat eine Haltestelle Pretzfelder Straße Ecke Freihamer Weg und die Stadtbuslinie 143 (Riesenburgstraße – Schloss Blütenburg – Dessauerstraße) hat zusätzlich eine Haltestelle an der Pretzfelder Straße Ecke Colmdorfstraße (Aubing Bahnhof).

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist über die Pretzfelder Straße im Osten an die Limesstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Über den Freihamer Weg ist eine Anbindung an die Bodenseestraße (B2) sowie an den Germeringer Weg zum Ortskern Aubing gegeben.

Für die einzelnen Straßen im direkten Umfeld des Planungsgebietes stellen sich die Verkehrsmengen im Bestand (gemäß Verkehrsgutachten / Zählungen 2013) wie folgt dar:

- Colmdorfstraße ca. 650 bis 850 Kfz/24h
- Pretzfelder Straße ca. 3.400 bis 3.600 Kfz/24h
- Freihamer Weg ca. 1.600 bis 2.000 Kfz/24h

### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Pretzfelder Straße und Colmdorfstraße bestehen beidseitig der Straße Fußwege. Am Freihamer Weg ist größtenteils nur ein einseitiger Fußweg entlang des Aubinger Friedhofs vorhanden. Eine Querung des Planungsgebiets in Ost-West-Richtung ist aktuell nur informell auf eigene Gefahr möglich.

Fußläufig liegt der S-Bahnhalte Aubing unmittelbar am Planungsgebiet. Der Aubinger Ortskern ist ebenfalls fußläufig schnell erreichbar. Der S-Bahnhalte ist derzeit nicht barrierefrei. Der Ortskern Aubing ist daher vom Planungsgebiet nur umwegig über den Germeringer Weg barrierefrei zu erreichen.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München verlaufen entlang des Planungsgebiets mehrere Nebenrouten des Radroutennetzes, die eine zügige Verbindung zum Hauptroutennetz entlang der Eichenauer Straße – Gotzmannstraße – Georg-Böhmer-Straße – Limesstraße – Aubinger Straße und Eichenauer Straße – Ubostraße - Mundesgasse – Schwemmstraße – Funkgasse – Kronwinkler Straße – Bergsonstraße schaffen.

Die Pretzfelder Straße sowie der Freihamer Weg sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) Teil einer Radnebenroute im Stadtgebiet München. Die Georg-Böhmer-Straße ist Teil einer Radhauptroute.

### **2.2.7. Infrastruktur**

Im Gebiet Neuaubing und Westkreuz existiert bereits ein ausgebautes Netz an Beratungs- und Betreuungseinrichtungen. So befinden sich in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet das Altenservicezentrum sowie weitere Angebote der Kinder- und Jugendarbeit, zum Beispiel der Jugendtreff Neuaubing, die Münchner Kinder- und Jugendfarm e.V.. Durch das Mütter- und Kindertageszentrum werden Beratungs- und Betreuungsangebote für Familien bereitgestellt.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Limesstraße als integrierte Streulage, nördlich der Bahngleise im Ortskern Aubing sowie an der Wiesentfelser Straße als Nahbereichszentrum vorhanden.

Der nächstgelegene städtische Kindergarten ist 300 m entfernt und fußläufig in ca.

vier Minuten erreichbar (Rieneckerstraße 21). Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung in freier, gemeinnütziger oder sonstiger Trägerschaft ist in der Colmdorfstraße 46 (Haus für Kinder, Diakonie Jugendhilfe Oberbayern) und ist fußläufig in ca. zwei Minuten (ca. 200 m) zu erreichen. Die Einrichtungen decken bereits bestehende Bedarfe ab und sind ausgelastet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Grundschulsprenkel der ca. 700 m entfernt liegenden Gotzmannschule.

## 2.2.8. Vorbelastungen

### Schallimmissionen

Pegelbestimmend für den Standort sind die verkehrlichen Schallimmissionen aus dem schienen- und straßengebundenen Verkehr.

### Verkehrslärm

Von der Bahnlinie München–Buchloe wirken auf das Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen von über 65 db(A) am Tag und über 60 db(A) in der Nacht bei einer Berechnungshöhe von 10 m ü. GOK ein.

Im Weiteren sind entlang der Colmdorfstraße sowie des Freihamer Wegs Verkehrslärmpegel von bis zu 65 db(A) am Tag und bis zu 60 db(A) in der Nacht bei einer Berechnungshöhe von 10 m ü. GOK vorhanden.



Abb. 8 + 9: Beurteilungskarte Verkehrslärm Tag- und Nachtzeitraum (Möhler+Partner 2013)

### Anlagenlärm

Im Bezug auf Anlagenlärm sind mit Ausnahme einer gastronomischen Einrichtung an der Pretzfelder Straße, keine Anlagen bekannt, die relevante Auswirkungen aufweisen könnten.

Im Planungsgebiet selbst sind seit Frühjahr 2014 im Vorgriff auf die geplante Nut-

zungsänderung keine relevanten Lärmquellen mehr vorhanden, die auf die Nachbarschaft einwirken könnten.

### **Erschütterungen**

Der Schienenverkehr der Bahnlinie München–Buchloe verursacht im Norden des Planungsgebietes Erschütterungen.

Gemäß der erschütterungstechnischen Untersuchung werden die Anforderungen der DIN 4150-2 hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen ab einem Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse eingehalten. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung sind Ergebnisse derzeit nur mit einer Prognoseunsicherheit zu betrachten.

### **Elektromagnetische Felder**

Der Schienenverkehr der Bahnlinie München–Buchloe verursacht im Norden des Planungsgebietes elektrische und magnetische Felder.

Gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder werden die Anforderungen der 26. BImSchV hinsichtlich der magnetischen Flussdichten bereits im Nahbereich eingehalten. Der empfohlene Vorsorgewert von 0,4  $\mu\text{T}$  kann bei einem Abstand von 30 m beziehungsweise 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse sicher eingehalten werden.

### **Altlasten**

Aufgrund mehrerer umweltrelevanter Nutzungsbereiche auf dem Gelände wurden eine historische Recherche (HR) und eine orientierende Geländeuntersuchung (OU) durchgeführt. Hierbei wurden keine relevant erhöhten Schadstoffkonzentrationen vorgefunden. Es sind keine Bodenbelastungen bekannt.

## **2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Sondergebiet für gewerblichen Gemeinbedarf“ (SOGE) dargestellt. Der Bereich wird überlagert durch die Darstellung „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine „Sonstige Grünfläche“ (SG), entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine „Allgemeine Grünfläche“ (AG). Die umliegenden Bereiche außerhalb des Umgriffs sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA), als Friedhof (FRIE) im Westen und als Bahnfläche (BAHN) im Norden dargestellt. Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **Bestehendes Baurecht im Planungsumgriff**

Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich im Planungsgebiet weitestgehend nach § 34 BauGB. Zulässig sind im wesentlichen gewerbliche Nutzungen.

Im weiteren befinden sich im Planungsumgriff Teilflächen folgender Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 67c Friedhof Aubing, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1955 Colmdorfstraße Ost und Bebauungsplan Nr. 67d Pretzfelder Straße (Fußgängerverbindung zum Bahnhof Aubing). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

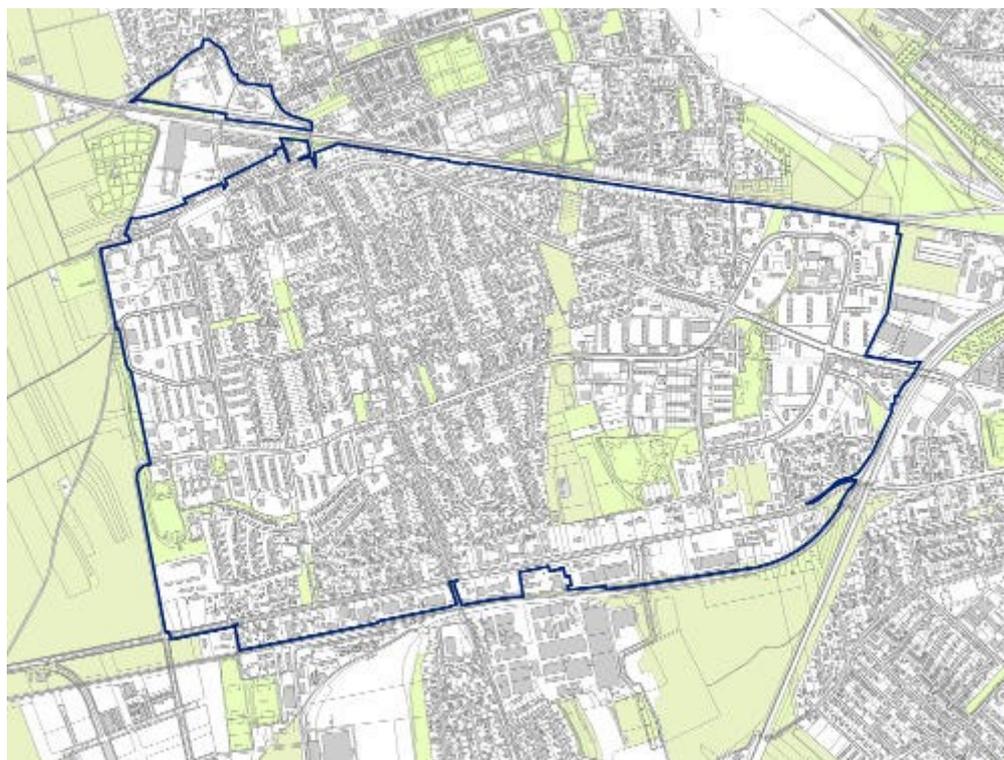
### **Baurecht im Umfeld des Planungsumgriffs**

Neben den oben genannten Bebauungsplänen Nr. 67c und 67d sowie Nr. 1955 ist die Bahnlinie München–Buchloe planfestgestellt.

### **Sanierungssatzung**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 09.04.2014 für die umgebende Bebauung die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz beschlossen (vergleiche Abbildung 10).

So können mit Hilfe des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Projekte und Maßnahmen angestoßen werden, die zur Stärkung und Stabilisierung eines lebendigen Stadtteilzentrums mit einer Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Gastronomie, Kultur und Wohnen beitragen.



*Abb. 10: Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz*

### **Bebauungsplan mit Grünordnung in Aufstellung Nr. 2068**

#### **Erster Realisierungsabschnitt Freiham Nord**

Westlich beziehungsweise südwestlich des Planungsgebiets liegt der zukünftige Sied-

lungsschwerpunkt Freiham. Dort soll in den nächsten 30 Jahren Wohnraum für ca. 20.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Derzeit befindet sich auf den an Neuaubing angrenzenden Flächen der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 erster Realisierungsabschnitt Freiham Nord in Aufstellung. In diesem ersten Abschnitt sollen auf rund 85 ha ca. 4.000 Wohneinheiten für ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

Angrenzend an den Aubinger Friedhof in direkter Nähe zum Planungsgebiet wird eine Grundschule und ein Jugendtreff entstehen.

Zusätzlich wird es im ersten Realisierungsabschnitt Freiham unter anderem zwei weitere Grundschulen, weiterführende Schulen, sowie einen großen Sportpark für den Schul- und Breitensport geben. Kindertageseinrichtungen, ein kulturelles Bürgerzentrum, ein Kinder- und Familienzentrum, sowie eine Altenpflegeeinrichtung mit ca. 130 Plätzen und drei Nachbarschaftstreffs ergänzen das Angebot.

Durch die Umsetzung der Planung Freiham wird insbesondere eine Anpassung des Verkehrskonzeptes für das Planungsgebiet vorgenommen.

So wird der Freihamer Weg im Abschnitt Bodenseestraße und Pretzfelder Straße geschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an die Bodenseestraße wird künftig über die Straßenzüge Riesenburgstraße, Wiesentfellerstraße und Limesstraße erfolgen können. Die Anbindung nach Aubing über den Freihamer Weg bleibt langfristig bestehen. Im Zuge des Gesamtausbaus Freiham ist beabsichtigt den Germeringer Weg in Richtung Südwesten zu schließen und hierfür über Freiham eine neue Anbindung an die BAB 99 herzustellen.

Weiter ist mit Bau des ersten Realisierungsabschnittes folgendes vorgesehen:

- Germeringer Weg bleibt zunächst offen
- Schließung der Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung nach nördlichem Baufeld, um Ortskern Aubing nicht zu belasten

### **Planung Trambahnlinie 19 bzw. U-Bahnverlängerung von Pasing nach Freiham**

Mit dem Beschluss „Siedlungsschwerpunkt Freiham, Städtebauliche Einbindung und Qualität der Vorhaltefläche für eine Trambahntrasse“ vom 03.02.2010 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München entschieden, auf der heutigen Strecke der Metrobuslinie M57 die Trambahnlinie aus Richtung Pasing bis nach Freiham zu verlängern. Dazu ist die Verlängerung der bestehenden Trambahnlinie 19 von Pasing bis ins Stadtteilzentrum Freiham langfristig geplant. Ergänzend hierzu hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, alternativ zur Trambahn die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie U 5 von Laim nach Pasing weiter bis nach Freiham zu führen und beide Systeme vergleichend zu prüfen. Ein Systementscheid ist abschließend noch nicht getroffen.

### **Denkmalschutz**

In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler D-1-7834-0052 und D-1-7834-0336. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler vorhanden sind.

### **Bindungen und Dienstbarkeiten (Grundbuch)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 sind Flächen im Besitz der Deutschen Bahn. Es handelt sich hierbei um einen ca. 80 m<sup>2</sup> umfassenden

Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 586/2. Die Fläche ist Teil der Straßenverkehrsfläche des Freihamer Wegs. Die Fläche unterliegt dem „Eisenbahnrechtlichem Fachplanungsprivileg“.

### 3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets soll sich an folgenden Zielen orientieren:

#### Städtebauliche Ziele

- Entwicklung von neuem Wohnraum für rund 410 Wohneinheiten
- Entwicklung einer eigenständigen Bebauung mit angemessener Dichte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einschließlich sozialer Infrastrukturen und das Wohnen ergänzende Nutzungen
- Schaffung von differenzierten, identitätsstiftenden, offenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung bestehender Bebauungsstrukturen und als Antwort auf die relativ heterogenen, stadtstrukturellen Anschlüsse
- Attraktives Entree am Zugang zum S-Bahnhalt Aubing im Übergang zum Dorfkern Aubing
- Öffnung des Quartiers und der Grundstücke zu den umgebenden Wohngebieten sowie zum Friedhof, mit Schaffung einer großzügigen Durchlässigkeit
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Berücksichtigung typischer Ansprüche verschiedener Nutzer- und Einkommensgruppen durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Nutzungsflexibilität
- Schaffung von vielfältigen, privaten und öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität, untereinander im Quartier und mit der Umgebung vernetzt
- Schutz des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete vor Verkehrslärm, insbesondere der Bahnlinie München–Buchloe

#### Grünordnerische Ziele

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum
- Ausbildung eines klar strukturierten Grün- und Freiflächensystems zur Gliederung, Durchwegung und Durchgrünung der geplanten Baugebiete
- Stärkung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, vor allem hinsichtlich Kleinkli-

ma, Lufthygiene und Wasserhaushalt

- Minimierung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades
- Entwicklung eines naturschutzfachlich hochwertigen Trockenlebensraumes am nördlichen Rand des Planungsgebiets, unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Weitgehender Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestandes an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze

#### **Verkehrsplanerische Ziele**

- Schaffung einer flächensparenden Erschließung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Aufwertung des Straßenraums der Colmdorfstraße und insbesondere des Zugangs zur S-Bahn Unterführung

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept**

Das städtebauliche und grünplanerische Konzept beruht auf dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf des Büros 03 Architekten und des Büros Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner. Das insbesondere auf den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt vom 04.04.2014 weiterentwickelte Planungskonzept bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Das Konzept des vorliegenden Planungsentwurfs wird durch die Entwurfsverfasser wie folgt beschrieben:

*„Das Planungsgebiet umfasst vier Baufelder. Das Baufeld direkt an den Gleisen unterscheidet sich in seiner Struktur von den weiteren drei Baufeldern. Eine zweifach geknickte, in ihrer Höhe differenzierte Zeile in Ost-West-Richtung bietet den dahinterliegenden Baukörpern Schutz vor den Emissionen der Bahnlinie München–Buchloe. Die südlichen drei Baufelder umfassen vier bis sechs Einzelbaukörper je Baufeld, bieten jeweils großzügige, innere Bereiche im Baufeld an, fassen durch die Besetzung der Ecken des jeweiligen Baufelds den Raum zwischen den Baufeldern und ermöglichen durch Fugen zwischen den Einzelbaukörpern eine Durchlässigkeit in alle Richtungen.*

*Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Relikte dörflicher Strukturen, durch Ein- bzw. Zweifamilienhausstrukturen, durch Mäander- und Punktbebauung der 1960er und 1970er Jahre sowie einer kürzlich fertiggestellten zeilenartigen Bebauung. Die heterogene Umgebung des Areals ermöglicht eine eigenständige Bebauungsstruktur, die zum einen identitätsstiftend für den in Umbruch befindlichen Stadtteil Aubing/Neu-*

*Aubing wirkt und sich zum anderen mit der Umgebung vernetzt.*

*Die Nutzung des Areals ist größtenteils durch Wohnen gekennzeichnet. Für das Wohnen soll eine Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnungs- beziehungsweise Haushaltsgrößen erfolgen. Einer der Baukörper ist für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. In zwei Gebäuden sind Kindertageseinrichtungen integriert. Im Bereich des Zugangs zum S-Bahnhalte Aubing wird ein Nahversorger für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen, sowie die Situierung zum Beispiel eines nachbarschaftlichen Treffpunkts oder eines kleinen Cafés ermöglicht.*

*Durch die städtebauliche Setzung der Baufelder als eine Art Wohninseln im Grünen und deren Einzelbaukörper entstehen differenzierte Freibereiche mit einem parkähnlichen, öffentlichen Grünzug, der die Baufelder umfließt, wichtige Wegeverbindungen darin liegend anbietet sowie vielfältige Wegebeziehungen auch durch die privaten Baufelder ermöglicht.*

*Auf eine Verkehrserschließung im Inneren des Quartiers wurde zugunsten der Parklandschaft, der Sicherung von Wohnumfeldqualitäten und einer möglichst geringen Versiegelung bewusst verzichtet. Die Baufelder und die Gemeinschaftstiefgaragen sind an die bestehenden Straßenzüge (Colmdorfstraße und Freihamer Weg) angeschlossen.*

*Die Grenze zwischen öffentlichem Freiraum und privatem Baufeld wird durch leicht geschwungene Pflanzbänder gebildet. Diese bieten unterschiedlich tiefe, private Freiflächen, je nach Lage der Flächen zum Gebäude.*

*Zwischen den Einzelbaukörpern ist jeweils das Betreten der nachbarschaftlichen Mitte der Baufelder möglich. Diese Bereiche sind gegenüber der Parklandschaft moderat erhöht, um gegenüber dem umliegenden Freiraum eine Hochparterre-Situation für die Erdgeschosswohnungen herzustellen.*

*Über die Mitte der Baufelder werden die Gebäude barrierefrei erschlossen. Neben der funktionalen Erschließung bieten diese Raum für private und gemeinschaftliche Freiflächen sowie geschützte, wohnungsnaher Spielflächen. Jeweils eine der Fugen bietet die Möglichkeit der Zufahrt der Feuerwehr von der Colmdorfstraße und vom Freihamer Weg aus.*

*Vom S-Bahnhalte Aubing ist über den Quartiersplatz und einen Durchgang durch den geknickten Baukörper ein direkter Zugang zum öffentlichen Freiraum möglich. Hierdurch wird eine der Wegeverbindungen in Richtung Freiham angeboten.*

*Insgesamt wird im Planungsgebiet ein großer Grünanteil – auch im Verhältnis zur gegenwärtigen Bestandssituation – freigehalten, der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze (sogenannte „Colmdorf-Hecke“ mit daran nördlich angrenzender Wiese) wie auch an der westlichen Grenze zum Freihamer Weg kann weitgehend erhalten werden und ist Teil des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts.“*

## **4.2. Bebauungsplankonzept**

### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist es, für das Planungsgebiet eine Wohnbebauung einschließlich sozialer Infrastrukturen und das Wohnen ergänzende Nutzungen zu entwickeln.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach der Art ihrer Nutzung im Plan als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den vier Teilgebieten WA (1) bis WA (4), um die Art der Nutzung gemäß des städtebaulichen Konzepts zu differenzieren und das Wohngebiet in vier Baufelder zu gliedern.

Im Teilgebiet WA (1) wird im östlichen Bauraum an der Colmdorfstraße mit der zwingend festgesetzten Anzahl von sechs Vollgeschossen im Erdgeschoss das Wohnen ausgeschlossen, um für das Quartier eine öffentliche Nutzung, wie beispielsweise ein Café an zentraler Stelle mit Nähe zum S-Bahnhalte Aubing zu ermöglichen. Das Erdgeschoss ist in diesem Bereich mit einer Fußbodenhöhe Oberkante Fertigfußboden auf 527,00 m ü. NN durch einen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Im Untergeschoss des WA 1 am geplanten Quartiersplatz ist konzeptionell ein Nahversorgungsbetrieb vorgesehen, da sich die Lage aufgrund der Nähe zum S-Bahnhalte für einen Versorgungsbetrieb besonders gut eignet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da weder die Größe, die Lage noch die Verkehrserschließung des Planungsgebietes sich für solche Nutzungen anbieten.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, da in diesen Teilgebieten ein stärkerer Fokus auf den Wohnraum gelegt werden soll und die Größe, Lage und Konzeption der möglichen Gebäude sich nur bedingt für solche Nutzungen eignen. Vor allem entlang des Freihamer Wegs sind lediglich Wohnnutzungen sinnvoll.

In den Teilgebieten WA (1) und WA (3) werden die Flächen für zwei baulich integrierte Kindertageseinrichtungen einschließlich der dazugehörigen Freiflächen (Außenspielflächen) gesichert. Die Größen sind so konzipiert, dass die beiden Einrichtungen sowohl den Bedarf für das Planungsgebiet sowie den Umgebungsbedarf abdecken. Bei den Größen der Außenspielflächen handelt es sich dabei um Mindestgrößen. Die Außenspielflächen sind so anzuordnen, dass sie auf die Grundrissanforderungen (Terrassenaustrittsmöglichkeit pro Gruppenraum) Rücksicht nimmt.

### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aus der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF), der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

### **Geschossflächen**

Insgesamt wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Geschossfläche von 44.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verteilung der Geschossfläche in den Teilgebieten kann der Tabelle (Abbildung 11) entnommen werden.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen unter anderem Einfluss auf die Verkehrsmengen, den Bedarf an sozialer Infrastruktur und den Grünflächenbedarf haben, wird festgelegt, dass deren Flächen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) ganz mitzurechnen sind.

Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten in Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt, da die Geschossfläche für die beabsichtigten Hauptnutzungen vollumfänglich zu Verfügung stehen soll. Gerade durch die planerisch gewünschte Integration der Anlage in das Gebäude sollen keine Nachteile in der Ausnutzung des Baurechts entstehen.

Während § 3 Abs. 1 des Satzungstextes eine Beschränkung der Geschossfläche zum Ziel hat, soll mit der Regelung des § 3 Abs. 3 des Satzungstextes ein Anreiz zur Schaffung von gemeinschaftlichen Räumen, die durch alle Bewohnerinnen und Bewohner des Baugrundstücks gleichermaßen genutzt werden können, von Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und von Kinderwagen sowie von Müllräumen, die insbesondere im Erdgeschoss statt im Keller geschaffen werden sollen. Hierdurch soll die Nutzungsqualität der Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden. Die im jeweiligen Bauraum festgesetzte Geschossfläche darf hierfür um maximal 5 % überschritten werden.

Bei Errichtung einer eingehausten Anlieferungszone für Einzelhandelsnutzungen kann ausnahmsweise die festgesetzte Geschossfläche um deren Fläche einschließlich ihrer Umfassungswände höchstens aber um bis zu 150 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dadurch sollen durch die Anlieferung eines Nahversorgers verursachte Lärmkonflikte vermieden und Flächen für den Wohnungsbau nicht eingeschränkt werden. Der in der Planzeichnung festgesetzte Durchgang im WA (1) ist nicht als Geschossfläche anzurechnen, da sie jeweils durch Außenwände des Gebäudes im jeweiligen Vollgeschoss abgeschlossen werden.

In Bezug auf die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann die Obergrenze für die Geschossfläche, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, über das gesamte Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Die GFZ über alle Baugrundstücke beträgt im Mittel 1,1. Die Spannweite reicht über eine GFZ von 0,9 im WA (1) bis zu einer GFZ von 1,4 im WA (2) (vergleiche Abbildung 11).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beein-

trächtig und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen im Teilgebiet WA (2) liegen in diesem Fall städtebauliche Gründe vor. Die Überschreitungen begründen sich aus dem übergeordneten Ziel, Grün- und Erholungsräume mit einer großzügigen öffentlichen Durchwegung zu schaffen und zugleich einen Beitrag zur Erfüllung des großen Wohnraumbedarfs in München zu leisten. Entsprechend wurden die Baugrundstücke auch zu Gunsten der großen öffentlichen parkartigen Grünfläche so angesetzt, wie sie städtebaulich und freiräumlich für sinnvoll und möglich erachtet wurden.

Die Überschreitung der GFZ im WA (2) ist auf ein Teilgebiet beschränkt und bereits innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie durch diese oben genannten Umstände ausgeglichen. Weitere Maßnahmen, wie Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz stellen zusätzlich sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Ebenfalls ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Insbesondere das Abrücken der Bebauung von der Bahnlinie, die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen und weitere grünordnerische und naturschutzrechtliche Maßnahmen gleichen die Überschreitung der GFZ sicher aus.

### **Grundflächen**

Insgesamt wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Grundfläche von 12.850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verteilung der Grundfläche in den Teilgebieten kann der unten angeführten Tabelle (Abbildung 11) entnommen werden.

Der in der Planzeichnung im WA (1) festgesetzte Durchgang ist auf die jeweilige Grundfläche anzurechnen, da die Fläche von baulichen Anlagen überdeckt wird.

In Bezug auf die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann die Obergrenze für die Grundfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 über das gesamte Allgemeine Wohngebiet sicher eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch teilgebietsbezogen nicht zu erwarten.

Im weiteren ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im § 3 Abs. 7 der Satzung ein Maximalwert von 25.100 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt, der angibt bis zu welcher Obergrenze die in der Planzeichnung festgesetzte GR für Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden kann. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird dabei insgesamt wie auch in allen einzelnen Teilgebieten eingehalten.

Teilgebiet	Größe Baufeld [m <sup>2</sup> ]	Grund- fläche (GR) [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) nach § 19(4) BauNVO [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ) nach § 19(4) BauNVO	Geschoss- fläche (GF) [m <sup>2</sup> ]	Geschoss- flächenzahl (GFZ)
WA (1)	9.928	2.750	0,3	7.550	0,8	9.000	0,9
WA (2)	9.295	3.200	0,3	5.750	0,6	13.200	1,4
WA (3)	8.813	3.400	0,4	5.500	0,6	10.700	1,2
WA (4)	10.824	3.500	0,3	6.300	0,6	11.500	1,1
<b>WA Gesamt</b>	<b>38.860</b>	<b>12.850</b>	<b>0,3</b>	<b>25.100</b>	<b>0,6</b>	<b>44.400</b>	<b>1,1</b>

Abb. 11: Flächengrößen und Kennwerte für das Allgemeine Wohngebiet und die Teilgebiete.

### Vollgeschosse

Im Planungsgebiet werden grundsätzlich Geschossigkeiten zwischen vier und sechs Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA (1) sind in Teilen fünf beziehungsweise sechs Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die mit einer unterschiedlichen Höhenentwicklung definierten Teilbereiche sind im Plan mit der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung gekennzeichnet. Die festgesetzten Geschosszahlen (von Westen nach Osten) mit einer Staffelung von sechs, auf fünf, auf sechs Geschosse, bewirken einen städtebaulich wirksamen Baukörper, der die Adressbildung am Stadteingang sowie zu dem dahinterliegenden Wohngebiet kennzeichnet und einen wirksamen Immissionsschutz für die dahinterliegenden hochwertigen Freiräume und Wohngebiete darstellt.

Im Untergeschoss des WA (1) auf Höhe des Quartiersplatzes ist ein Ladengeschoss für gegebenenfalls eine Nahversorgungseinrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Hierfür wird kein Vollgeschoss angenommen, da zu erwarten ist, dass dessen Deckenunterkante im Mittel nicht mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Im westlichen Bereich des WA (1) ist für die Kindertagesstätte der Bauraum nach Norden um einen zweigeschossigen Bereich erweitert. Diese Erweiterung dient dazu sinnvoll nutzbare Flächen für die Kindertagesstätte zu generieren ohne die städtebauliche Gebäudekonfiguration des WA (1) insbesondere nach Süden hin zu beeinträchtigen.

Im Teilgebiet WA (2) ist entsprechend des städtebaulichen Konzepts eine zwingende Geschosszahl von fünf Vollgeschossen, im Teilwohngebiet WA (3) und WA (4) ist eine zwingende Geschosszahl von jeweils vier Vollgeschossen festgesetzt.

Die entsprechende Höhenentwicklung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung des Planungsgebiets, eine einheitlich ruhige Höhenentwicklung im bestehenden heterogenen

Umfeld und ist mit der umgebenden Bebauung insbesondere zur bestehenden Bebauung an der Pretzfelder Straße sowie zur Colmdorfstraße gut verträglich.

Im Teilbereich WA (3) ist zusätzlich eine überbaubare Grundstücksfläche durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in zwei Teilbereichen mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um eine durchgehende, im Baukörper integrierte Kindertageseinrichtung zu ermöglichen.

#### **4.2.3. Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen**

Die zulässige Höhenentwicklung berücksichtigt die bestehende Höhenlage des von Norden nach Süden leicht ansteigenden Geländes sowie die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend der Geländesituation wird eine Differenzierung der Höhenlage für das jeweilige Teilgebiet vorgenommen.

Daher werden im Plan Höhenbezugspunkte über Normal Null festgesetzt.

Im Teilgebiet WA (1) sind im Plan drei Höhenbezugspunkte für die Freiflächen und die Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt. Einer dieser Höhenbezugspunkte sichert die Höhenlage der nordöstlich liegenden, dinglich gesicherten Fläche (G, R), da diese an die Höhenlage der S-Bahnunterführung anknüpfen soll, die zwei weiteren Höhenbezugspunkte sichern die Höhenlage der an dem Baukörper liegenden Freiflächen.

Im Teilgebiet WA (1) wird für Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe des Fertigfußbodens durchgehend auf der Höhe von 527,00 m ü. NN. festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu sichern. Hierdurch wird entlang der öffentlichen Grünflächen eine durchgehende Höhenentwicklung des Baukörpers je Geschoss erreicht, ohne dass für mögliche Wohnungen im Erdgeschoss überhohe Geschosshöhen erreicht werden.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) ist im Plan jeweils ein Höhenbezugspunkt für die Freiflächen und die Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt, da die Baukörper je Teilgebiet eine gleichmäßige Höhenentwicklung haben sollen und eine Hochparterresituation zum umgebenden, äußeren Freiraum entstehen soll, um so einen qualitätsvollen Wohnraum in den Erdgeschossen zu sichern.

Die Freiflächen der Innenhöfe sind flächig entsprechend der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes auszuführen, um einen barrierefreien Zugang zu den Gebäudeeingängen sowie einen direkten Zugang von der Erdgeschosswohnung zu den jeweiligen Wohnungsgärten zu sichern.

Um hinreichende Flexibilität bei der Realisierung (zum Beispiel Anlegen eines notwendigen Gefälles für den Ablauf von Regenwasser) zu ermöglichen, kann von den festgesetzten Höhenbezugspunkten geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern. Eine geringfügige Abweichung ist für das städtebauliche Konzept, insbesondere, sofern sie alle Gebäude in gleichem

Maß betrifft, im Regelfall unwesentlich.

#### 4.2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das wesentlich prägende Merkmal des städtebaulichen Konzepts ist ein ruhiges und gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der Baufelder sowie der Einzelbaukörper mit einer präzisen Definition von der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Bebauungsplan ist die Bauweise in allen Bauräumen als geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die wesentlichen Entwurfsmerkmale der nach außen geschlossenen Gebäudekubaturen in der baulichen Umsetzung realisiert werden können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts orientieren sich die Festsetzungen eng am städtebaulichen Entwurf. Der Bauraum wird zum umgebenden Freiraum und an jeweils einer Kante der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baulinien festgesetzt, um die präzise Ausbildung der äußeren Gebäudekonturen und die Durchlässigkeit der Wohngebiete zu sichern. Baugrenzen ermöglichen im Teilgebiet WA (1) an der nördlichen Seite und in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) zum Innenhof jeweils einen flexiblen Abstand von bis zu 3 m zur vorgeschlagenen Baukörperform.

Im östlichen Teilgebiet WA (1) wird die überbaubare Grundstücksfläche, in der sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, um eine unterbaubare Grundstücksfläche erweitert. Damit wird die Nutzung des Baukörpers von der dinglich gesicherten Fläche (GR) mit dem Höhenbezugspunkt 522,30 m ü. NN ermöglicht beispielsweise durch eine Ländennutzung.

Um für den Bauvollzug im Bezug auf die strenge Führung von Baulinien und Baugrenzen eine hinreichende Flexibilität zu gewährleisten, werden folgende Abweichungen festgelegt:

- Im Bereich der Baulinien sind nur bei Loggien offene Vortritte sowie das Vortreten von Gebäudeteilen zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur jeweils bis 0,75 m über die Baulinien zulässig, wenn sie innerhalb der Gesamtfassade untergeordnet sind.  
Damit wird eine durchgängige Fassadengestaltung zu den öffentlichen Grünflächen gewährleistet ohne eine Strukturierung der Fassade auszuschließen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m ist zulässig.  
Diese Überschreitung ist für die städtebauliche Gestaltung unproblematisch, aber bautechnisch sinnvoll.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des Teilgebietes WA (1) ist es zulässig von der Baulinie zurückzuweichen und eine Arkade bis zu einer Höhe von zwei Geschossen zu errichten, um im Freispielbereich der Kindertageseinrichtungen eine großzügigere und überdachte Freifläche realisieren zu können. Die Lage der Arkade ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Kindertageseinrichtungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig, um den nötigen gestalterischen Freiraum für die Umsetzung der Außenspielraumkonzepte der Landeshauptstadt München zu gewährleisten.

Im Teilgebiet WA (1) ist im Bereich der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche in der sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Überschreitung der Baulinie für Terrassen zulässig, um eine Freischankfläche für Schank- und Speisewirtschaften im Außenbereich zu ermöglichen.

#### **4.2.5. Hauszugänge und Balkone**

Das gestalterische Konzept sieht ruhige Außenräume insbesondere zu den öffentlichen Grünflächen sowie eine zentrale Erschließung der Gebäude über die Innenhöfe vor.

Hauszugänge sollen im WA (2) bis WA (4) nur von den Innenhöfen aus zulässig sein, um eine gestalterisch störende Erschließung in den Räumen zwischen Gebäuden und öffentlichen Grünflächen sowie im Vorgartenbereich zu vermeiden.

Analog hierzu soll im Teilgebiet WA (1) die Erschließung des Gebäudes von Seiten der Bahnlinie aus erfolgen; mit Ausnahme des östlichen sechsgeschossigen Gebäudeteils, weil hier zur Colmdorfstraße und zum Park orientiert auch Zugänge zu einer öffentlichen Nutzung, wie einem Café ermöglicht werden sollen. Deshalb wird festgesetzt, dass mit Ausnahme des östlichen sechsgeschossigen Bauraums, Hauszugänge entlang der Baulinien nicht zulässig sind.

In der vergleichbaren Zielsetzung sind Balkone, die entlang der Baulinie sowieso nicht zulässig sind, darüberhinausgehend in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) nur mit Orientierung zu den Innenhöfen zulässig. In den schmalen Zwischenräumen der jeweils möglichen Gebäude sollen ebenfalls keine Balkone entstehen, da diese unruhig in den öffentlichen Raum wirken würden und die Privatheit durch geringe Mindestabstände nicht immer gegeben wäre.

Loggien, einschließlich zulässiger Vortritte gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung, entlang von Gebäudefronten dreiseitig umschlossen oder an Gebäudeecken zweiseitig umschlossen, sind dagegen uneingeschränkt möglich.

#### **4.2.6. Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung**

Für das ruhige und gestalterisch aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Baukörper gemäß des städtebaulichen Konzepts, ist eine homogene Dachlandschaft ein wesentlicher Bestandteil.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind daher nur Flachdächer zulässig, um die gleichmäßige Ausbildung der Dächer zu sichern und eine Begrünung zu ermöglichen.

Technische Dachaufbauten sind in den jeweiligen Gebäuden nur zulässig, sofern sie

den Nutzungen in den Gebäuden dienen. So wird erreicht, dass Dachaufbauten auf ein Mindestmaß hinsichtlich Größe, Art und Zweck beschränkt werden und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicher gestellt wird.

Als Dachaufbauten sind nur technische Dachaufbauten zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten abgerückt sind. So kann eine ruhige Dachlandschaft gemäß des städtebaulichen Konzepts sichergestellt werden. Aus technischen oder brandschutztechnischen Gründen dürfen Dachaufbauten ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um bis zu 1 m überschreiten.

Dachaufbauten dürfen eine Größe von maximal 15 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Damit wird ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert und die ruhige und begrünte Dachlandschaft nicht durch ein Übermaß an Aufbauten unterbrochen.

Im Teilgebiet WA (1) ist aufgrund des beeinträchtigten ebenerdigen Freiflächenangebots in der überbaubaren Grundstücksfläche, in der fünf Vollgeschosse festgesetzt sind, eine gemeinschaftliche Dachterrasse zulässig, damit die Nutzung des geschützten Teils des Daches gleichberechtigt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Teilgebiets WA (1) möglich ist.

Nicht in der Fläche beschränkt sind Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergieerückgewinnung) auf den Dächern. Dieses dient als Beitrag zur ökologischen Zielsetzung im Planungsgebiet. Die Anlagen sind aber auch um das Maß ihrer Höhe von der Oberkante der Außenwand zurückzusetzen, damit ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert wird.

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig, um das nach außen wirkende, negative Erscheinungsbild insbesondere von Parabolantennen („Satellitenschüsseln“) am Gebäude zu vermeiden. Die Anlagen sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Oberkante der Außenwand zurückzusetzen, damit ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert wird und die ruhige Dachlandschaft nicht durch die technischen Aufbauten unterbrochen wird.

Ausnahmsweise ist im Teilgebiet WA (1) auf dem westlichen Gebäudeteil, eine Mobilfunkantennenanlage einschließlich ihrer Systemtechnik als fernmeldetechnische Nebenanlage mit einer Höhe von bis zu 10 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Die Antennenanlage ist zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Mobilfunkbereich erforderlich. Die Anlage ist mit Mindestabstand von 5 m zur Baulinie sowie 2,5 m Mindestabstand zum Höhengsprung zum fünfgeschossigen Gebäudeteil herzustellen, damit die Sichtbeziehungen nicht durch die Anlage beeinträchtigt werden.

Die Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzel-

bare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, da die Dachbegrünung von flachen Dächern kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückstau), Stadtklima (Verdunstung), Luft-hygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Natur-schutz (Magerstandorte auf Dächern) entfaltet.

Dieses gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, da diese hin-sichtlich ihrer Funktion und Nutzung nicht eingeschränkt werden sollen. Ebenfalls gilt die Regelung nicht für die im WA (1) ermöglichte gemeinschaftliche Dachterrasse, da diese dem Aufenthalt dienen soll.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinie-ren, da diese Anlagen sich unschädlich auch mit einer darunterliegenden Dachbegrü-nung errichten lassen. Ebenfalls nimmt die Energieausbeute von Solarzellen infolge der Abkühlung der Dachhaut zu.

#### **4.2.7. Durchgang**

Beim bestehenden Areal ist eine Querung aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung nicht möglich. Mit dem neu entstehenden Quartier soll die Durchlässigkeit zu den umliegenden Gebieten erreicht werden, damit das neue Planungsgebiet in die bestehenden Strukturen integriert und die Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander gestärkt wird.

Die Möglichkeit der Querung durch das Planungsgebiet wird durch den öffentlichen Freiraum und Wege zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) geschaffen.

Damit auch die direkte Querung von Nordost nach Südwest durch den Bauraum des Teilgebiets WA (1) ermöglicht werden kann, ist im Teilgebiet WA (1) ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m und mit einer lichten Höhe von mindestens ei-nem Vollgeschoss zulässig. Aus Gründen des Schallschutzes ist der Durchgang höchstens in einer Breite von 8,0 m sowie einer Höhe von drei Vollgeschossen aus-zuführen. Der Durchgang vom Quartiersplatz zum öffentlichen, südlichen Freiraum ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts der Durchlässigkeit.

Von der festgesetzten Lage und Größe des Durchgangs kann geringfügig abgewi-chen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermög-licht.

#### **4.2.8. Dienstbarkeiten**

Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt und für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen R ist ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit fest-gesetzt. Damit sollen die Wegebeziehungen von den öffentlichen Erschließungs- und

Grünflächen zu ergänzen und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher zu Fuß und per Rad gesichert werden.

Entlang des Freihamer Wegs sowie unter dem Quartiersplatz im Teilgebiet WA (1) verlaufen Leitungen, deren Betrieb für die Versorgung der Umgebung notwendig sind. In den Innenhöfen der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) sollen mögliche Hydrantenstandorte zur ausreichenden Löschwasserversorgung für die Feuerwehr gewährleistet sein. Daher ist für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im WA (1) wird am Freihamer Weg im Weiteren auch ein Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Rechte dienen der Nutzung der dortigen Stellplätze für alle Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere zur Vorfahrt zur Kindertageseinrichtung, weil in diesem Bereich keine Besucherstellplätze im Straßenraum errichtet werden können.

Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB wird für einen beschränkten Personenkreis als Fahrrecht für die Landeshauptstadt München zur Zufahrt zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu Reinigungszwecken festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

#### **4.2.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur zulässig zur Anpassung der Flächen auf ein einheitliches Höhenniveau, um das in der Begründung im Kapitel „4.2.3 Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen“ beschriebene Höhenkonzept zu realisieren. Dies gilt insbesondere im Teilgebiet WA (1) für den Bereich des Vorplatzes sowie in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) für die Innenhofbereiche.

Im Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (als Geländemodellierungen) zulässig. Insbesondere zur zweckmäßigen Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen, der Lärmschutzmodellierungen sowie der Modellierung der Tiefgaragenrampe im Teilgebiet WA (1) sind Anpassungen im Gelände möglich.

Im Teilgebiet WA (1) sind Mauern zur Anpassung an das Gelände sowie an die Verkehrsflächen und Wege zu errichten, um die Nutzung der Flächen sicherzustellen und um einen qualitätsvollen Aufenthaltsbereich zu schaffen. Zusätzlich wurde zur Steigerung der Attraktivität des S-Bahn-Zugangs (Unterführung), der Zugangsbereich vergrößert und mit einer platzartigen Fläche verbunden, die sich

auf der Höhenlage der Unterführung mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 522,3 m ü. NN befindet.

Zur räumlichen Fassung der Platzfläche auf der Nordseite der Bahnlinie sind Mauern mit einer Höhe von bis zu ca. 4 m und einer Länge von bis zu 80 m erforderlich. Um die Platzfläche auf der Südseite räumlich zu fassen sowie die geplante Freifläche (zum Beispiel Sitzfläche für Café) auf dem Höhengniveau des Erdgeschosses baulich zu fassen, sind unter anderem entlang der Colmdorfstraße sowie parallel zur öffentlichen Grünfläche Mauern mit einer Höhe von bis zu 4 m auf einer Länge von rund 70 m notwendig.

Von der festgesetzten Lage der Stützmauern kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

#### **4.2.10. Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der Bauräume oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, um die Nutzbarkeit der Freiflächen und deren parkartige Wirkung nicht einzuschränken.

Hiervon abweichend sind außerhalb der Bauräume nur Nebenanlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielflächen), Nebenanlagen für die Kindertagesstätten, im Teilgebiet WA (1) im Bereich der unterbaubaren Grundstücksfläche für Schank- und Speisewirtschaften, Tiefgaragen-Notausgänge, bodengleiche Be- und Entlüftungen der Tiefgarage und Kellerräume sowie Fahrradabstellplätze zulässig, da die Bauräume eng auf das zulässige Nutzungsmaß zugeschnitten sind und diese Nebenanlage für eine zweckmäßige Nutzung erforderlich sind.

Für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag sind zum öffentlichen Straßenraum bei den Tiefgaragenausfahrten temporäre Abstellflächen zulässig. Von der Lage und Größe, der im Plan festgesetzten, zulässigen Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag (GM) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

Für Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze werden in den Satzungsbestimmungen jeweils gesonderte Regelungen getroffen, um diese gestalterisch in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einzubinden und Beeinträchtigungen der Freiflächen zu vermeiden.

#### **4.2.11. Einfriedungen und Zäune**

Zur Sicherung des offenen, parkartigen und gemeinschaftlichen Charakters der Frei-

flächen rund um die Gebäudekörper werden im allgemeinen Wohngebiet WA Einfriedungen und Zäune grundsätzlich ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind aus Sicherheitsgründen in den Teilgebiet WA (1) und WA (3) für die Freifläche der Kindertageseinrichtungen offene begrünte Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Im Teilgebiet WA (1) sind auch gegenüber den Bahnflächen aus Sicherheitsgründen an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie zur Einfriedung der Biotopvernetzungszone offene begrünte Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Einfriedungen von privaten Terrassen oder Wohnungsgärten in den Innenhöfen nur als offener Metallzaun mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind immer in Kombination mit Schnitthecken an der Außenseite, von mindestens 1,20 m und maximal 1,50 m Höhe auszuführen.

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen sind alle Einfriedungen offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, sofern nicht Sicherheitsaspekte wie bei den Freiflächen der Kindertageseinrichtungen dem entgegen stehen.

Zur Sicherung der Privatsphäre und Abgrenzung zwischen privaten Wohnungsgärten und Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m im Anschluss an die Gebäude zulässig. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind die Sichtschutzelemente je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

#### **4.2.12. Werbeanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig, da diese zu wesentlichen, negativen Beeinträchtigungen des Planungsgebiets führen.

Um Werbeanlagen für die zulässigen Nutzungen (Begründung Kapitel „4.2.1 Art der baulichen Nutzung“) nicht einzuschränken ist Werbung im Teilgebiet WA (1) nur am Gebäude unterhalb des ersten Oberschoßes allgemein zulässig; in den Teilwohngebieten WA (2) bis WA (4) nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahme in den WA (2) bis WA (4) soll insbesondere nicht erteilt werden, sofern sich gegenüber dem Friedhof am Freihamer Weg oder im Bereich der öffentlichen Grünflächen Unverträglichkeiten oder Störungen ergeben können.

Um den Umfang der Werbung zu regeln, wurde weiterführend Lage und Größe der Werbeanlagen festgesetzt; Werbung darf nur in Form von Firmenlogos oder auch Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Für die im Teilgebiet WA (1) gewünschte Nutzung eines Nahversorgers am Quartiersplatz ist, um den Standort des Unternehmens insbesondere auch im Bereich der Tiefgaragenzufahrt kenntlich zu machen, am Freihamer Weg eine freistehende Werbean-

lage als Hinweis für im Teilgebiet WA (1) ansässige Nutzungen zulässig. Die Höhe darf 3,00 m und die Fläche 4,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zulässige Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen nicht in die öffentlichen und privaten Grünflächen hineinwirken, um keine beeinträchtigende Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu haben.

Um ein ruhiges, von der Architektur bestimmtes Erscheinungsbild zu wahren, eine zu große Dominanz im öffentlichen Raum und eine unangemessene Fernwirkung der Werbeanlagen zu vermeiden sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende und freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Insbesondere gegenüber der Biotopvernetzungszone ist bei Leuchtwerbung auf eine besondere Verträglichkeit zu achten. Eine entsprechende Vereinbarung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### **4.3. Verkehr und Erschließung**

#### **Verkehrliches Erschließungskonzept**

Das Erschließungssystem des Planungsgebiets ist so aufgebaut, dass die Erschließung ausschließlich über die bestehenden Straßen erfolgen kann.

Die Zu- und Ausfahrten für die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Tiefgaragen haben über die öffentlichen Verkehrsflächen Freihamer Weg und Colmdorfstraße und die im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche der jeweiligen Teilgebiete zu erfolgen.

Der geplante Einzelhandel im Teilgebiet WA (1) wird über die ansonsten verkehrsfreie Platzzone an der Bahnunterführung/S-Bahnzugang durch Lieferverkehr angedient.

#### **4.3.1. Motorisierter Individualverkehr**

Im Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planungen auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Verkehrsaufkommen von 2.200 bis 2.300 Kfz-Fahrten am Tag. Unter Berücksichtigung, dass die Wege zum Nahversorger und zu den Kindertagesstätten mit weiteren Fahrten kombiniert werden, beläuft sich der tatsächlich zu erwartende Neuverkehr auf 1.900 bis 2.000 Kfz-Fahrten am Tag.

Bei der Ermittlung der Prognosebelastungen für die Jahre 2025/30 wurden die bekannten Strukturentwicklungen mit den ergänzenden verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen (insbesondere das Planungsgebiet Freiham und die damit verbundene Sperrung des Freihamer Weges im Abschnitt zwischen Bodenseestraße und Pretzfelder Straße) berücksichtigt.

Folgende Prognosezahlen wurden für die jeweiligen Verkehrsmengen ermittelt:

- Colmdorfstraße ca. 650 bis 1.500 Kfz/24h
- Pretzfelder Straße ca. 2.000 bis 3.400 Kfz/24h

- Freihamer Weg ca. 1.700 bis 2.000 Kfz/24h

Im Ergebnis kann an den Knotenpunkten zum übergeordneten Hauptstraßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser geplanten verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen wird sich der Verkehr auf der Pretzfelder Straße gegenüber dem Ist-Zustand sogar etwas verringern. Eine Erhöhung ist dagegen im Bereich der Colmdorfstraße und des Freihamer Weges zu erwarten.

#### **4.3.2. Öffentlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet ist insbesondere über den S-Bahnhaltepunkt Aubing gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die geplante Straßenbahnverlängerung von Pasing zum neu eröffneten S-Bahnhaltepunkt Freiham (Eröffnung war im September 2013) mit Führung in der Pretzfelder Straße wird die öffentliche Erschließung noch attraktiver gestalten.

Auch der von der Deutschen Bahn langfristig geplante mehrgleisige Ausbau der S-Bahnlinie trägt zur Verbesserung des Anschlusses an das öffentliche Netz bei.

#### **4.3.3. Fuß- und Radwegebeziehungen**

Im gesamten Planungsgebiet sind Fußwege mit Anknüpfungen an das umliegende Wegenetz vorgesehen. Die Querung des Gebietes ist zu Fuß ist durch die öffentlichen Grünflächen und auch auf den für die Allgemeinheit gesicherten Fuß- und Radwege auf privatem Grund in alle Richtungen möglich.

Das allgemeine Wohngebiet WA ist über die Wegeverbindungen an die umliegenden Quartiere angeschlossen und verbessert die Anbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie die Anbindung an den geplanten Nahversorgungsbetrieb.

Zum Ausbau des Straßenprofils der Colmdorfstraße wird beidseitig die Errichtung eines mindestens 2,5 m breiten Gehwegs ermöglicht.

Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes wird im Freihamer Weg auf den Ausbau mit einem beidseitigen Gehweg verzichtet; stattdessen wird östlich der Bestandsbäume ein Radfahr- und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf privatem Grund gesichert, um die Erreichbarkeit der jeweiligen Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner ohne Querung des Freihamer Weges zu ermöglichen.

#### **4.3.4. Fahrradabstellanlagen**

Für die Wohnnutzung regelt die Münchner Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) vom 01.01.2013 die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen.

Danach sind für alle Wohnungen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume

für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich. Für Nichtwohnnutzungen sind ebenfalls ausreichend und gut benutzbare Fahrradabstellanlagen notwendig.

Aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen sind die nach Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS, MüABl. 2012, S. 281)) notwendigen Fahrradabstellplätze in die Baukörper beziehungsweise die Tiefgaragen zu integrieren.

Zusätzliche Fahrradabstellplätze außerhalb der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Besucherinnen und Besucher beziehungsweise die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind im allgemeinen Wohngebiet Abstellmöglichkeiten im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb des Bauraums angeordnet. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. In Anzahl und Umfang müssen die Fahrradabstellanlagen in die Gestaltung der Vorgärten integriert werden.

#### **4.3.5. Stellplätze und Tiefgaragen**

Im gesamten Planungsgebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner, Beschäftigte oder Kundinnen und Kunden grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen. Zusätzlich werden für Besucherinnen und Besucher und zum Kurzzeitparken im öffentlichen Straßenraum sowie im WA (1) ca. 42 weitere Stellplätze angeboten.

Die Stellplätze sollen den Besucherinnen und Besuchern des Planungsgebietes zur Verfügung stehen. P&R-Parkplätze für den S-Bahnhalte stehen auf dessen Nordseite zur Verfügung. Auf einen potentiellen Missbrauch der Stellplätze kann bei Erforderlichkeit die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung untersucht werden.

Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind aus gestalterischen, städtebaulichen und grünordnerischen Gründen in Tiefgaragen unterzubringen.

Für alle Nichtwohnnutzungen kann die Errichtung der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze auf 50 % beschränkt werden. Da das Planungsgebiet, wie in der Begründung im Kapitel „4.3.2 Öffentlicher Verkehr“ beschrieben, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhalte Aubing liegt, ist die getroffene Stellplatzbeschränkung möglich und sinnvoll.

Ebenso kann die Errichtung der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden um 40 % reduziert werden, da in diesen Wohnungen regelmäßig der Anteil an Menschen, die einen PKW besitzen, deutlich geringer ausfällt, wie dies im Mittel aller Münchner Wohnungen der Fall ist.

Für Besucher und Gäste sind entlang der Colmdorfstraße auf öffentlichem Straßengrund insgesamt ca. 22 Stellplätze geplant. In Ergänzung hierzu stehen entlang des Freihamer Weges auf öffentlichem Straßengrund elf Besucherstellplätze und auf privatem Grund im Teilgebiet WA (1) neun Stellplätze zu Verfügung. Hierzu sind im WA (1) entlang der Bahnlinie oberirdische Stellplätze ausgewiesen und diese mit ei-

nem Fahrrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes wird auf weitere Stellplätze entlang des Freihamer Weges verzichtet.

Grundsätzlich sind im gesamten Planungsgebiet oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen im WA (1) zulässig, um die Nutzbarkeit und Gestaltung der Freibereiche nicht einzuschränken.

Die pflichtigen Stellplätze sind in jedem Teilgebiet WA (1) bis WA (4) als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Durch die Regelung können auch für die von den Straßen abgewandten Flächen Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden, so dass auch für diese Flächen die Erschließung mit dem KFZ gesichert ist. Außerdem kann hierdurch die Anzahl der Zu- und Ausfahrten minimiert werden und es werden effektive Zuschnitte für Tiefgaragen ermöglicht.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind alle Tiefgaragen, um Eingriffe in das Grundwasser oder Aufstauungen zu vermeiden, eingeschossig auszuführen.

Zur Sicherung der Freiflächen- und stadträumlichen Qualität wurde festgesetzt, dass Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten ausschließlich in die Gebäude (WA (2) bis WA (4)) oder alternativ in eine Geländemodellierungen (WA (1)) zu integrieren sind (im Sinne einer vollständigen Einhausung), um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie eine positive Adressbildung an den Erschließungsseiten zu ermöglichen. Eine Zufahrt für Kfz in die Innenhofbereiche ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind hier Tiefgaragenzufahrten ausgeschlossen.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die festgesetzten Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken.

Zum Schutz von Menschen vor Immissionen von Tiefgaragen, insbesondere auch im Brandfall, sind Lüftungsöffnungen mit einem Mindestabstand zu sensiblen Bereichen auszuführen.

Bei einer mechanischen Lüftung sind die notwendigen Schächte und Rohre in die Gebäude zu integrieren. Hierdurch soll der Freiraum von störenden baulichen Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung geschützt werden.

Um den Freiraum von baulichen Anlagen freizuhalten sowie den Zugang zur Tiefgarage von den Wohnungen möglichst barrierefrei und komfortabel zu ermöglichen sind Tiefgaragenzugänge nur innerhalb der Gebäude zulässig.

#### **4.3.6. Grundstückszufahrten und -ausfahrten**

Auf Grund des stadtgestalterisch gewünschten Erscheinungsbildes, die Reduzierung

von Lärmimmissionen auf die Bestandsbebauung entlang der Colmdorfstraße sowie die Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand entlang des Freihamer Weges wird die Anzahl der Grundstückszufahrten und -ausfahrten, insbesondere zu den Tiefgaragen, auf das verkehrstechnische Minimum begrenzt.

Grundstückszufahrten und -ausfahrten werden deshalb dort ausgeschlossen, wo sie in den vitalen Baumbestand des Freihamer Wegs eingreifen würden oder die Nachbarbebauung an der Colmdorfstraße ungünstig verlärmten würden. Hierzu wurden in der Planzeichnung Bereiche auch ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

#### **4.3.7. Feuerweherschließung**

Alle Teilgebiete können über die Colmdorfstraße oder den Freihamer Weg durch die Feuerwehr angefahren werden. Innerhalb der Baugebiete können die Feuerwehrzufahrten entwurfsspezifisch im Detail im Vollzug geregelt werden.

Im Teilgebiet WA (1) ist zumindest von der Südseite aus eine durchgehende Anfahrt durch die Feuerwehr über die gesamte Länge des Bauraums möglich.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sieht das Feuerwehrkonzept eine Anfahrt mit dem Hubrettungswagen von den jeweiligen Innenhöfen vor. Eine Anfahrt um die Gebäude herum entlang der Baugebietsgrenzen ist nicht vorgesehen. Hier kann bis zum 3. Geschoss ein Anleitern „von Hand“ erfolgen. Ab dem 4. Geschoss ist eine Rettung über einen Hubrettungswagen vom Innenhof aus erforderlich.

#### **4.4. Immissionsschutz**

Das Plangebiet war bislang als „Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen ist somit bereits eine potentielle Vorbelastung im Hinblick auf die Luftschadstoffe sowie Schall gegeben (Schwerlast-/Anlieferverkehr etc.), die nunmehr mit der Umwandlung in ein Wohngebiet weitestgehend wegfällt. Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet ist zukünftig vor allem der Ziel- und Quellverkehr durch Kraftfahrzeuge relevant.

##### **4.4.1. Schallschutzmaßnahmen**

###### **Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (1) betragen entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze deutlich über 65 dB(A) am Tag sowie über 60 dB(A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht entlang der nördlichen Grenze um mehr als 10/15 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Dem entgegen werden auf der südlichen Gebäudeseite durchgehend Schallpegel von 59 dB(A) am Tage unterschritten. Lediglich der Nachtwert von 49 dB(A) wird in Teilabschnitten der südlichen Gebäudeseite überschritten. Dies entspricht den Grenzwerten für Verkehrslärmpegel gemäß der 16. BImSchV für den Tag- und Nachtzeitraum.

In den ebenerdigen Freibereichen des Teilgebietes WA (1), die den nördlichen, westli-

chen und östlichen Gebäudeseiten vorgelagert sind, betragen die Verkehrslärmpegel ebenfalls über 65 dB(A) tags. Dem entgegen können auf der Südseite des Gebäudes durchgehend weniger als 59 dB(A) tags erreicht werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) werden somit südlich des Gebäudes weitgehend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Westlich und südwestlich des Plangebäudes ist der Außenspielbereich der Kindertagesstätte im Teilgebiet WA (1) geplant. Auf den Freiflächen für Kinder würden ohne Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärmpegel bis zu 66 dB(A) tags erreicht werden.

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) würden in den nördlichen Bauräumen ebenfalls Schallpegel von mehr als 65 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht erreicht werden, sofern auf die schallschützende Bebauung des WA (1) verzichtet werden würde.

Sofern aber im Teilgebiet WA (1) die schützende Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Satzung errichtet wird, stellt sich die Situation für die Teilgebiete WA (2) bis WA (4) wie folgt dar:

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (2) werden an den Gebäudeseiten beziehungsweise vor den Gebäuden entlang des Freihamer Wegs sowie gegenüber des Teilgebiets WA (1) am Tag in Teilabschnitten über 59 dB(A) beziehungsweise in der Nacht über 49 dB(A) betragen.

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (3) werden an den Gebäudeseiten beziehungsweise vor den Gebäuden entlang der Colmdorfstraße sowie in einem kleinen Teilabschnitt am Tag über 59 dB(A) beziehungsweise in der Nacht über 49 dB(A) betragen.

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (4) werden am Tag unter 59 dB(A), aber in der Nacht voraussichtlich deutlich über 49 dB(A) liegen.

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des WA(1) werden in den dahinter liegenden Quartieren (WA(2), WA(3) und WA(4)) keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel erreicht.

Im südöstlichen Bereich im Teilgebiet WA (3) ist der Außenspielbereich der Kindertagesstätte geplant. Auf dem Außenspielbereich der Kita werden kein relevanten Verkehrslärmpegel von über 57 dB(A) erreicht.

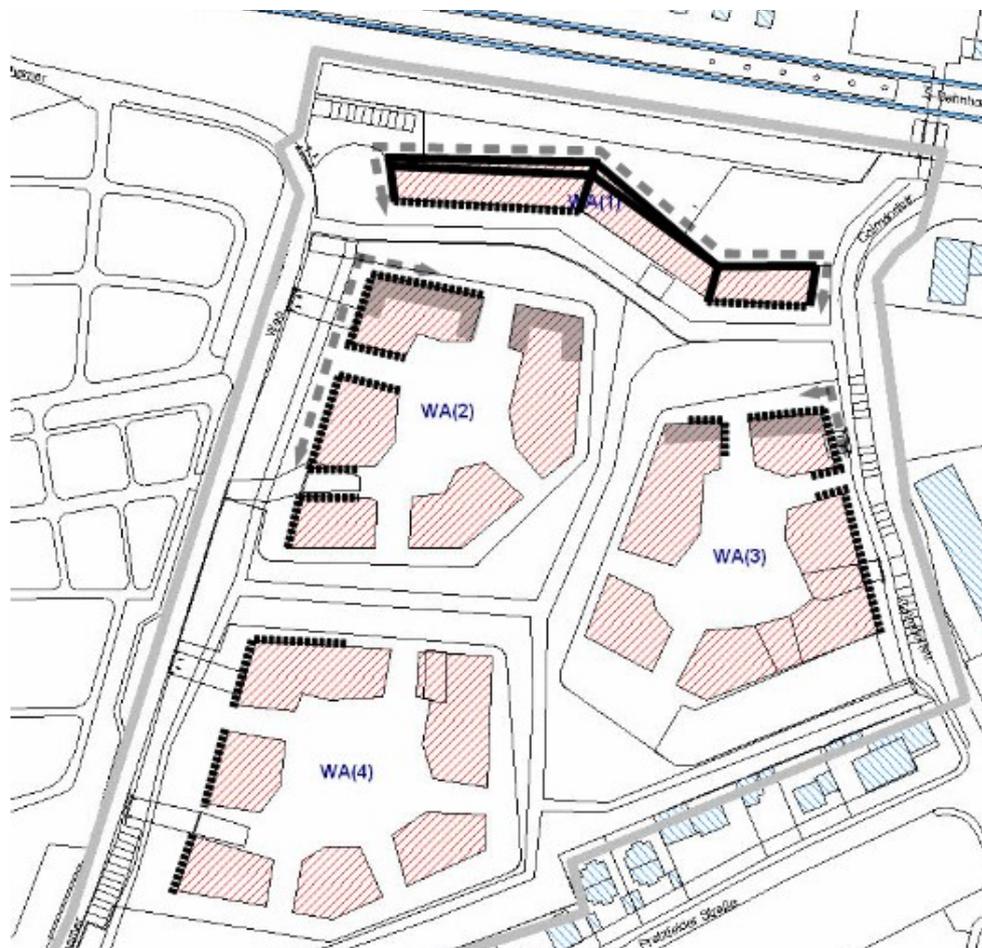
In den lärmberuhigten Innenhofbereichen der Teilgebiete WA (2), WA (3) und WA (4) sind Verkehrslärmpegel von tagsüber unter 55 dB(A); nachts verbleiben die Werte zum Teil unter 45 dB(A) oder liegen um höchstens bis zu 3 dB(A) (im WA(4)) darüber. Die Orientierungswerte werden somit in den Innenhöfen eingehalten bzw. nachts lediglich in Teilgebieten überschritten. Insofern sind innerhalb der Wohnquartiere ruhige Wohnbedingungen weitgehend ohne Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ergibt sich die Pflicht, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand/Wall) kommen zum Schutz der Plan- und Bestandsgebäude aufgrund der innerstädtischen Lage und aufgrund der Höhe der Plangebäude bei verhältnismäßigem Aufwand nicht bzw. lediglich zum Schutz von ebenerdigen Freibereichen in Betracht. Die Planung sieht eine riegelförmige Randbebauung im nördlichen Plangebiet als Schallschutz vor.

Für die Bereiche in denen die Verkehrslärmpegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)Tag/Nacht) für Wohngebiete überschreiten, wird eine fensterunabhängige Lüftung festgesetzt. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können (mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 59/49 dB(A) Tag/Nacht).



Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht erwartet werden. (§ 17 Abs. 3 der Satzung)



Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erwartet werden. (§ 17 Abs. 4 der Satzung)



Freiflächen vor Gebäudeseiten, auf denen Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag überschritten werden. (§ 17 Abs. 5 und Abs. 8 der Satzung)



Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von 65 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erwartet werden, sofern die Bebauung im WA (1) nicht errichtet würde. (§ 17 Abs. 6 und Abs. 7 der Satzung)

Abb. 12: Bereiche mit erforderlichen Maßnahmen gegen Verkehrslärm.

Im Teilbereich WA (1) wird entlang der nördlichen Gebäudeseite sowie entlang der angrenzenden westlichen und östlichen Gebäudeseiten einschließlich Gebäuderücksprünge eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohn-

nutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten festgesetzt. Der Ausschluss ist notwendig, da hier an den Gebäudeseiten Schallpegel erreicht werden, bei denen eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist (siehe insbesondere Abbildung 12).

Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o.Ä.) so geschützt werden, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Bei offenen Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Bei der Grundrissgestaltung ist grundsätzlich zu beachten, dass jeder Wohnung zumindest ein Aufenthaltsraum mit offenbarem Fenster zur Verfügung steht, damit der freie Kontakt nach Außen möglich ist (zum Beispiel natürliche Belüftung) und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Nördlich, östlich und westlich des Baufeldes im WA (1) müssen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone oder Ähnliches) ausgeschlossen werden, sofern dort nicht durch Abschirmmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärm von 59 dB am Tag nicht überschritten wird.

Schutzbedürftige Aufenthaltsflächen (Parkanlagen, Kinderspielflächen oder Ähnliches) sind im nördlichen Außenbereich des Baufeldes im WA (1) voraussichtlich nicht möglich, da aktiven Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Größe und Dimensionierung hier nicht errichtet werden können.

Südlich des Baufeldes im WA (1) werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags im ebenerdigen Freibereich eingehalten, so dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe insbesondere Abbildung 12).

Entlang der südlichen Gebäudeseite im Teilgebiet WA (1), entlang der südlichen wie auch zum Teil westlichen und östlichen Gebäudeseiten in den Teilgebieten WA (2) und WA (3) und sowie im Teilgebiet WA (4) kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen erreicht werden, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw. (entsprechend DIN 4109).

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) ist in den nördlichen Bauräumen auf den jeweils betroffenen Gebäudeseiten ebenfalls eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten erforderlich. Der Ausschluss ist notwendig, da hier an den betroffenen Gebäudeseiten Schallpegel erreicht werden, bei denen eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist, sofern nicht durch das im Teilgebiet WA (1) mögliche Gebäude ein hinreichender Schallschutz geschaffen wird. Auf die Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern das Gebäude im Teilgebiet WA (1) bereits vor Bezug der Wohnungen zumindest im Rohbau errichtet wurde und die Bebauung somit die Schallschutzfunktion für das Teilgebiet WA (2) und WA (3) übernimmt (siehe insbesondere Abbildung 12).

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) entlang der Baulinien ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen oder vergleichbarer Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn gewährleistet wird, ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag, bei einer Aufpunkthöhe von 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs nicht überschritten wird.

Auf der geplanten Freispielfläche der Kita im Teilgebiet WA (1) können die Münchenweit geltenden Anforderungen (auf 2/3 der Fläche Pegel weniger als 57 dB(A) und auf dem restlichen Drittel Pegel weniger als 59 dB(A) tags) ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, da im westlichen Bereich der Fläche Verkehrslärmpegel größer als 59 dB(A) tags auftreten. Daher werden im westlichen Bereich schallabschirmende Maßnahmen (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) erforderlich, deren Höhe  $h = 3,0$  m über Geländeoberkante, deren Länge etwa  $l = 24$  m und deren Schalldämmung mindestens  $R_w = 24$  dB betragen muss.

Auf der geplanten Freispielfläche der Kita im WA (3) werden die Münchenweit geltenden Anforderungen an den Schallschutz eingehalten, so dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

### **Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen**

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Im Zuge des Planvorhabens ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen am Freihamer Weg und an der Colmdorfstraße im öffentlichen Verkehrsraum geplant. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrspuren der Colmdorfstraße und des Freihamer Wegs erfolgt nicht. Daher wird die Errichtung der Stellplatzanlagen als Straßenneubau beurteilt.

Es zeigt sich, dass durch den Neubau der öffentlichen gewidmeten Stellplätze Verkehrslärmpegel von bis zu 48/44 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden und an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft auftreten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Allgemeine Wohngebiete: 59/49 dB(A) Tag/Nacht) an allen Bestands- und Plangebäuden zuverlässig eingehalten. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten.

### **Anlagenlärm**

#### **Anlagenlärm durch Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)**

Als lärmrelevante Quelle konnte lediglich in der Pretzfelder Straße 22 eine Gaststätte festgestellt werden. Weitere lärmrelevante Quellen konnten nicht festgestellt werden beziehungsweise sind bereits durch die Bestandssituation reglementiert. Das heißt das Miteinander von gewerblichen Anlagen und schutzbedürftigen bestehenden Wohnnutzungen ist bereits aus lärmtechnischer Sicht eingeschränkt, so dass erhebliche Lärmbelastungen für die Planung ausgeschlossen werden können.

Die Gaststätte als maßgebende Lärmquelle befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m südlich der südlichsten Baulinie des Teilgebietes WA (3). In einer demgegenüber weitergehend exponierten Situation mit einem Abstand von ebenfalls ca. 30 m befinden sich Wohngebäude, die im Bebauungsplan Nr. 1955 im Jahr 2008 als reine Wohngebiete festgesetzt wurden. Für die Gaststätte ergibt sich durch die heranrückende Wohnbebauung somit keine Verschlechterung der bestehenden immissionschutzrechtlichen Situation, da die Vorbelastung die Anforderungen für WR gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Gemengelage, zumindest jedoch die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium für WA an der bestehenden Wohnbebauung bereits im Bestand eingehalten werden muss, so dass im Plangebiet tatsächlich nicht mit Richtwertüberschreitungen gerechnet werden muss.

### **Anlagenlärm durch Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)**

#### **Quartiersplatz mit Einzelhandel und Gastronomie**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll ein Quartiersplatz mit Einzelhandel und beispielsweise einem Café entstehen. Die Anlieferungen erfolgen über den Quartiersplatz mit Zufahrt über die Colmdorfstraße, wobei die Anlieferzone in das Gebäude im WA (1) integriert werden kann. Die erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel werden zusammen mit den Stellplätzen für die Wohnnutzungen im WA (1) in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Freihamer Weg zur Verfügung gestellt. Unmittelbar östlich des Plangebäudes wurden die Emissionen einer Freischankfläche (Gastronomie) untersucht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm in der angrenzenden Nachbarschaft (WR, B-Plan Nr. 1955) tags eingehalten werden. Im Zeitraum Nacht muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (zum Beispiel durch organisatorische Auflagen) sichergestellt werden, dass keine lärmrelevanten Tätigkeiten (Anlieferungen, Nutzung der Freischankfläche) stattfinden, da ansonsten erhebliche Lärmkonflikte resultieren würden.

Für die Planung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass in den Geschossen oberhalb der Anlieferzone Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags zu erwarten sind. Somit werden die Richtwerte tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm für WA wird ab einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Einfahrt zur Anlieferzone von etwa 13 m tagsüber eingehalten, so dass auch hier Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden können. Es wird festgesetzt, dass in den betroffenen Bereichen mit Richt- und Spitzenpegelüberschreitung keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA-Lärm (öffnbare Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) entstehen. Dies kann durch eine Grundrissorientierung dieser Fenster oder durch Schallschutzkonstruktionen beziehungsweise nicht schutzbedürftige Vorräume vor diesen Fenstern mit einer Mindestdiefe von 0,5 m erreicht werden. Da es sich ausschließlich um den vom eigenen Vorhaben selbst verursachten Anlagenlärm handelt, ermöglicht die Festsetzung zudem im Rahmen des Bauvollzugs Maßnahmen an der Lärmquelle sowie sonstige Regelungen zur Emissionsminderung zu berücksichtigen, um eine möglichst geringe Einschränkung für die geplanten Wohnnutzungen sicherzustellen.

### **Tiefgaragenzufahrten im WA**

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen werden in Tiefgaragen untergebracht. Im nördlichen Bereich am Freihamer Weg sind zudem elf oberirdische Stellplätze für Besucherinnen und Besucher vorgesehen, die nicht dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugeordnet werden sollen. Infolge der Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatznutzung im nicht öffentlichen Straßenverkehrsraum kann es zu Lärmkonflikten mit den Gebäuden selbst sowie mit der bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes kommen, auch wenn die Geräusche der Bewohner in Wohngebieten in der Regel als Alltagserscheinung hinzunehmen sind.

Erhebliche Lärmbelastungen können durch die baulichen Ausführungen der Tiefgaragenabfahrten vermieden werden. Deshalb wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenabfahrten (Rampen) von Wohnanlagen eingehaust und mit schallgedämmter Auskleidung ausgeführt werden müssen und diese dem Stand der Lärminderungstechnik (zum Beispiel lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) entsprechen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen in der bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes mit den festgesetzten Maßnahmen tags und nachts eingehalten werden.

Im Nahbereich zu den Zu- und Ausfahrten sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm zu erwarten (horizontaler Abstand zur Mitte der Zu-/Abfahrt < 10 m). Im Sinne einer Vorsorge sollte im Nahbereich der Zufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ könnten baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten, fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) vorgesehen werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter für den Bauvollzug. Eine Regelung im Plan ist nicht erforderlich.

#### **4.4.2. Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall**

Durch die im Norden verlaufende Bahnstrecke München–Buchloe wirken Erschütterungen und sekundärer Luftschall auf das Plangebiet ein. Die geplante Bebauung im Teilgebiet WA (1) weist fast durchgehend einen Mindestabstand von 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse auf. In diesen Bereichen können bei einer entsprechend günstigen Gebäudeauslegung die Anhalts- und Richtwerte im Hinblick auf Erschütterungen ohne zusätzlichen technischen Aufwand eingehalten werden. Die prognostizierten Mittelungspegel halten bereits bei einem Abstand von 12 m zur nächstgelegenen Gleisachse die Anforderungen der TA-Lärm an die Innenraumpegel von 35/25 dB(A) tags/nachts ein. Damit auch das Maximalpegelkriterium der TA-Lärm von nachts 35 dB(A) eingehalten wird, ist ein Mindestabstand von 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse erforderlich. In den Bereichen, in welchen das geplante Wohngebäude beziehungsweise baulich daran gekoppelte Bauteile den Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse unterschreitet, sind gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen im

Bauvollzug erforderlich.

Aufgrund der erhöhten Prognoseunsicherheit durch die derzeit noch vorhandene Bebauung des Geländes wird von Seiten des Gutachters eine zusätzliche Erschütterungsmessung im Rahmen der Bauausführung für Gebäude beziehungsweise baulich daran gekoppelte Bauteile in einem Abstand von weniger als 38 m zur Bahnlinie empfohlen.

#### **4.4.3. Schutz vor elektromagnetischen Feldern**

Von der Bahnlinie München–Buchloe gehen niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder aus. Aufgrund der ermittelten Feldstärken beziehungsweise Flussdichten sind ab einem Abstand von rund 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicher ausgeschlossen. Für die geplante Wohnbebauung sind daher aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektromagnetischen Feldern erforderlich.

Bei der Ansiedlung von Arztpraxen, Laboren usw. im Bereich von weniger als 70 m zur nächstgelegenen Gleisachse kann eine negative Beeinflussung von technischen Geräten durch elektromagnetische Einwirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese erscheinen jedoch im Einzelfall durch technische Kompensationsmaßnahmen beherrschbar.

#### **4.5. Abstandsflächen und Belichtung**

Die Bauräume in den Teilgebieten ermöglichen Gebäude, deren Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO auf dem eigenen Baugebiet, in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen (auf der jeweiligen Straßenhälfte) oder in den öffentlichen Grünflächen zu liegen kommen würden.

Im Bezug auf die bestehende Nachbarschaft sind mit Abständen von mindestens 20 bis 25 m zum benachbarten Baugrundstücke keine Beeinträchtigungen oder relevante Veränderungen in Bezug auf Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

Dies gilt auch für die Teilgebiete untereinander. Lediglich zwischen den Teilgebieten WA (1) und WA (2) sind Abstände von Gebäuden möglich bei denen sich Überlappungen von Abstandsflächen ergeben würden. Doch auch bei diesem Fall sind mit einem Mindestabstand von ca. 25 m sowie einem maximal fünfgeschossigen Gebäude im südlichen WA (2) keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

Innerhalb der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) kommt es zwischen den jeweiligen Gebäuden auf deren Schmalseiten zu einer Überlappung von Abstandsflächen. Die Mindestabstände zwischen den Bauräumen (9 bis 12 Meter) ermöglichen auch aufgrund der geringen Bautiefe dennoch eine gute Belichtung und Belüftung von Wohnungen. Insbesondere können Wohnungen im Bauvollzug grundsätzlich mindes-

tens immer zweiseitig über eine Schmalseite sowie zum Innenhof oder zu den Freiflächen entlang der Teilbereichsgrenzen orientiert werden.

#### 4.6. Grünordnung

Ein großzügiger, netzartiger Park bildet den hochwertigen Rahmen des Quartiers und sichert die erforderlichen öffentlichen Freiflächen für die künftigen Nutzer. Die Baukörper werden von offenen Wiesenflächen mit lockeren Baumgruppen und Solitärbäumen eingerahmt. Ein System aus öffentlichen Wegen verbindet die angrenzenden Wohngebiete durch das neue Quartier, mit den nahegelegenen Erholungsflächen im Westen. Entlang der Wege bieten mehrere öffentliche Spielflächen altersgerechte Spielmöglichkeiten.

Die öffentliche Grünfläche soll in Anlehnung an die bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern mit Bäumen aus dem vorhandene Artenspektrum gestaltet werden. Die vorhandenen Gehölzsäume im Süden und Westen des Gebietes sind zu erhalten - im Süden inklusive Strauchschicht - und ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern aus dem vorhandenen Spektrum zu ergänzen. An vorzugsweise südexponierten Stellen der öffentlichen Grünfläche sind mit extensiven Pflegemaßnahmen außerdem artenreiche, magere Wiesenstandorte zu entwickeln. Zur Sicherung des Brutreviers des Gartenrotschwanzes und als Nahrungsbiotop wird nördlich angrenzend an die sogenannte „Colmdorf-Hecke“ festgesetzt, dass mindestens 1000 m<sup>2</sup> extensive Wiesenflächen anzulegen sind.

Der Übergang zwischen dem Park und den privaten Freiflächen rund um die Gebäudekörper wird durch einen grünen Filter markiert. Pflanzbänder aus Gräsern mit einem Mindestanteil von 70 %, Stauden und Sträuchern schaffen auf den privaten Freiflächen eine Abgrenzung mit punktuellen Durchlässen.

Von den Innenhöfen des WA (2) bis WA (4) aus sollen alle Wohneinheiten erschlossen werden. Die Erschließung für PKW erfolgt direkt von den Straßen. Jeder der drei Quartiershöfe bildet über einen markanten Baumhain eine eigene Identität aus. Innerhalb der Höfe können die Freiflächen unmittelbar am Gebäude als private Gärten genutzt werden. Entlang der äußeren Fassade entstehen nur gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Bauraums liegende unbebaute Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Um Spielflächen für Kinder in Sicht- und Rufweite der Wohnungen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die nach BayBO herzustellenden Spielplätze in den jeweiligen Teilgebieten / Innenhöfen nachgewiesen werden müssen.

Das gestalterische Grundkonzept des Wohnens im Park sieht private Wohnungsgärten nur in den Innenhofstrukturen der Teilgebiete vor. Aufgrund der fehlenden Hofsi-

tuation sind private Wohnungsgärten im WA (1) nicht zugelassen. Private Terrassen und Wohnungsgärten sind somit nur in den Innenhöfen der Teilgebieten WA (2) bis WA (4) bis zu einer Gesamttiefe von 5 m zulässig. Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung sind die Niederschlagswassermengen durch oberflächige Versickerung auf dem Grundstück zu minimieren. Flächen zur Versickerung sind außerhalb der Binnenbereiche in die Pflanzflächen im Übergang zwischen privaten Freiräumen und Park zu integrieren.

Mit den geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen wird der Grünflächenanteil gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich erhöht. Dies führt zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet.

#### **4.6.1. Grünordnung Biotopvernetzungszone**

Entlang der S-Bahntrasse, die das Planungsgebiet an der Nordseite begrenzt, soll auf einer Tiefe von 10 m der Biotopverbund von Trockenstandorten gestärkt und Ersatzlebensräume geschaffen werden. Es ist daher eine Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, die als offene Kiesfläche beziehungsweise magere Offenlandvegetation anzulegen und zu gestalten ist.

Die als Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche stellen einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Vernetzung von Lebensräumen von bedrohten und geschützten Tierarten dar. Diese Bereiche sollen deshalb, um Beeinträchtigungen der Lebensräume zu vermeiden, von Be- und Unterbauung sowie in sonstiger Weise versiegelten Flächen freigehalten werden.

Zur Vermeidung von Verschattung ist die Anzahl der Bäume in der Biotopvernetzungszone auf maximal sechs Stück begrenzt und für Baum- und Strauchpflanzungen im südlich angrenzenden Bereich ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Zum Schutz der Kinderspielflächen für das Teilgebiet WA (1) sind Lärmschutzanlagen als Kombination aus Modellierung und Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit Unterbrechungen als Durchlässe für Kleinsäuger, herzustellen.

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

- Verlust von rund 5,4 ha gewerblichen Flächen
- Neuansiedlung von rund 1.000 Menschen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Aubing, ca. 410 Wohneinheiten, einem Nahversorgungsbetrieb und der erforderlichen sozialen Infrastruktur.
- Errichtung von Gebäuden mit 44.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie mehr als 400 Stellplätzen in Tiefgaragen
- Sicherung von gut nutzbaren öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen und einer guten Durchgrünung des Wohngebietes

- Großflächige Entsiegelung vormals voll- und teilversiegelter Flächen: Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades von ca. 80 % im Bestand auf ca. 60 % in der Planung
- Weitestgehender Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze
- Berücksichtigung der Lebensraumvernetzung aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm für die Landeshauptstadt München (ABSP) durch Herstellung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Arten der trockenen und mageren Standorte (Leitarten: Zauneidechse, Ödlandschrecke, Idas-Bläuling)
- Entstehung von Neuverkehr mit ca. 2.000 Kfz-Fahrten/Tag (Fahrbewegungen) durch Planungsgebiet die über die Straßen Freihamer Weg und Colmdorfstraße geführt werden

#### **5.1. Weitere Folgen der Planung:**

In der Planung sollen die verschiedenen Anforderungen und Ansprüche von Menschen – insbesondere zu den Themen Soziale und Kulturelle Infrastruktur, Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Barrierefreiheit, Inklusion, Gender Mainstreaming – in den ihnen jeweils eigenen Lebenssituationen berücksichtigt werden. Dies umfasst dabei neben der Beachtung der spezifischen Lebenssituation von Frauen und Männern die besonderen Belange von Kindern, Jugendlichen und älteren Mitmenschen, aber auch von Menschen mit individuellen Beeinträchtigungen. Ebenfalls soll durch die Planung die Verwirklichung von entsprechenden Maßnahmen im – dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten – Bauvollzug gefördert werden.

Folgende Punkte wurden unter anderem im Rahmen der Planung vorab berücksichtigt:

#### **Geförderter Wohnungsbau**

Mit dem Bau von rund 410 Wohneinheiten leistet die Planung einen entscheidenden Beitrag zur Wohnungsversorgung in München. 10 % der Wohnungen sollen im Rahmen des sogenannten „München Modells“ und 20 % im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ errichtet werden. Damit wird ein Wohnraumangebot auch für jene Bürgerinnen und Bürger geschaffen, die sich auf dem Münchener Wohnungsmarkt nur schwer mit ausreichend Wohnraum versorgen können.

#### **Soziale Infrastrukturversorgung**

Insgesamt sind in der Planung zwei Kindertageseinrichtungen (mit vier Kinderkrippen-, vier Kindergärten und zwei Hortgruppen) berücksichtigt. Hierfür sind im Allgemeinen Wohngebieten beide Standorte integriert in den Wohngebäuden im WA (1)

sowie im WA (3) vorgesehen, die auch Bedarfe aus der Umgebung abdecken sollen.

Der durch die Planung verursachte Bedarf an Grundschulplätzen kann mit der geplanten Grundschule am Aubinger Friedhof im ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord (Bebauungsplan Nr. 2068) abgedeckt werden.

### **Freiraum, Spielflächen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten eine wohnortnahe, qualifizierte Erholung und ermöglichen zudem eine Zonierung des privaten Freiraums mit entsprechend differenzierten Nutzungsansprüchen (Wohnungsgärten mit Zugang vom Wohnraum, Gemeinschaftsgärten, öffentlich zugängliche Fußwege sowie eigene Bereiche für Kinder verschiedener Altersgruppen).

### **Angebote für ältere Menschen und Pflegebedürftige sowie Menschen mit Behinderungen**

Durch die Integration einer vollstationären Pflegeeinrichtung in Kombination mit betreutem Wohnen für ältere Menschen im ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord (Bebauungsplan Nr. 2068) sollen die regionalen Bedarfe gedeckt werden. Damit werden die Voraussetzungen für ein funktionierendes Gemeinwesen sowie die Möglichkeit, auch im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit in einer vertrauten Umwelt zu verbleiben, in unmittelbarer Nähe geschaffen.

Ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften bzw. Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen oder ähnliche Angebote zur kleinräumigen Betreuung/Versorgung von Pflegebedürftigen oder Menschen mit Behinderungen sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig, in denen Wohnungen zulässig sind.

### **Wohnungsnah Infrastruktur- und Nahversorgung**

Im Rahmen der Planung wurde auf räumliche, insbesondere fußläufige Nähe von sich ergänzenden Nutzungen (beispielsweise Wohnung, Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung etc.) Wert gelegt. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs im Quartier und für die umliegende Bestandsbebauung soll eine Nahversorgungseinrichtung im WA (1) ermöglicht werden.

### **Mobilität, Barrierefreiheit**

Das Quartier Aubing-Mitte wird durch die S-Bahnhaltestelle im Norden, einer geplanten Trambahnlinie nach Pasing sowie einem ausreichenden Busangebot ein gutes ÖPNV-Netz erhalten. Darüber hinaus sind im Stadtteil ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Anbindung an übergeordnete Radrouten vorgesehen. Die Planung bietet somit auch für Bewohnerinnen und Bewohner ohne motorisierte Verkehrsmittel ein hohes Maß an Mobilität. Das Planungsgebiet selbst kann im Inneren barrierefrei errichtet werden, der barrierefreie Anschluss an den S-Bahnhalt ist aber

erst perspektivisch mit einem Umbau des Aubinger Bahnhofs möglich.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Stadtmöblierung kann ebenfalls den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München selbst.

Die Möglichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit von Gebäuden und Wohnungen (beispielsweise ebenerdiger Zugang zum Erdgeschoss, direkter Zugang vom Pkw über Tiefgarage zum Aufzug) wird im städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beachtet und schlägt sich im Bebauungsplan insbesondere in der Abgrenzung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und in den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen nieder.

## **6. Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug**

Das Planungsgebiet soll dem nachhaltigen Städtebau dienen. Dies soll auf einer Nachhaltigkeitsbetrachtung geschehen, die Ziele eines ökologisch-orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen verbindet und in einem auch stadtgestalterisch beziehungsweise baukulturell ansprechenden Gesamtkonzept zusammenführt.

Die am Prinzip der Nachhaltigkeit orientierte Betrachtung geht über die Teilaspekte „ökologisch“ oder „energieeffizient“ hinaus und strebt vielmehr ein Konzept an, das die verschiedenen Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang bringt und die entsprechenden Qualitäten insgesamt anhebt.

Insbesondere werden die nachfolgenden, nachhaltigkeitsorientierten Aspekte angestrebt:

- hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten in Gebäuden und im Freiraum
- Angebot an vielfältigen und hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen
- Orientierung und Identitätsstiftung sowie Imagebildung für das Quartier
- Freiraum für alle Nutzungsgruppen
- Klimavielfalt, insbesondere Vermeidung städtischer Wärmeinseln für heutige und zukünftige Klimaverhältnisse
- Reduktion versiegelter Flächen, Schutz des Grundwassers, des Bodens und deren Funktionen sowie Retentionsraum für Niederschläge mit Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten
- Sicherung und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen
- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm
- Quartier der kurzen Wege
- Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität in Verbindung

mit ÖPNV

- Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung (zu Fuß und mit dem Rad)
- Einhaltung aktueller Energieeffizienz-Standards, sowie Einhaltung künftiger Energieeffizienz-Standards gemäß gesetzlicher Regelung
- Flächen auf den Dächern zur Nutzung der Solarenergie
- Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz
- langfristige Nutzbarkeit durch Bau- und Gestaltungsqualität und Barrierefreiheit

## **Mensch**

### **Schall**

In der nördlichen und westlichen Nachbarschaft des Plangebietes sind keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten. In der östlichen Nachbarschaft der Planung entlang der Colmdorfstraße kommt es zwar zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) im Tagzeitraum. Diese verbleibt jedoch unter den jeweiligen Immissionsgrenzwerten. Im Nachtzeitraum sind die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel sowie auch in der restlichen Nachbarschaft nicht wesentlich.

Das Planvorhaben führt insgesamt aufgrund der Umwidmung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zu Wohngebieten zu einer deutlichen Verbesserung der Anlagensituation für die Nachbarschaft.

### **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

Durch die im Norden verlaufende Bahnstrecke München–Buchloe wirken Erschütterungen und sekundärer Luftschall auf das Plangebiet ein. Im Teilgebiet WA (1) kann bei einer entsprechend günstigen Gebäudeauslegung die Anhalts- und Richtwerte im Hinblick auf Erschütterungen ohne zusätzlichen technischen Aufwand auch für Wohngebäude eingehalten werden. In den Bereichen, in welchen Wohngebäude den Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse unterschreitet, sind erschütterungs- und sekundären Luftschall mindernde Maßnahmen im Bauvollzug vorzusehen.

### **Elektromagnetische Felder**

Aufgrund der ermittelten Feldstärken beziehungsweise Flussdichten sind mit einem Abstand von mehr rund 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Für die geplante Wohnbebauung sind daher keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektromagnetischen Feldern erforderlich.

### **Natürliche und künstliche Belichtung**

Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Im Hinblick auf die Verschattung benachbarter Gebäude sind keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten.

### **Erholung**

Im Bestand hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Es entsteht zukünftig eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, die für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht, mit einer Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer vom Freihamer Weg im Westen zum S-Bahnhof Aubing im Osten.

### **Inklusion, Altergerechtigkeit**

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von familien- und kinderfreundlicher sowie barrierefreier Wohnbebauung. Bei der Ausgestaltung der Bebauung, der Freiflächen und des Wegenetzes ist auch die Nutzbarkeit durch ältere Menschen und Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

### **Tiere und Pflanzen**

Neben einem kleinflächiger Magerrasenbestand, welcher ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG darstellt, werden durch das Vorhaben weitere offene Vegetationsbestände in Anspruch genommen, die den Biotoptypen „Initialvegetation trocken“, „wärmeliebende Ruderalflur“ und „nährstoffarme Altgrasflur“ zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich überwiegend um relativ kleinflächige Bestände. Auf einer Teilfläche wurde in der Vergangenheit außerdem nicht autochthones "Wildblumen"-Saatgut ausgebracht. Der Verlust an Biotopflächen wird durch die im Norden des Plangebietes vorgesehenen „Biotopvernetzungszone Ost und West“ kompensiert. Auf diesen „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ mit insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> werden hier magere Offenlandbiotope (trockenwarme Säume, Magerrasen, Initialvegetation) für die ausgewählten Zielarten Zauneidechse, Blauflügelige Ödlandschrecke, Idas-Bläuling neu geschaffen.

Für die Tierwelt weist das Plangebiet hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Tagfalter und Heuschrecken nur eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die wertvollen Gehölzbestände in den südlichen und westlichen Randlagen bleiben weitgehend erhalten. Unter Berücksichtigung der Brut- und Aufzuchtzeiten bei Abbruch und Baufeldfreimachung sind durch das Vorhaben keine direkten Beeinträchtigungen von Vogelarten zu erwarten. Als Ersatz für verlorengelungene Nistplätze durch den Gebäudeabbruch werden entsprechende Nistkästen im Plangebiet installiert. Für den Gartenrotschwanz wird darüber hinaus eine artenreiche Extensivwiese mit einem Flächenumfang von 1.000 m<sup>2</sup> als Nahrungsbiotop angelegt.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der bayernweit stark gefährdete Idas-Bläuling kommt im Plangebiet auf extensiv genutzten Grünstreifen am Rand von Parkplatz- beziehungsweise Lagerflächen vor. Diese Flächen, die keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG darstellen, werden durch das Vorhaben überplant. Der Lebensraumverlust im Hinblick auf den Idas-Bläuling wird durch die Anlage der Biotopvernetzungszone im Norden des Plangebietes kompensiert.

Für die geplante Fuß- und Radwegeverbindung an der öffentlichen Grünfläche sowie für die Werbeanlagen zur Biotopvernetzungszone hin ist zum Schutz der Tierwelt die nach Stand der Technik insektenverträglichste Beleuchtung vorzusehen.

### **Boden**

Mit der Umsetzung der Planung werden die vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude abgebrochen und durch Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) ersetzt. Die geplanten Tiefgaragen befinden sich vorwiegend im Bereich der Baukörper. Die außen liegenden privaten Freiflächen werden nicht durch Tiefgaragen unterbaut. Mit den geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen wird der Grünflächenanteil zukünftig deutlich höher sein als im Bestand. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem aktuellen Ist-Zustand somit deutlich reduziert, nämlich um ca. 20%. Dies stellt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden dar. Da zudem nur Flächen überplant werden, für die bereits Baurecht besteht, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich nach § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich.

### **Altlasten**

Aufgrund mehrerer umweltrelevanter Nutzungsbereiche wurden für das Plangebiet eine historische Recherche sowie eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine relevant erhöhten Schadstoffkonzentrationen angetroffen. Lediglich an zwei Probestellen wurden geringfügig erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte (MKW) festgestellt. Daraus ist jedoch kein umweltrelevantes Risikopotenzial im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Boden oder Grundwasser abzuleiten.

### **Kampfmittel**

Luftbildsichtige Kriegseinwirkungen sind aus der Luftbilddauswertung der Befliegung von 1945 nicht erkennbar. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kampfmitteln (Blindgänger).

### **Wasser**

Die geplanten eingeschossigen Tiefgaragen befinden sich mit ihrer Fußboden-Oberkante ca. 1 m oberhalb des Grundwassers (Durchschnittlicher HW 1940 auf dem Grundstück 522 m ü.NN). Im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen kann es zu geringfügigen Eingriffen in das obere Grundwasserstockwerk kommen. Eine Veränderung der Grundwasserfließrichtung oder eine abriegelnde Wirkung im Hinblick auf das Grundwasser sind jedoch nicht anzunehmen.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, da der Versiegelungsgrad reduziert wird und zudem das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden soll.

Aus den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung ergeben sich keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung durch Altlasten.

### **Klima und Luft**

Die geplante Entsiegelung führt zu geringeren thermischen Belastungen und zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet.

Aufgrund der geplanten Baukörper mit vier bis sieben Geschossen (Wandhöhen 13,0 bis 20,5 m) sind keine erhöhten Windbelastungen durch Verwirbelungen oder ähnliches zu erwarten.

Die mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verbundenen Luftschadstoffbelastungen bewegen sich im gebietstypischen Rahmen von Wohngebieten. Überschreitungen der geltenden Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Gebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu geordnet.

Die bisherige Bebauung mit gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden wird durch das geplante Wohnquartier ersetzt. Durch die Anordnung der geplanten Baukörper entstehen weiträumige, begrünte Innenhöfe. Der weitgehende Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen im Süden und Westen trägt zur Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Stadtlandschaft bei.

Das Ortsbild wird künftig von Wohninseln im Grünen mit deren Einzelbaukörper und differenzierten Freibereichen und einem parkartigen, öffentlichen Grünzug, der die Baufelder umfließt, geprägt.

An der westlichen Grundstücksgrenze entlang des Freihamer Wegs wird das Planungsgebiet von einem älteren Baumbestand, an der südlichen Grenze durch die artenreiche „Colmdorf-Hecke“ eingerahmt. Diese vorhandenen Grünstrukturen werden auch in der Neuplanung erhalten.

Insgesamt wird das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes durch die vorgesehene Bebauung und Freiraumgestaltung deutlich aufgewertet.

### **Stadtbildverträglichkeit**

Die geplante Bebauung soll in ihrer Höhenentwicklung stadtbildverträglich sein, Adressbildung und Schallschutz gewährleisten sowie eine Wohnbebauung anstatt der bestehenden gewerblichen Nutzung des Bestands widerspiegeln. Hinsichtlich der Verträglichkeit der stadtgestalterischen Veränderungen mit dem historischen Dorfkern von Aubing, den lokal stadtbildprägenden Hochpunkten (Wasser- und Kirchturm) und der umgebenden Bebauung wurde die Wirkung der Neubebauung untersucht.

Die geplanten Gebäude mit maximal bis zu sechs Geschossen am nordöstlichen Grundstücksrand werden keine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild Aubing und die lokal stadtbildprägenden Hochpunkte (Wasser- und Kirchturm) haben.

Vom Ortskern Aubing im Norden zum S-Bahnhalt Aubing im Süden betrachtet, liegt die Bebauung hinter den Gleisanlagen. Zum S-Bahnhalt führt ein topografisch leicht abfallender Fuß- und Radweg (Giglweg), der von einem alleeartigen Baumsaum gekennzeichnet ist. Im Sommer ist aufgrund des dichten Blattwerks keine Sichtbeziehung zu dem südlich der Gleise liegenden Gebiet möglich. Im Winter wird das entlang der Gleise liegende Gebäude geringfügig sichtbar, jedoch erst ab ca. der Mitte des Fußwegs und nur mit einem Standpunkt, der neben dem Weg liegt.

Das Gebäude tritt jedoch durch die zu den Gleisanlagen größere Distanz gegenüber

dem Bestandsgebäude und durch die sich in diesem Bereich öffnende Baukörperform geringer in das Sichtfeld des Betrachters als die bestehende Halle, bei in etwa gleicher Höhenentwicklung.

Von dem als Spazierweg genutzten Pfad auf der Autobahnüberdeckung im Nordwesten von Aubing bleiben die Gebäude nahezu unsichtbar. Eine Ortsbegehung zeigte, dass vom südlichsten Teil dieses Weges nahezu keine Sichtbarkeit gegeben ist.

Bei einem Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite der Eichenauer Straße, der nicht Teil des Spazierwegs ist, zeichnen sich die Gebäude mit ihren Höhen nur unwesentlich in der Silhouette ab und überragen mit ihrer Höhe weder den Kirchturm noch den Aubinger Wasserturm. Die drei neugeschossigen, punktförmigen Baukörper südlich des Planungsgebiets aus sind von diesem Standpunkt hinter der Baumkulisse sichtbar.

Im Ergebnis ist bei größeren Betrachtungsdistanzen die geplante Bebauung nur geringfügig erkennbar. Die Bebauung tritt primär im Nahbereich in Erscheinung und vermittelt dem Betrachter eine neue urbanere Situation, ohne dabei auf die umliegende Wohnbebauung beeinträchtigende Wirkungen (Schattenwürfe, Beeinträchtigung von Sichtfeldern) zu erzeugen.

### **Kultur- und Sachgüter**

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Die vorhandenen Gewerbebauten innerhalb des Plangebietes sind nicht als schutzwürdig einzustufen. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich südwestlich außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 70 m beziehungsweise 330 m (Bodendenkmäler D-1-7834-0052 und D-1-7834-0336). Dabei handelt es sich um Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Aufgrund der vorhandenen Bodendenkmäler in der näheren Umgebung können Bodendenkmäler im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Angesichts der vorhandenen großflächigen Überbauung erscheinen Vorkommen im Plangebiet jedoch eher unwahrscheinlich. Gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen Bodeneingriffe in Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet werden, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### **Abfälle, Abwasser, Energieversorgung**

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und des Abwassers aus dem Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Beim Abbruch der bestehenden Gebäude sind im Hinblick auf die verwendeten Baustoffe (potenziell Asbest- beziehungsweise PCB-haltige Bauteile, PAK-haltige Baustoffe, KMF Dämmplatten) die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen und Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten.

Das Plangebiet wird derzeit mit Gas versorgt. Zukünftig ist eine Versorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke München (SWM GmbH) vorgesehen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 2060 (Aubing Mitte) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da Flächen überplant werden, für die bereits Baurecht besteht. Die Naturschutzbelange werden mit der vorgesehenen Biotopvernetzungszone und mit den vorgezogenen CEF-Maßnahmen (engl. für: continuous ecological functionality, das heißt Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) ausreichend berücksichtigt.

### **Biotop- und Artenschutz**

Im Plangebiet wurde ein kleinflächiger Magerrasenbestand (Flächenumfang 1-2 m<sup>2</sup>) erfasst, welcher ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG darstellt. Dieser winzige Magerrasen wird im Projektzusammenhang unvermeidbar in Anspruch genommen. Eine Befreiung vom Verbot des § 30 BNatSchG wurde bereits beantragt. Der notwendige Ausgleich wird im engen räumlichen Zusammenhang in den Biotopvernetzungszone Ost und West stark überschießend geleistet: In den beiden Pflege- und Entwicklungsplänen ist für eine Fläche von insgesamt 1.090 m<sup>2</sup> das Entwicklungsziel „Magerrasen“ festgelegt.

Die Zauneidechse und der Eremitenkäfer konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Europarechtlich relevante Artvorkommen im Geltungsbereich beschränken sich auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel. In einem Pflege- und Entwicklungsplan sind für diese Artengruppen Maßnahmen festgelegt, welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden.

Zum Schutz von Fledermäusen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, sofern der Gebäuderückbau zur Zug- und Balzzeit erfolgt, also vor allem im Spätsommer/Frühherbst. In diesem Fall sollte an den betreffenden Gebäuden mit Quartierpotenzial vorher nochmals eine akustische Kontrolle zur Ausflugszeit der Art erfolgen, um gegebenenfalls die Tötung von Tieren in einem möglichen Zwischenquartier zu vermeiden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf die im Plangebiet vorkommenden Gebäudebrüter (Star und Feldsperling) zu vermeiden, muss der Abriss des entsprechenden Gebäudes in jedem Fall außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der beiden Arten erfolgen (Vermeidung der Tötung, verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme im engeren räumlichen Zusammenhang geeignete Nisthilfen zu installieren.

Im Hinblick auf den Gartenrotschwanz kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die projektbedingte Umwidmung der Grünfläche nördlich der „Colmdorf-Hecke“ zu einer Beeinträchtigung des lokalen Reviers kommt. Deshalb wird als CEF-Maßnahme eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> im Vorfeld der Westhälfte der „Colmdorf-Hecke“ festgesetzt, auf welcher eine artenreiche Extensivwiese herzustellen ist. Durch eine zeitlich vorgezogene Realisierung des Ersatzbiotops können die ökologischen Funk-

tionen für das lokale Brutpaar trotz der Eingriffe gewährleistet werden. Das Entwicklungsziel für die Maßnahme ist die Herstellung und der Erhalt eines günstigen Nahrungsbiotops für den Gartenrotschwanz. Die Fläche ist als artenreiche Extensivwiese herzustellen, mittels Saatgut autochthoner Herkünfte und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Bei den übrigen im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten, bei denen Fortpflanzungsstätten projektbedingt zur Disposition stehen, kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. der Rückbau der Gebäude außerhalb der relevanten Brut- und Aufzuchtzeiten (Mitte März bis Ende September) erfolgt.

In den beiden Pflege- und Entwicklungsplänen zu den Biotopvernetzungszone Ost und West sind weitere Maßnahmen benannt, welche die (geringen) Funktionsverluste für die von dem Vorhaben betroffenen Vogelarten entsprechend kompensieren.

Ebenso sind darin Maßnahmen für den auf nationaler Ebene besonders geschützten Idas-Bläuling enthalten. Er ist jedoch keine Anhangs-Art gemäß der FFH-Richtlinie und insofern kein Gegenstand einer speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung. Für den Idas-Bläuling wird ein Ersatzlebensraum im Bereich der geplanten Biotopvernetzungszone im Norden des Planungsgebietes geschaffen. Diese Fläche wird gemäß den Standortansprüchen des Idas-Bläulings, der Zauneidechse und der Blauflügeligen Ödlandschrecke als magere Offenlandvegetation (trockenwarme Säume, Magerrasen, Initialvegetation) gestaltet.

Die neuen Biotopvernetzungszone West und Ost bieten auch dem lokalen Grünspecht-Paar zusätzlich ein kleines Nahrungsbiotop innerhalb seiner weitläufigen Jagdhabitats, dessen Fläche bzw. Funktion etwa dem entspricht, was an nennenswert geeigneten Strukturen durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen wird.

Die außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Gartengrundstücke an der Pretzfelder Straße nachgewiesenen Lurcharten nutzen möglicherweise auch die „Colmdorf-Hecke“ als Landlebensraum. Die Existenz dieser Vorkommen ist durch das Bauvorhaben nicht in Frage gestellt.

### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Die festgesetzte Grundfläche innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes wird 12.850 m<sup>2</sup> betragen und liegt damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die tatsächlich versiegelte Fläche im Umgriff wird gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Bestand um ca. 13.600 m<sup>2</sup> reduziert.

Daher wird das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, insbesondere:

- die Planung bezweckt eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung
- die Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>
- es ist kein Schutzgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB betroffen

- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant

Auch sind die zusätzlichen Anforderungen gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2011 eingehalten, insbesondere da bereits eine Teilversiegelung der Fläche vorliegt und die vorhandene versiegelte Fläche durch die Neuplanung um ca. 13.000 m<sup>2</sup> entsiegelt wird.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, der für einen Teilbereich noch Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf darstellt, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend nachträglich angepasst.

### **Hinweise für den Bauvollzug**

- **Monitoring Stellplätze Colmdorfstraße**  
Für die Besucherstellplätze, insbesondere entlang der Colmdorfstraße, sollte nach der Fertigstellung des Baugebietes ein Monitoring bezüglich Fremdnutzung durchgeführt werden. In erster Linie soll damit die Zweckentfremdung als kostenfreie P+R-Stellplätze überprüft beziehungsweise vermieden werden.
- **Gemeinschaftliche Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag**  
Diese sollen in der Regel als Gemeinschaftsanlagen für alle Grundstücke im jeweiligen Baugebiet mit den Tiefgaragenzufahrten gebündelt werden.
- **Herstellung von Flächen mit Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht in den entsprechenden Qualitäten (Straßenbauklasse, Barrierefreiheit) nach den einschlägigen Regeln und Richtlinien**
- **Die Kindertageseinrichtungen mit ihren Außenspielflächen sind nach DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude Ausgabe: 2010-10, barrierefrei zu planen und herzustellen.**
- **Öffentliche Grünflächen sind nach Anwendung der DIN 18024-Teil1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze Ausgabe: 1998-01, zu planen und herzustellen.**
- **Für die Teilhabe aller Menschen wird die Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung über die DIN 32975 geregelt.**
- **Eine Befreiung vom Verbot des § 30 BNatSchG ist beantragt, aber noch nicht erteilt.**

### **7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Städtebaulicher Vertrag und Kostenübernahme Erschließungsvertrag, Kosten**

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialge-

rechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Eine entsprechende Grundzustimmung der Deutschen Telekom AG, vertreten durch die Corpus Sireo Asset Management GmbH, liegt vor. Die Planungsbegünstigte ist zu einem Vertragsabschluss bereit; der Vertrag liegt im Entwurf vor.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der ursächlichen Kosten und Lasten des Bebauungsplanes durch den planungsbegünstigten privaten Grundstückseigentümer geregelt.

Der private Grundstückseigentümer übernimmt insbesondere folgende Lasten:

- Grundstücksabtretungen für die Herstellung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
- Herstellung zweier Kindertagesstätten mit Entschädigung des Bodenwertanteils für nicht planungsursächliche Plätze und Erstattung der Herstellungskosten
- Übernahme von Lasten aus dem geförderten Wohnungsbau
- Unentgeltliche Bestellung von den im Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit (Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten)
- Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie der Um- beziehungsweise Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Bau der öffentlichen Grünfläche
- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten und angemessenen Zeitraums
- Leisten eines Kostenbeitrags für die Bereitstellung städtischer Grundstücke für einen neuen Grundschulstandort
- Durchführung der CEF-Maßnahmen: Anbringung von Nistkästen für Gartenrotschwanz und Gebäudebrüter sowie Herstellung eines gras- und staudenreichen, extensiv zu pflegenden Saumes an der Colmdorf-Hecke

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wurden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Regelungen getroffen:

- Sicherung der Biotopvernetzungszone östlich der Colmdorfstraße über eine Dienstbarkeit  
Die Biotopvernetzungszone wird über eine Dienstbarkeit gesichert. Die Herstellung nach Pflege- und Entwicklungskonzept erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Pflege und Unterhaltung der Vernetzungszone nach Pflege- und Entwicklungskonzept (PEPL) erfolgt durch die Landeshauptstadt München.
- Sicherung einer einheitlichen Gestaltung und Zugänglichkeit der Innenhöfe  
Die einheitliche Gestaltung der Innenhöfe sowie deren Zugänglichkeit soll insbe-

sondere über die Vorlage eines einheitlich abgestimmten Freiflächengestaltungsplans gesichert werden.

- **Qualitätssicherung**  
Um die Entwurfsqualitäten der Gesamtplanung zu sichern, wurde ein Gestaltungsleitfaden für den Hochbau und die Freiflächen erarbeitet, der ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans als eine zusätzliche Planungshilfe dienen soll. Als zusätzliches Instrument der Qualitätssicherung ist die Einrichtung einer Beratergruppe vorgesehen, die die jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren bei der Entwurfsplanung beratend unterstützen soll.
- **Insektenverträgliche Beleuchtung**  
Leuchtmittel sind nur mit einem insektenverträglichem Lichtspektrum zulässig, um die vornehmlich zur Nachtzeit aktiven Insekten zu schützen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 wurde dem Stadtrat zur Billigung zu einem Zeitpunkt vorgelegt, zu dem der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen war. Der Erwerbsvorgang für die sich im Bebauungsplan befindlichen Kindertagesstätten musste gesondert durch den Kommunalausschuss bzw. die Vollversammlung beschlossen werden. Die Billigung war in diesem Fall angebracht, da der Kommunalausschuss bzw. die Vollversammlung zeitnah zum Billigungsbeschluss befasst wurde.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat diesem Vorgehen in ihrer Sitzung am 11.02.2015 zugestimmt.

Im Umfeld des künftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2060 sind öffentliche Abwasserkanäle vorhanden (Colmdorfstraße, Freihamer Weg im südlichen Bereich, Pretzfelder Straße).

Für die weitere Kanalisierung des Baugebietes (nördliche Verlängerung des Kanals im Freihamer Weg) fallen bei der Münchner Stadtentwässerung Abwasserbeseitigungskosten in Höhe von ca. 0,15 Mio. Euro an. Dieser Kostenansatz kann sich noch entscheidend erhöhen, falls in den Grabungsbereichen kontaminiertes Bodenmaterial, das je nach Art und Menge der Altlasten entsprechend zu entsorgen ist, angetroffen wird oder extrem hohe Grundwasserstände gegeben sind.

Die Finanzierung des Kanalbaus erfolgt über die Pauschale „Kanalbau i. V. m. Schaffung neuen Baurechts und Gewerbebau“.

## 8. Kenngrößen

Flächennutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [%]
Baugebiete (inkl. Biotopvernetzungszone West)	ca. 38.860 m <sup>2</sup> (ca. 1.770 m <sup>2</sup> )	66,0 % (3 %)
Verkehrsflächen	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	9,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 13.720 m <sup>2</sup>	23,3 %
Biotopvernetzungszone Ost	ca. 850 m <sup>2</sup>	1,4 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>ca. 58.930 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Versiegelung	Umgriff	Zul. Versiegelung nach BauNVO*	Versiegelung Planung	Entsiegelung
Summe	58.930 m <sup>2</sup>	ca. 48.100 m <sup>2</sup>	ca. 34.500 m <sup>2</sup>	ca. 13.600 m <sup>2</sup>
Prozent	100 %	82 %	59 %	23 %

\* Annahme Versiegelung Straße zu 100 %, Baugrundstück Ansatz GRZ für Gewerbeflächen von 0,8

## 9. Vorliegende Gutachten und Unterlagen mit angegebenem Stand

- Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phasen I + II, Colmdorfstraße 3 in 81249 München-Aubing, IMK-Nr. 12162201 – div. Endziffern, IMDAS-Nr. 233739 – div. Endziffern, BM-Auftrag HA 2008-36, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, September 2008.
- Verkehrsgutachten, Telekom Aubing/Colmdorfstraße 3, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, Rosenheim, in Zusammenarbeit mit Lang + Burkhardt, München, November 2009.
- Nachweis der Erschließung, Objekt Deutsche Telekom AG, München – Aubing, Colmdorfstraße 3, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, Rosenheim, in Zusammenarbeit mit Lang + Burkhardt, München, August 2010.
- Untersuchung elektrische und magnetische Felder, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-EMF, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2010.
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-E, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2010.
- Schalltechnische Untersuchung, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, Mün-

chen-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-S, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Februar 2010.

- Studie Sichtfeldperspektiven „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 18.09.2013.
- Studie Verschattung der Nachbarschaft „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 30.09.2013.
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2060 der LH München, „Colmdorfstraße“, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3858-Schall, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, 04.04.2014.
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 „Aubing-Mitte“, Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München–Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich). Teil Verkehr, Bericht, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, München, November 2013.
- Besonnungsnachweis „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 04.10.2013.
- Rechtlicher Biotop- und Artenschutz, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060, „Aubing-Mitte“ (Freihamer Weg östlich usw.), Büro H2, München, 10.08.2015.
- Telekom Aubing, Bebauungsplan Nr. 2060, Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012, Büro H2, München, 30.08.2012.
- Pflege- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone Ost, Büro H2, München, 23.10.2014
- Pflege- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone West, Büro H2, München, 23.10.2014
- Verkehrslärberechnung mit neuen Berechnungsverfahren Schall03(2012), Projektnotiz, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2015.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat - Tiefbau
7. An das Baureferat - Gartenbau
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/542
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V