

Telefon: 0 233 – 280 74
0 233 – 244 39
0 233 – 273 96
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/41 P
PLAN HA II/54-1
PLAN HA II/41 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b
Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße,
Dientzenhoferstraße, Humannweg (jeweils beiderseits),
Lieberweg (beiderseits zwischen Humannweg und
Röbling- bzw. Wiegandweg)
– GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord –
(Verdrängung des Bebauungsplans Nr. 620 und Teilverdrängung
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1898a)**

1. Billigungsbeschluss
2. Aufhebung eines nicht überplanten Restbereichs des
Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1898

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06415

Vorblatt zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)....	2
B) Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.....	3
C) Bund Naturschutz in Bayern e.V.....	4
D) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB.....	5
1. Wasserwirtschaftsamt München.....	5
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.....	5
3. Deutsche Telekom Technik GmbH.....	6
E) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	6
F) Aufhebung des nicht überplanten Restbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1898.....	7

II. Antrag der Referentin.....	7
Satzungsentwurf.....	9
Begründungsentwurf.....	23
1. Planungsanlass.....	23
2. Ausgangssituation.....	23
2.1 Räumliche Lage und Größe des Planungsgebiets im Stadtgebiet/Eigentumsanteile.....	23
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	24
2.3 Planerische Ausgangslage.....	31
2.4 Rechtliche Ausgangslage.....	32
3. Planungsziele.....	32
3.1 Allgemeine Zielsetzungen.....	32
3.2 Bauliche Nutzungen und Baubestand.....	33
3.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplatznachweis, Fuß- und Radwege.....	33
3.4 Grün- und Freiflächen.....	34
3.5 Sozialstruktur, Wohnfolgeeinrichtungen.....	34
4. Planungskonzept.....	34
4.1 Städtebauliche und grünplanerische Grundidee.....	34
4.2 Nachhaltigkeitsaspekte und Solarenergetische Optimierung (SolenOp).....	36
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	37
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	39
4.5 Stadtgestalt und Ortsbild.....	42
4.6 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentliche Platzfläche, Gehrechtsflächen.....	49
4.7 Wohnfolgeeinrichtungen.....	52
4.8 Schall- und Immissionsschutz.....	53
4.9 Grünordnung.....	57
4.10 Baugenehmigungspflicht.....	60
5. Städtebauliche und grünordnerische Auswirkungen der Planung.....	60
6. Maßnahmen.....	61
6.1 Umsetzung des Bebauungsplanes.....	61
6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	61
6.3 Kosten und Lasten/Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	61
7. Umweltbericht.....	62
7.1 Einleitung.....	62

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	64
7.3 Zusätzliche Angaben.....	90
8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte).....	94
III. Beschluss.....	94

Telefon: 0 233 – 280 74
0 233 – 244 39
0 233 – 273 96
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/41 P
PLAN HA II/54-1
PLAN HA II/41 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße, Dientzenhoferstraße, Humannweg (jeweils beiderseits), Lieberweg (beiderseits zwischen Humannweg und Röbling- bzw. Wiegandweg) – GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord – (Verdrängung des Bebauungsplans Nr. 620 und Teilverdrängung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1898a)

1. Billigungsbeschluss
2. Aufhebung eines nicht überplanten Restbereichs des
Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1898

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06415

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 20.05.2016 zum Bebauungsplan Nr. 1898b (M = 1 : 5.000)
2. Übersichtsplan vom 31.05.2016 für den aufzuhebenden Bereich des
Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1898 (M = 1 : 5.000)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
- 4.1 Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) (Planteil 1)
- 4.2 Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) (Planteil 2)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 vom 17.05.2016

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Seite 9 ff.).

A) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für diese Bauleitplanung wurde die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB während der Zeit vom 22.04. mit 24.05.2016 durchgeführt.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Äußerungen zum Bebauungsplan lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Im Baugebiet WA 5 wurde mit Bescheid vom 17.08.2015 ein offener Liefer- und Verladebereich für den Nahversorger genehmigt. Im Textteil des Bebauungsplans Nr. 1898b, Ziffer 7.3.3 Schutzgut Mensch wurde ausgeführt, dass durch den Gewerbelärm im Baugebiet bzw. Teilbaugebiet MI 1 (1), MI 1 (2) und MI 2 die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Somit seien für diese Bereiche eine Einhausung der Liefer- und Verladebereiche oder die Integration in die Gebäude vorgeschrieben.
Im Teilbaugebiet WA 5 komme es ebenfalls zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der angrenzenden Wohnbebauung. Dies stelle eine Ungleichbehandlung der gewerblichen Liefer- und Verladebereiche östlich und westlich des Lieberweges dar.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan lässt im angesprochenen Bereich des WA 5 (2) und WA 5 (3) ein Bauvorhaben zu, wie es bisher durch eine Baugenehmigung bereits als zulässig erachtet wurde und bereits weitgehend erstellt ist. Eine Einhausung der Anlieferzone war für dieses nicht erforderlich erachtet worden. Soweit sich deren Notwendigkeit zur Gewährleistung der Grenzwerte der TA-Lärm zu gegebener Zeit ergeben könnte, soll dem durch eine entsprechende Ergänzung der Satzung auch Rechnung getragen werden können. Unter § 4 wird entsprechend als zusätzlicher Absatz 9 die Festsetzung „Im WA 5 (3) ist eine eingeschossige Überbauung zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugunsten einer Einhausung eines Anlieferbereiches zulässig, soweit dies zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm erforderlich ist.“ aufgenommen. Unter § 3 wird entsprechend als zusätzlicher Absatz 4 die Festsetzung „Bei Einhausung einer Ablieferzone im WA 5 (3) entsprechend § 4 Absatz 9 kann das zulässige Maß der Nutzung um deren Geschossfläche überschritten werden.“ aufgenommen.

2. Der Zweirichtungsverkehr für den Hauttmannweg werde abgelehnt, da dieser keine Entlastung für den Lieferverkehr im Zentrum sein könne.

Stellungnahme:

Der Hauttmannweg ist hinsichtlich der Breite zwischen den Straßenbegrenzungslinien grundsätzlich auch für einen Zweirichtungsverkehr geeignet. Der Bebauungsplan

lässt dies zu, trifft hierzu aber keine Regelungen. Dies bleibt in der Entscheidungskompetenz sowie Zuständigkeit des Baureferats und Kreisverwaltungsreferats.

3. Für den Supermarkt im Teilbaugebiet WA 5 (2) und WA 5 (3) seien keine Kundenparkplätze vorgesehen, da mit Vertrag vom 17.08.2015 elf Stellplätze für die Gewerbenutzung abgelöst wurden.

Stellungnahme:

Für den genehmigten Einzelhandel im Bereich des WA 5 (3) und WA 5 (2) sind 13 Stellplätze nachzuweisen und entsprechend zu errichten. Ein Ablöse von 11 Stellplätzen wurde angesichts der sehr guten ÖPNV-Erschließung und wegen des sehr beengten Zuschnittes des Baugrundstückes für möglich erachtet.

B) Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Der Haussperling stehe in ganz Deutschland auf der Vorwarnliste. In München würden Haussperlinge nur noch inselhaft vorkommen, weshalb der Haussperling für das Stadtgebiet als potentiell gefährdet eingestuft werde, da ein Austausch der Einzelpopulationen kaum noch gewährleistet sei.

Nachdem Haussperlinge im Planungsgebiet kartiert wurden (Ziffer 2.2.7, Ziffer 7.2.1.2 der Begründung) sei davon auszugehen, dass in der Nähe zum Ort der Sichtung auch Brutplätze bestehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen seien Ersatzquartiere für Haussperlinge obligatorisch festzulegen.

Im Sinne des Katalogs ökologischer Kriterien der Landeshauptstadt München sowie dem Schutz und der Förderung von Gebäudebrütern sollte jedoch eine flächendeckende Ausstattung mit Brutgelegenheiten an den Neubauten gemäß dem Vorbild Funkkaserne oder Freiham Nord für alle genannten Arten entstehen. Hierbei seien Brutmöglichkeiten für Mauersegler und Star an den höheren Gebäuden und für Haussperlinge auch an niedrigeren Gebäuden sinnvoll. Ein flächendeckendes Angebot bereits ab dem ersten Bauabschnitt bewirke, dass im Sinne einer CEF-Maßnahme für Haussperlinge immer ein entsprechendes Brutplatzangebot zur Verfügung steht.

Begrüßenswert sei die geplante Schaffung von Ersatzquartieren an Gebäuden. Hier sei ein flächendeckendes Angebot an Fassadenquartieren in unterschiedlichen Höhen und Expositionen nötig und sinnvoll, um den Annahmeerfolg zu beschleunigen. Hier sollte auch eine Anzahl pro Gebäude bzw. pro Einheit Fassadenlänge festgelegt werden.

Nicht zugestimmt werden könne der Prognose Tiere und Pflanzen, nach der Fledermäuse durch die „stufenweise Realisierung auf andere Bereiche ausweichen können“ (Ziffer 7.2.2.1 der Begründung). Da von insgesamt 12 erfassten Höhlenbäumen schrittweise zehn Höhlenbäume vorhersehbar gefällt werden, sei ein Rückgang der baumbewohnenden Fledermausarten vorprogrammiert. Neu gepflanzte Bäume würden kaum Nahrungs- und Quartierangebot für Fledermäuse bieten und Jahrzehnte benötigen, um den ökologischen Wert eines alten Höhlenbaums zu erreichen. Nachdem auch Fledermauskästen als

Überwinterungsquartier in der Regel nicht geeignet sind, müssten alle für Fledermäuse geeigneten Höhlenbäume sowie Höhlenbäume mit Entwicklungspotential für Fledermäuse im Planungsgebiet zwingend erhalten werden.

Zur Abschirmung von Lärm sind verschiedene Maßnahmen dargestellt (verglaste Loggien, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Einhausungen von Tiefgaragen, verglaste Vorbauten). Die Verwendung derartiger Glaselemente könne zu Vogelkollisionen mit tödlichem Ausgang führen. Zum Schutz der Vogelwelt sei in die Satzung aufzunehmen, dass bei Verwendung von Glas und Glasbauteilen dieser Art mit einem Meidefaktor von mindestens 80 % gegen Vogelschlag gesichert werden.

Stellungnahmen:

In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert, insbesondere die Verpflichtung zum Nachweis von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermausarten. Ferner ist die Schaffung neuer Quartiermöglichkeiten sowohl für Fledermäuse als auch für gebäudebrütende Vögel an den zukünftigen Gebäuden durch Anbringen von Niststeinen bzw. Fassadenröhren oder der Schaffung von Spaltenquartieren geregelt. Der Hinweis, dass diese in unterschiedlichen Höhen und Expositionen vorzusehen sind, wird aufgenommen. Vorhandene Nistkästen dürfen zudem nur bei guter Witterung außerhalb der Brutzeit bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten umgehängt werden.

Die mögliche Fällung von zehn Höhlenbäumen stellt den ungünstigsten Fall dar; die genaue Anzahl unvermeidbarer Fällungen ist auf Grund der Spielräume innerhalb der Bauräume noch nicht abschließend bilanzierbar. Ein vollständiger Erhalt aller Höhlenbäume, um Auswirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, ist jedoch nach Auffassung der zuständigen Fachdienststellen (Untere Naturschutzbehörde, Referat für Gesundheit und Umwelt) und der beauftragten Fachgutachter nicht zwingend erforderlich. Demzufolge erscheint eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Fledermäuse unter Berücksichtigung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Eine Sicherung eventuell verwendeter Glasbauteile an Gebäuden gegen Vogelschlag kann nicht auf Bebauungsplanebene erfolgen und ist im Rahmen des Bauvollzuges zu regeln. Ein entsprechender Hinweis wird aber in den Umweltbericht aufgenommen (siehe 7.2.3.3).

C) Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die Festsetzung erhaltenswerter Bäume außerhalb des Bauraums und der weitest mögliche Erhalt der Bäume innerhalb der festgesetzten Bauräume werde befürwortet. Auch die Ersatzpflanzungen würden den Zielen des Bundes Naturschutz entsprechen. Dennoch werde gefordert, dass mehr als nur 97 von 875 Bäumen als sehr erhaltenswert eingestuft werden. Die Ersatzpflanzungen sollen mit heimischen Baumarten durchgeführt werden.

Das Vorkommen von Grünspecht und Fledermäusen zeige, wie wertvoll die Grünflächen bereits sind und würden einen besonders sensiblen Eingriff erfordern.

Der neue öffentliche Grünanger zwischen Kämpferstraße und Humannweg sei ebenso zu begrüßen, wie die Begrünung der Straßenräume. Die Baumpflanzungen hierfür sollten ebenfalls mit einheimischen Baumarten erfolgen.

Stellungnahme:

Die Anzahl der erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bestandsbäume ist das Ergebnis einer fachlichen Baumkartierung mit Bewertung nach relativ strengen Kriterien für den Erhaltungswert, in denen neben der Vitalität auch die Langlebigkeit (zu erwartende Lebensdauer der Bäume), die artspezifische Wertigkeit (landschaftstypische Baumart, Laubgehölz), der Stammumfang und die Bedeutung für das Ortsbild (herausragende Stellung im Siedlungsbild oder Straßenraum) berücksichtigt wurden. Bei Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen ist die Verwendung standortgerechter Baumarten festgesetzt; bevorzugt sind heimische Arten vorgeschrieben. Straßenbegleitend sind auf Privatgrund Winterlinden bzw. Hainbuchen vorgesehen. Die Artenauswahl soll jedoch nicht zu stark eingeschränkt werden, um angemessen auf die Einzelsituation reagieren können (z. B. lichtdurchlässige Arten).

D) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB

1. Wasserwirtschaftsamt München

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Hierzu wurde auch auf die Stellungnahme vom 07.06.2006 verwiesen, in der darauf hingewiesen wurde, dass bei erforderlichen Eingriffen ins Grundwasser beim Bau trotz des Grundwasserflurabstandes von 4 bis 5 m zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange gesonderte Wasserrechtsverfahren durchzuführen wären.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem zuständigen Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission wurden Kopien der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes mit der Bitte um Beachtung der hierin enthaltenen Forderungen im Bauvollzug übersandt.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wurde allgemein auf die Verpflichtung hingewiesen, bei Auffindung von Bodendenkmälern, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Verpflichtung zur Anzeige von aufgefundenen Denkmälern in Art. 8 Denkmalschutzgesetz verbindlich geregelt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV - Lokalbaukommission hat zusätzlich eine Kopie der Stellungnahme zur Beachtung im Bauvollzug erhalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur eventuell nicht ausreicht, das Planungsgebiet zu versorgen, so dass zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich sind.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist es unbedingt erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom so früh als möglich schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten mit der Bitte um Berücksichtigung zugeleitet. Außerdem erhält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV - Lokalbaukommission eine Kopie der Stellungnahme zur Beachtung im Bauvollzug.

E) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks – Milbertshofen-Am Hart (BA 11) hat sich in seiner Sitzung am 11.05.2016 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst und diesem mehrheitlich mit nachfolgenden Änderungen zugestimmt:

- Seite 17, Abs. 1 Satz 3 bitte wie folgt ändern: „Die benötigten Stellplätze für die Wohnanlagen werden in Tiefgaragen geschaffen. Es fallen keine oberirdischen Stellplätze im Straßenraum weg.“

- Aufgrund der angespannten Wohnsituation wird um Prüfung einer einheitlich fünfgeschossigen Bebauung gebeten.

Stellungnahme:

Der BA 11 wünschte eine Änderung des letzten Absatz des Begründungstextes unter der Ziffer 4.2. Der Begründungstext kann ergänzt werden mit „Die Stellplätze für Wohnungen, welche gemäß Bayerischer Bauordnung nachzuweisen sind, müssen entsprechend auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Straßenräume bleiben durch die Bauleitplanung nahezu unverändert und insoweit entfallen auf der Ebene der Bauleitplanung nahezu keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Inwieweit es im Rahmen des Bauvollzuges wegen zusätzlicher Zufahrten oder anderen Aspekten bzw. bei Neuausbau des Straßenraumes zu einer Minderung der momentan vorhandenen Stellplätze im Straßenraum kommen könnte, ist derzeit nicht erkennbar.“

Eine durchgängige fünfgeschossige Bebauung würde eine zu starke Umstrukturierung des vorhandenen Siedlungsgebietes Harthof-Nord nach sich ziehen und ist von daher nicht anzustreben. Im Vergleich zum Siedlungsgebiet Harthof Süd ist die vorliegende Planung durch die fünfgeschossig zulässige Bebauung nördlich und südlich der öffentlichen Grünflächen entlang des Schliemannweges bereits auf eine höhere Dichte hin angelegt.

F) Aufhebung des nicht überplanten Restbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1898

Durch die getroffenen bzw. vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1898a und Nr. 1898b konnten die im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898 formulierten Ziele, soweit sie durch aktuelle Entwicklungen nicht überholt waren, planungsrechtlich gesichert bzw. umgesetzt werden. Da für den in Anlage 2 dieser Beschlussvorlage bezeichneten Restbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1898 also keinerlei Planungsnotwendigkeit mehr besteht, wird dieser Bereich des Aufstellungsbeschlusses aufgehoben.

Der Bezirksausschuss des 11. 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrags entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.

2. Den Forderungen des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. und des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstaben B) und C) des Vortrages entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
3. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe D) des Vortrags berücksichtigt werden; ansonsten kann ihnen nicht entsprochen werden.
4. Den Forderungen des Bezirksausschusses 11 können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe E) des Vortrags berücksichtigt werden; ansonsten kann ihnen nicht entsprochen werden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898b für den Bereich Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße, Dientzenhoferstraße, Humannweg (jeweils beiderseits), Lieberweg (beiderseits zwischen Humannweg und Röbling- bzw. Wiegandweg) – GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord – Plan vom 02.06.2016 und Text – und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich auszuliegen, wenn die Grundvereinbarungen für alle Beteiligten verbindlich geworden sind, die dort vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden, die Dienstbarkeiten und die Reallast sowie die Auflassungsvormerkung zum geförderten Wohnungsbau im Grundbuch rangrichtig eingetragen sind bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass die Grundbuchanträge unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
7. Der vom vorliegenden Bebauungsplan nicht erfasste Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1898 vom 02.05.2001 wird entsprechend den Darstellungen im Übersichtsplan des Planungsreferates vom 31.05.2016, Maßstab = 1 : 5.000, aufgehoben.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungsentwurf

**des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898b
der Landeshauptstadt München**

**Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße,
Dientzenhoferstraße, Humannweg (jeweils beiderseits),
Lieberweg (beiderseits zwischen Humannweg und
Röbling- bzw. Wiegandweg)**

– GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord –

**(Verdrängung des Bebauungsplanes Nr. 620 und Teilverdrängung
des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898a)**

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) sowie 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

- (1) Für den Bereich Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße, Dientzenhoferstraße, Humannweg (jeweils beiderseits), Lieberweg (beiderseits zwischen Humannweg und Röbling- bzw. Wiegandweg) – GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord – wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan (Planteil 1 und Planteil 2) der Landeshauptstadt München vom 02.06.2016, angefertigt vom GeodatenService München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 620 und die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1898a und der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1898b verdrängt.

§ 2**Art der Nutzung**

- (1) Als Baugebiete werden acht Reine Wohngebiete (WR 1 mit WR 8), neun Allgemeine Wohngebiete (WA 1 mit WA 9), zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) und drei Gemeinbedarfsflächen (KITA 1, KITA 2, RELIGION) festgesetzt.
 - a) Das WA 5 besteht aus den Teilgebieten WA 5 (1) mit WA 5 (3).
 - b) Das MI 1 besteht aus den Teilgebieten MI 1 (1) mit MI 1 (3).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (3) Im WA 5 (1), WA 5 (2) und WA (3) sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig. Im Erdgeschoss von WA 5 (3) und WA 5 (2) sind ab der südlichsten Baulinie, entlang dem Wiegandweg, in einer Tiefe von 35 m im Bauraum nur Einzelhandelsnutzung, anderen Nutzungen dienende Hauszugänge und Treppenräume sowie Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten zulässig. Im WA 5 (1) sind Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässig.
- (4) Im MI 1 wird im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Erdgeschoss sind im Bauraum entlang des Lieberweges in einer Tiefe von 24 m ab der östlichen Baulinie und einer Tiefe von 50 m ab der südlichen Baugrenze nur Einzelhandelsnutzung, anderen Nutzungen dienende Hauszugänge und Treppenräume sowie Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten zulässig.
- (5) Im MI 2 sind im Erdgeschoss des in Ost-West-Richtung angeordneten und zur Max-Liebermann-Straße orientierten Bauraumbereichs mit im Höchstmaß drei zulässigen Vollgeschossen in dem Bereich mit 13 bis 32 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und 12 bis 24 m Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Hiervon kann lagemäßig innerhalb des MI 2 abgewichen werden, wenn im Erdgeschoss 250 m² Geschossfläche für Schank- und Speisewirtschaften nicht unterschritten werden.
- (6) In den Mischgebieten werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

§ 3**Maß der Nutzung**

- (1) Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind

bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.

- (3) Werden Müllräume, Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen oder andere Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss eines Gebäudes untergebracht, so darf die jeweils zulässige Geschossfläche um deren Geschossfläche überschritten werden, je Treppenhaus jedoch nicht um mehr als 90 m². Die zulässigen Geschossflächen dürfen durch die Geschossflächen verglaster Loggien, Schallschutzvorbauten (verglaste Balkone) und Laubengänge, welche aus Lärmschutzgründen erforderlich sind, je Loggia um maximal 6 m² überschritten werden. Werden zweite bauliche Rettungswege vorgesehen, kann das zulässige Maß der Nutzung um deren Geschossfläche überschritten werden.
Werden Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten in Gebäude integriert, so kann die jeweils zulässige Geschossfläche um deren Geschossflächen überschritten werden, je Zu- bzw. Ausfahrt jedoch nicht mehr als 150 m².
- (4) Bei Einhausung einer Anlieferzone im WA 5 (3) entsprechend § 4 Absatz 9, kann das zulässige Maß der Nutzung um deren Geschossfläche überschritten werden.

§ 4

Bauräume, Bauweise, Höhenentwicklung, Durchfahrten

- (1) Die mit einer Baulinie festgesetzte Straßenrandbebauung ist durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten. Abweichend davon können Unterbrechungen der Baukörper vorgenommen werden in den Eckbereichen Max-Liebermann-Straße/Kämpferstraße, Kämpferstraße/Dientzenhoferstraße, Dientzenhoferstraße/Humannweg sowie im WR 4 einmal entlang der Kämpferstraße, im WR 6 einmal entlang des Humannweges und im WR 7 im östlichen Bauraum einmal entlang des Humannwegs.
- (2) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die gemittelte traufseitige Höhe, gemessen von der im Mittelpunkt der längsten Seite des jeweiligen Baukörpers nächstgelegenen Gehsteigoberkante.
- (3) In den Gebieten WR 1 bis WR 8, WA 1 bis WA 4, WA 8 und WA 9 sind folgende Wandhöhen (WH) maximal zulässig:
- | | | |
|----|---|---------|
| a) | In Bereichen mit zulässigen zwei Vollgeschossen | 6,3 m, |
| b) | in Bereichen mit zulässigen drei Vollgeschossen | 9,2 m, |
| c) | in Bereichen mit zulässigen vier Vollgeschossen | 12,1 m, |
| d) | in Bereichen mit zulässigen fünf Vollgeschossen | 15,0 m. |
- (4) Im WA 5 bis WA 7 und im MI 1 sind folgende Wandhöhen (WH) maximal zulässig:
- | | | |
|----|---|---------|
| a) | In Bereichen mit zulässigen einem Vollgeschoss | 5,0 m, |
| b) | in Bereichen mit zulässigen vier Vollgeschossen | 14,3 m, |
| c) | in Bereichen mit zulässigen fünf Vollgeschossen | 17,2 m. |

- (5) Im MI 2 ist in Bereichen mit zulässigen drei Vollgeschossen, einschließlich ausgebautem Dach, eine Wandhöhe (WH) von maximal 7,5 m zulässig.
- (6) In den Gebieten KITA 1 und KITA 2 ist eine Wandhöhe (WH) von maximal 10,0 m zulässig.
- (7) Die festgesetzten Wandhöhen im Höchstmaß dürfen durch Attikaverlängerungen, die als massives Geländer genutzt werden, um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (8) In den Gebieten MI 1 (1) bis MI 1 (3) sowie im WA 6 und WA 7 ist die Errichtung der Tiefgarage auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie zulässig.
- (9) Im WA 5 (3) ist eine eingeschossige Überbauung zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugunsten einer Einhausung eines Anlieferbereiches zulässig, soweit dies zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm erforderlich ist.

§ 5

Ausbildung obere Geschosse

Bei vier- und fünfgeschossigen Gebäuden, ausgenommen die Bebauung im MI 2 und auf der Gemeinbedarfsfläche - RELIGION, sind die Geschosse über dem dritten Vollgeschoss insgesamt eigenständig ablesbar, mindestens in Farbe abgesetzt, auszuführen.

§ 6

Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung

- (1) Ab drei Geschossen sind in den Gebieten MI 1, WR 1 bis WR 8 und WA 1 bis WA 4 und WA 6 bis WA 9 nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 25 Grad mit einheitlicher ziegelroter Dacheindeckung sowie Dachüberstände bis maximal 0,8 m zulässig.
- (2) Im WA 5 sind nur Flachdächer zulässig.
- (3) Im MI 2 sind bei mehrgeschossigen Bauten nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad bis höchstens 45 Grad mit einheitlicher ziegelroter Dacheindeckung und mit einem Dachüberstand von bis zu 0,5 m zulässig.
- (4) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Diese sind ab einer Fläche von 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Terrassenflächen genutzt werden. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (5) Auf den Gemeinbedarfsflächen KITA 1 und KITA 2 sind bei ein- und mehrgeschossigen Bauten nur Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45 Grad oder Terrassenflächen zulässig. Im Falle einer Flachdachausbildung (bis 15 Grad Dachneigung) ist eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 7

Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächentiefen gemäß BayBO sind einzuhalten.
- (2) In den Gebieten WR 1 bis WR 6 beträgt, abweichend von Absatz 1, die Tiefe der Abstandsflächen $0,8 H$, mindestens 3 m. Je Gebäude genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen $0,4 H$, mindestens 3 m.

§ 8

Dachgeschosse, Kniestock

Über dem letzten Vollgeschoss ist ein Kniestock (gemessen an der aufgehenden Außenwand zwischen ihren Schnittpunkten mit Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut) von höchstens 0,5 m, abweichend davon im Baugebiet MI 2 von höchstens 1,5 m zulässig.

§ 9

Dachgauben, Dachaufbauten

- (1) Dachgauben und Dachaufbauten sind von den Gemeinbedarfsflächen ausgeschlossen.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Aufzugsüberfahrten, Kamine von Lüftungsanlagen oder Heizungen sowie Solaranlagen und im Baugebiet MI 2 nicht für untergeordnete Dachgauben.
- (3) Je Gebäude ist die Errichtung einer Satellitenempfangsanlage zulässig. Ferner sind insgesamt zwei Satellitensammelpfangsanlagen (sog. Kopfstationen) im Planungsgebiet zulässig. Satellitenanlagen an Gebäudefassaden sind ausgeschlossen.

§ 10

Schallschutzmaßnahmen

Allgemein

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

- (2) Tiefgaragenrampen und Anlieferzonen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen. Durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass keine maßgeblichen Geräusche über Wände und Decken der Einhausung ins Freie dringen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen.

Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,60$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt/Anlieferzufahrt durch Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB(A)). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{\text{stro}} = 0$ dB(A) auszuführen.

Verkehrslärm

- (3) In den Baugebieten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. Ä.) von Kinderbetreuungseinrichtungen an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig. Dort sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.
- (4) Abweichend von Absatz 3 Satz 1 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. Ä.) von Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig, sofern diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Abweichend von Absatz 3 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. vorgehängte Fassaden, Laubengänge, Loggien, verglaste Vorbauten oder Kastenfensterkonstruktionen) gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume unter Einrechnung der Zuschläge von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Vorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet werden. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
- (6) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

- (7) Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Abweichend davon sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber nur dann zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z. B. offenbare Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
- (8) Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Arbeitsräumen im Sinn der DIN 4109 sind die Fenster dieser Arbeitsräume in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von > 65 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.

Anlagenlärm

- (9) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm sowie in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch Sportlärm nicht zulässig.
- (10) Abweichend von Absatz 9 sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen (wie z. B. Eigenabschirmung, zurückgesetzte, ganz oder teilweise festverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o. a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, die sich gemäß TA Lärm bzw. 18. BImSchV in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade situiert sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Sofern die Bebauung einzelner Baugebiete nicht gleichzeitig oder zeitnah gesichert erfolgt, ist die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z. B. temporäre Schallschutzwand etc.) vorhanden sind.

§ 11**Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007 (MüABl. 2008 Sondernummer 1, S. 1 ff.) nachzuweisenden Stellplätze sind auf Privatgrund in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Vorgartenbereiche der Baugebiete MI 1, WA 6 und WA 7 dürfen auch unterbaut werden.
- (2) Stellplätze dürfen nur im Umfang der nach der unter Absatz 1 genannten Satzung mindestens nachzuweisenden, auf eine ganze Zahl gerundeten Anzahl notwendiger Stellplätze hergestellt werden. Dies gilt nicht, soweit das jeweils geltende Bauordnungsrecht eine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze vorschreibt.
- (3) Die für die Kindertagesstätten KITA 1 und KITA 2 erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auch oberirdisch, jedoch straßennah und außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Dabei ist eine ausreichende Randeingrünung der Grundstücke zu gewährleisten. Ausnahmsweise können die für die Kindertagesstätte KITA 2 erforderlichen Stellplätze auf dem nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche im Bereich zwischen Bauraum und Straße angeordnet werden.
- (4) Nach der Stellplatzsatzung erforderliche Kfz-Stellplätze sind im Baugebiet MI 2 im Umfang von maximal vier Stellplätzen auch in einer oberirdischen Anlage, angegliedert an die zugelassene Zu- und Ausfahrt an der Weyprechtstraße, zulässig. Zudem sind bis zu sieben der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze im Bereich des Bauraumes mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß möglich, sofern die Grenzwerte der TA-Lärm zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden gewahrt werden.
- (5) Geringfügige Abweichungen von den Grenzen der Tiefgaragen und der Lage der Zu- und Ausfahrten sind zulässig, wenn technische Gründe oder Gründe des Baumschutzes dies erfordern und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (6) Belüftungseinrichtungen von Tiefgaragen und Tiefgaragenein- und -ausgänge sind nur in Verbindung mit Gebäuden oder am Rand von Freiflächen zulässig.
- (7) Entlüftungseinrichtungen sind über Dach der zugeordneten Gebäude zu führen. Falls dies nicht möglich ist, sind Entlüftungseinrichtungen in den Freiflächen in einem Abstand von mindestens 4,50 m zu Spielplätzen, Freisitzen, Wohnungsgärten, Aufenthaltsbereichen und anderen vergleichbar sensiblen Nutzungen anzuordnen und dürfen die Bodenoberfläche nicht überragen.
- (8) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in Gebäuden vom Schliemannweg aus sind ausgeschlossen.

- (9) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind im MI 2 nur in den zwei im Plan gekennzeichneten Bereichen von der Max-Liebermann-Straße und der Weyprechtstraße aus zulässig.

§ 12

Feuerwehrezufahrten, dinglich zu sichernde Flächen

- (1) In der Straßenrandbebauung ist bei Gebäudelängen mit mehr als 70 m ein Durchgang zur rückwärtigen Bebauung anzuordnen.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Gehrechtsflächen sowie der Leitungsrechtsfläche kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder planerische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 13

Müllbehälterräume, Fahrradstellplätze, Geräteschuppen, Nebenanlagen

- (1) Fahrradabstellrichtungen und Müllbehälterräume sind innerhalb der Bauräume und dort in den Gebäuden oder über Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Nicht überdachte Fahrradabstellplätze für Einzelhandelseinrichtungen können, abweichend von Absatz 1, ost- und nordseitig des Bauraum der Gebiete MI 1, WA, 6, WA 7 und westseitig des Bauraum des Gebietes WA 5 auch außerhalb des Bauraumes auf Flächen zwischen öffentlichem Gehweg und Gebäude nachgewiesen werden.
- (3) Nicht überdachte Fahrradabstellplätze können, abweichend von Absatz 1, in untergeordnetem Umfang unmittelbar den Hauseingängen zugeordnet auch außerhalb der Bauräume nachgewiesen werden. Diese sind dann auf wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- (4) Geräteschuppen sind außerhalb von Hauptgebäuden nur im Bereich von Wohnungsgärten bis zu einer maximalen Grundfläche von 4,0 m² pro Wohnungsgarten gestattet. In Vorgärten sind Geräteschuppen ausgeschlossen. Nebenanlagen, die nicht der Gartennutzung dienen, sind innerhalb der Wohnungsgärten unzulässig.
- (5) Nebenanlagen, Müllbehälterräume, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Geräteschuppen sind innerhalb eines Baugebietes in Material und Bauweise einheitlich zu gestalten.
- (6) Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (7) Oberirdische Nebenanlagen für die Kindertagesstätten und Kinderspielplätze dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.

§ 14

Untergeordnete Bauteile, Bauraumüberschreitungen

- (1) Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können im Erdgeschoss durch Terrassen und in den Obergeschossen durch Wintergärten, Erker und Balkone mit jeweils maximal 5 m Länge um jeweils bis zu 2 m Tiefe auf maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand überschritten werden.
- (2) In den Baugebieten MI 1, WA 5, WA 6 und WA 7 sind, abweichend von Absatz 1, straßenseitig zum Lieberweg und zur Weyprechtstraße an den Gebäuden Wintergärten, Erker, Balkone und andere Vorbauten ausgeschlossen.
In dem Baugebiet WR 7 sind, abweichend von Absatz 1, entlang dem Hauttmannweg straßenseitig keinerlei Terrasse, Wintergärten, Erker, Balkone oder andere Vorbauten zulässig
- (3) Im WA 2 sind an nicht von der Straße aus einsehbaren Fassaden neben Balkonen nach Absatz 1 auch, durchgehende Balkone an der Fassade zulässig, deren Tiefe nicht mehr als 2 m betragen darf.

§ 15

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und ausschließlich am Ort ihrer Leistung zulässig. Fremdwerbung ist allgemein unzulässig.
- (2) Werbeanlagen in den Wohngebieten dürfen eine Fläche von 0,5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (3) In den Baugebieten MI 1, WA 5 bis WA 7 dürfen Werbeanlagen eine Größe von 2 m² pro Gebäudefassade nicht überschreiten. Im MI 2 dürfen Werbeanlagen eine Größe von maximal 4 m² pro Gebäudefassade haben.
- (4) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses und im unteren Drittel des ersten Obergeschosses erlaubt.
- (5) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmennamen und Firmenlogos und nur mit einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Sie sind nur zulässig mit einer Gesamtbreite von maximal 5 m je Werbeanlage und auf maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand.
- (6) Werbeanlagen sind im Bereich von Fensterflächen ausgeschlossen. Abweichend davon sind an Schaufenstern in den Erdgeschosszonen der Baugebiete MI 1 und WA 5 bis WA 7 Werbeanlagen erlaubt.
- (7) Werbeanlagen in Form von Laufschriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, farbige Fassadenbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen, Videowände, Skybeamer, Laserstrahler

und ähnliche Anlagen sind unzulässig. Ebenso werden Werbeanlagen in Form von Fahnen und Masten ausgeschlossen.

- (8) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe in die jeweilige Gebäudefassade und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 16

Abgrabungen, Bodenmodellierungen

- (1) Abgrabungen und großflächige Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend sind Bodenmodellierungen in straßenabgewandten Bereichen in Verbindung mit Spielbereichen in öffentlichen Grünflächen und auf privaten Freiflächen sowie in den Freiflächen der KITA 1 und KITA 2 (in Form von Spielhügeln) in funktionell notwendigem Umfang zulässig. Auf privaten Freiflächen wird die Höhe von Bodenmodellierungen auf 1 m begrenzt. Ausgenommen von der Regelung gemäß Satz 1 und 2 sind die Schutzbereiche (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) von zu erhaltenden Bäumen.

§ 17

Platzbereich, Boulevardfläche

- (1) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Platzbereich“ ist als Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten, entsprechend zu möblieren und mit 14 Großbaumpflanzungen (Endwuchshöhe > 20 m) einheitlich, vorzugsweise mit lichtdurchlässigen Laubbaumarten zu bepflanzen. Dabei ist in den Belagsflächen eine durchwurzelbare spartenfreie Mindestfläche von 24 m² je Baum vorzusehen.
- (2) Der Bereich zwischen öffentlichem Fußweg und Baukörper im Bereich Weyprechtstraße (südlich)/Lieberweg (westlich) ist einheitlich mit einer Belagsfläche aus Münchner Gehwegplatten zu versehen. Nutzungen wie Freischankfläche und Fahrradabstellplatz sind ebenso wie eine Begrünung in Form von Pflanzkübeln in untergeordnetem Umfang zulässig.

§ 18

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der Grünordnungsfestsetzungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann hinsichtlich Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Beson-

nung notwendig ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die grünordnerischen Festsetzungen für die angrenzenden Flächen entsprechend.
- (4) Die Anordnung der Gebäude und sämtlicher baulichen Nebenanlagen soll grundsätzlich den Erhalt der innerhalb der festgesetzten Bauräume bzw. in unmittelbarem Anschluss an diese im Plan als Hinweis dargestellten vorhandenen erhaltenswerten Bäume gewährleisten, sofern diese von guter bis sehr guter Vitalität sind. Im Konfliktfall hat dabei, falls nicht anders möglich, die Umsetzung des jeweils zulässigen Nutzungsmaßes für die Gebäude bzw. der offenen Bauweise Vorrang vor dem Baumerhalt. Bei den Nebenanlagen (z. B. Stellplätze und Tiefgaragen, Müllbehälterräume, Fahrrad- und Gerätehäuser) sowie den erforderlichen Feuerwehrzufahrts- und -aufstellflächen sind dagegen im Konfliktfall den Baumerhalt gewährleistende platzsparende Anordnungen zu wählen.
- (5) Bei Beseitigung eines erhaltenswerten Baumes sind als Ersatz zu pflanzen:
 - a) Je Großbaum zwei standortgerechte mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm (Endwuchshöhe < 20 m)
 - b) Je mittelgroßem Baum ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 cm (Endwuchshöhe < 20 m)
- (6) Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter, lichtdurchlässiger Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, und die festgesetzten Neupflanzungen sind anzurechnen.
- (7) Für die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind je nach Festsetzung im Plan große oder mittelgroße standortgerechte, lichtdurchlässige Laubbäume, bevorzugt heimische Arten, in einer Mindestpflanzqualität von 20-25 cm Stammumfang zu verwenden.
- (8) Für die in den Vorgartenbereichen entlang der Straßen Humannweg, Dientzenhoferstraße, Kämpferstraße und Max-Liebermann-Straße im Plan festgesetzten Pflanzungen mittelgroßer und kleiner Bäume sind Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘) zu verwenden.
- (9) Für die entlang des Schliemannweges im Plan festgesetzten Pflanzungen großer Bäume sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden.
- (10) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Weyprechtstraße ist nördlich der Baugebiete MI 1, WA 6 und WA 7 eine Baumreihe aus großen standortgerechten Laubbäumen in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 3 m und einem Regelabstand von 14 m zu pflanzen.

- (11) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Lieberweges ist in Fortführung der Straßenplanung Harthof-Süd beidseitig eine Baumreihe mit großen bzw. mittelgroßen standortgerechten Laubbäumen derselben Art wie im südlichen Anschluss in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen.
- (12) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf Tiefgaragen sind diese Bereiche auf einer Fläche von 10 m² um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (13) Die festgesetzten Leitungsrechtflächen dürfen nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Bei notwendigen Reparaturarbeiten können diese entfernt werden und sind nach erfolgter Reparatur nachzupflanzen.
- (14) In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten dürfen Wohnungsgärten einschließlich Terrassengärten nicht mehr als 30 % der jeweiligen Grundstücksfreifläche beanspruchen. Die Tiefe der Wohnungsgärten darf 7 m nicht überschreiten.

§ 19

Einfriedungen

- (1) Grundsätzlich sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten Einfriedungen nur für die Wohnungsgärten und in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- (2) In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind Einfriedungen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- (3) In den Baugebieten MI 1 und WA 5 bis WA 7 werden Einfriedungen straßenseitig vor der Flucht der festgesetzten Baulinie ausgeschlossen.
- (4) Um die Gemeinbedarfsflächen KITA 1 und KITA 2 sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (5) Die Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und in einheitliche Schnithecken aus Laubgehölzen zu integrieren.
- (6) Sichtschutzwände sind nur außerhalb des Vorgartenbereichs, pro Baugebiet einheitlich gestaltet und nur im Bereich der Terrassen der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete mit einer maximalen Tiefe und Höhe von 2 m zulässig.

§ 20

Baugenehmigungspflicht

Die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO wird für alle gewerblichen und handwerklichen Bauvorhaben in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 5 bis WA 7 ausgeschlossen.

§ 21

Inkrafttreten

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

Begründungsentwurf

1. Planungsanlass

Die Städtische Wohnungsgesellschaft München (GWG) besitzt am Harthof ihre größte zusammenhängende Wohnanlage mit insgesamt ca. 2.000 Wohneinheiten, wovon die meisten Gebäude mit ca. 1.800 Wohnungen in den Jahren 1939 bis 1945 bzw. 1951 bis 1957 als Einfachst- und Schlichtwohnungen errichtet wurden.

Die Gebäudesubstanz der Wohnungen mit durchschnittlichen Flächengrößen zwischen ca. 37 und 43 m² Wohnfläche ist größtenteils aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht mehr modernisierungsfähig und entspricht ebenso wenig den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort.

Eine von der GWG im Jahr 1979 in Auftrag gegebene Untersuchung des Institutes für Bauforschung, Hannover, und ein Gutachten der Bauingenieure Cronauer und Jahreis, Dresden, ergab bereits damals, dass 1.800 Wohnungen stark sanierungsbedürftig sind. Bei einem erforderlichen Modernisierungsaufwand mit mehr als 75 % der Neubaukosten sind die Förderungsvoraussetzungen für Modernisierungsmittel nicht mehr gegeben.

Auf Grund dieser Situation beauftragte der Aufsichtsrat der GWG die Geschäftsführung, Vorschläge für eine Neubebauung des Gebietes Harthof zu erarbeiten. Zur Erlangung von alternativen Entwürfen wurde im Jahr 1980 in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Plangutachten mit vier Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit der Architekten Grüner, Schnell, Bierler und Kalckhoff Landschaftsarchitekten, München, ist als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung ausgewählt worden.

Städtebauliche und grünplanerische Ziele der angestrebten Entwicklung wurden in einem Rahmenplan formuliert, der sowohl die räumliche Gliederung des Gebietes aufzeigt als auch u. a. Aussagen zu Wohnungsbau- und Frei- und Grünflächen sowie den öffentlichen Erschließungsflächen trifft.

Am 02.05.2001 beschloss daraufhin der Stadtrat für die Siedlung „Harthof“ zwischen Rathenaustraße (nördlich), beiderseits der Parlerstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpfer- und Dientzenhoferstraße auf der Basis des städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenplanes den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898 aufzustellen und das Verfahren, soweit erforderlich, über Teilbebauungspläne durchzuführen. Der Teilbebauungsplan Nr. 1898a - GWG-Siedlung Harthof Süd (Bereich südlich der Weyprechtstraße und des Humannweges bis zur Rathenaustraße) ist bereits am 10.11.2005 in Kraft getreten.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage und Größe des Planungsgebiets im Stadtgebiet/Eigentumsanteile

Der Teilbereich Harthof-Nord befindet sich im 11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart. Er umfasst im Süden den Bereich mit Weyprechtstraße, Lieberweg, Wiegandweg, Hautt-

mann- und Humannweg, im Westen mit Max-Liebermann-Straße und Harthofanger, Trenkleweg, im Norden mit Kämpferstraße sowie im Osten mit der Dientzenhoferstraße.

Der Umgriff des Bebauungsplans wird durch folgende Strukturen begrenzt:

- Den Parkplatz und die anschließende Kleingartenanlage im Norden,
- die öffentliche Grünfläche im Osten,
- die Reihenhausbebauung nördlich des Wiegandweges im Süden,
- die öffentliche Grünfläche bis zur Bezirkssportanlage im Westen.

Zum Umgriff gehört zudem das Grundstück Ecke Wegenerstraße/Trenkleweg gegenüber dem o.g. Parkplatz.

Räumlich erstreckt sich das Planungsgebiet über eine Fläche von ca. 17 ha und befindet sich weitgehend im Eigentum der GWG – Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Davon ausgenommen sind die in Privatbesitz befindlichen Flurstücke Nr. 1211/49, 1211/50, 1211/52 und 1233/17 im Bereich Weyprechtstraße 76, 78, 80, 86, 88 und 90 (westlich entlang des Lieberweges) und im Bereich Lieberweg 42 und 44 sowie 1211/165 (Postgebäude) im Bereich Max-Liebermann-Straße 1b, Flurstück Nr. 1233/18 (Gaststätte „Weyprechthof“) im Bereich Max-Liebermann-Straße 6 (Ecke Weyprechtstraße) und 1211/47 (Kirche) im Bereich Weyprechtstraße 75 (Ecke Max-Liebermann-Straße).

Über den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses hinausgehende Grundstücksflächen im Zentrum wurden in die Planung mit einbezogen, da sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung der Siedlung Harthof stehen.

Lediglich die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken Nr. 1254/4 im Bereich Kämpferstraße (östlich), Nr. 1264/8 (zwei Teilflächen) in Verlängerung des Schliemannweges westliche und des Kämpferweges südwestlich an der Max-Liebermann-Straße sowie Nr. 1233/42 am westlichen Ende des Humannweges, befinden sich im städtischen Eigentum.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Die Siedlung der GWG am Harthof wird durch die umgebenden Grünflächen und ihre baulichen Strukturen als eigenständiges Gebiet erlebt. Nord- und Südteil unterscheiden sich durch Eigenständigkeit in der Bebauung, dabei wirkt der Nordteil nicht im gleichen Maß homogen wie der Südteil.

Der Nordteil wird durch die dreigeschossigen Nachkriegsbauten mit flach geneigten Satteldächern und durch ältere zwei- und dreigeschossige Gebäude mit steilen Satteldächern städtebaulich geprägt. Gleichartig ist für beide Gebiete die Siedlungsstruktur einer offenen zwei- bis dreigeschossigen meist parallel zu den Straßen stehenden Zeilenwohnbebauung. Die Siedlungsbereiche mit Zeilen senkrecht zur Straße und dazwischen liegenden großzügigen privaten Freiflächen sind insbesondere nördlich des Humannweges zu fin-

den. In den privaten Freiflächen befinden sich zahlreiche Mietergärten; in Nord-Süd-Richtung quert ein öffentlicher Fußweg (Bastian- und Winckelmannweg) den Grünraum.

Nördlich außerhalb des Planungsumgriffs, schließt eine städtische Kleingartenanlage ohne Querungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit an. Am südöstlichen Rand des Planungsgebiets existiert eine zweigeschossige Reihenhaussiedlung in privatem Eigentum und nordwestlich am Trenkleweg grenzt eine städtische Bezirkssportanlage an. Westlich, in die öffentliche Grünfläche eingebettet, befinden sich die Grund- und Mittelschule an der Bernaysstraße sowie Kindertagesstätten.

2.2.2 Derzeitige bauliche Nutzungen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung in den einzelnen Bauquartieren gekennzeichnet, wobei den Siedlungsmittelpunkt von Nord- und Südteil des Harthofes das Umfeld von Weyprechtstraße/Einmündung Lieberweg bildet. Es sind dort Läden, eine Sparkassenfiliale, eine Apotheke, die Katholische Kirchengemeinde St. Gertrud, eine Gaststätte, die Postbezirksstation in der Max-Liebermann-Straße sowie die zuständige Hausverwaltung der GWG am Hauttmannweg vorzufinden. Mit all diesen Einrichtungen erhält die Harthofsiedlung hier einen kleinteiligen Zentrumscharakter mit eigener örtlicher Identität.

2.2.3 Nutzungsdichte, Gebäudezustand

Die durchschnittliche Nutzungsdichte der Bebauung im Planungsgebiet liegt derzeit bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) unter 0,5. Als städtebauliche Qualitäten sind in erster Linie die großzügigen privaten Freiflächen mit teilweise hochwertigem Baumbestand und die offene, zeilenartige Bauweise in der städtebaulichen Struktur des Gebietes zu nennen.

Der Wohnungsbestand der GWG ist bei den älteren Gebäuden einseitig zu Gunsten von Kleinwohnungen ausgerichtet und entspricht bezüglich Raumgröße sowie technischer Ausrüstung nicht heutigen Wohnungsstandards, dies gilt auch hinsichtlich energetischer und schalltechnischer Anforderungen.

2.2.4 Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das zu überplanende Gebiet liegt am nördlichen Stadtrand, ist jedoch gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrsmittels (ÖPNV) angebunden. Die U-Bahnlinie U 2, die eine Verbindung zur Innenstadt und den benachbarten Stadtvierteln im Nordwesten herstellt, verläuft am westlichen Rand der Siedlung, der Bahnhof „Harthof“ bietet Zugänge beiderseits der Weyprechtstraße. Damit befindet sich das Planungsgebiet Harthof-Nord fast ganz im 600 m-Einzugsbereich der U-Bahnlinie. Ergänzend erschließt die Buslinie Nr. 171 über den Humannweg und die Weyprechtstraße südliche Teilbereiche.

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Stellplätze

Ein Anschluss des Planungsgebietes an das Hauptstraßennetz erfolgt nach Westen über die Weyprechtstraße zur Schleißheimer Straße, nach Norden und nach Osten über die Rockefellerstraße, Neuherbergstraße an die Ingolstädter Straße. Nach Süden wird über den Lieberweg eine Verbindung zur Knorrstraße als Hauptverkehrsstraße hergestellt.

Im Inneren des Siedlungsgebietes sind die Straßenzüge Kämpferstraße, Schliemannweg und Humannweg als Einbahnstraßen sowie die Dientzenhoferstraße und die Max-Liebermann-Straße mit Zweirichtungsverkehr zur Erschließung vorhanden.

Stellplätze für Wohngebäude, Arbeits- und Betriebsstätten gibt es im moderaten Umfang in Form von oberirdischen Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücksflächen und in Tiefgaragenanlagen, jedoch nur bei neueren Wohnanlagen. Straßenbegleitendes einseitiges Parken ist auf den Verkehrsflächen (v. a. den Einbahnstraßen) des Gebietes der Fall, ausgewiesene Stellplatzparkanlagen im öffentlichen Straßenraum gibt es in der Max-Liebermann-Straße, in der Weyprechtstraße/Lieberweg, Dientzenhoferstraße und in Straßenaufweitungen im Gebiet.

Radfahr- und Fußverkehr

Radfahrwege sind nur beiderseits der Weyprechtstraße und im Lieberweg realisiert. Fußwege bestehen beiderseits der vorhandenen Straßen und zudem als mittige Nord-Süd-Erschließung für den Fußverkehr in Form des 3 m breiten Weges (Bastian- und Winckelmannweg) durch das Planungsgebiet.

2.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch relativ niedrige Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise geprägt.

Gemäß dem Verlauf der West-Ost Erschließungsstraßen (Kämpferstraße, Schliemannweg und Humannweg) gliedert sich der Kernbereich der Siedlung in eine streifenförmige Struktur.

Zwischen der Kleingartenanlage an der nördlichen Siedlungsgrenze und dem Schliemannweg entstehen durch die Straßenrandbebauung große Innenbereiche, die fast vollständig durch Mietergärten belegt werden. Dies führt einerseits zu einer üppigen Begrünung dieser Innenbereiche, andererseits fehlt es an überschaubaren und klar ablesbaren Grünstrukturen sowie an öffentlichen und halb öffentlichen Erschließungswegen in Nord-Süd-Richtung und attraktiven gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen.

Im Siedlungsbereich zwischen Schliemann- und Humannweg sowie südlich des Humannweges bestehen schmalere Innenhöfe ohne Mietergärten mit vielen Baumgruppen und Einzelbäumen, die jedoch keine räumlichen Zonierungen schaffen.

Der östliche und westliche Siedlungsrand wird analog zur Nordgrenze der Siedlung durch große Gartenbereiche für Mieter zu den umgebenden öffentlichen Grünflächen abgeschlossen.

Wesentliche Sichtachsen sind innerhalb des Planungsumgriffs nicht erkennbar. Das Gelände ist eben und enthält keine markante, ortsbildprägende Topographie.

Im gesamten Siedlungsgebiet fehlt es an durchgehenden Straßenraumbegrünungen. Bedingt durch diese fehlende räumliche Gliederung und die überwiegend monotone Baustruktur mangelt es im Planungsgebiet an eindeutigen Zuordnungs- und Wiedererkennungspunkten. Daher ist eine Identifizierung und Orientierung innerhalb des Siedlungsgebiets erschwert.

2.2.6 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist eben und der Standort ist aufgrund der Wohngebäude und der gärtnerischen Nutzung anthropogen verändert.

Das Planungsgebiet ist derzeit zu ca. 32 % versiegelt.

Das Grundwasser fließt von Südwesten nach Nordosten. Die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Grundwasserhöchststände (HW1940) liegen in etwa 4,3 bis 5 m unter der Geländeoberfläche. Im Mittel steht das Grundwasser 8 bis 10 m unter der Flur an.

Das Gebiet liegt im klimatisch eher gering belasteten Stadtrandbereich.

2.2.7 Vegetation und Biotopfunktion, Artenschutz

Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald.

Aufgrund seiner Nähe zur Panzerwiese und zum ehemaligen Virginia-Depot liegt das Gebiet im Randbereich des Magerrasen-Verbundbereichs, ohne jedoch die dafür typische Vegetation aufzuweisen.

Der Gehölzbestand ist stark anthropogen geprägt. Als Gehölzhauptarten sind insbesondere verschiedene Fichten-, Ahorn-, Eschen-, Hainbuchen-, Birken- und Linden-Arten zu nennen. Dagegen sind die für den Standort typische Kiefer und Stieleiche relativ selten anzutreffen.

Der Planungsbereich ist durch umfangreichen Baumbestand geprägt. Auf Grund der für große Teilbereiche langfristigen Zeitschiene bis zur Realisierung des Bebauungsplans wurden für die Baumbestandsbewertung bereits Bäume ab 60 cm Stammumfang aufgenommen, wodurch 875 Bäume innerhalb des Planungsumgriffs und unmittelbar daran angrenzend erfasst wurden.

Dem Alter der Siedlung entsprechend sind die Bäume meist ca. 50-70 Jahre alt. Um die notwendigen Spielräume für eine Neubebauung mit Optimierung der Grün- und Freiflächensituation zu gewährleisten, wurden die vorhandenen Bäume nach folgenden Kriterien in ihrem Erhaltungswert beurteilt: Langlebigkeit (zu erwartende Lebensdauer der jeweiligen Baumart), artspezifische Wertigkeit (auf Grund des Status als landschaftstypische Baumart oder als Laubgehölz), Stammumfang, Vitalität und Bedeutung für das Ortsbild (herausragende Stellung im Siedlungs-/Straßenbild). Diese Einstufung ergab eine Anzahl

von 97 erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bäumen, auf die bei der Neuplanung in besonderem Maß Rücksicht genommen werden soll.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm München und Biotopkartierung sind im Planungsumgriff keine Biotope vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es Fledermausvorkommen (an Gebäuden und in Höhlenbäumen). Gemäß vorliegender erster faunistischer Untersuchung vom 20.10.2009 wurde im Nordteil der Grünspecht vorgefunden. Andere geschützte Vogelarten konnten damals als Brutvögel auf Grund des Zeitpunktes der Ortsbegehungen im Sommer nicht eindeutig nachgewiesen werden. Laut zweiter ergänzender faunistischer Untersuchung vom 10.06.2015 konnten innerhalb des Planungsgebiets trotz gezielter Nachsuche keine Brutnachweise von Gartenrotschwanz, Grünspecht und Mauersegler gefunden werden. Die Brutplatzeignung der Häuser ist aufgrund der Gebäudestrukturen gering. Als Brutvögel konnten lediglich allgemein häufigere, ungefährdete Arten festgestellt werden (z. B. Amsel, Buchfink, Girlitz, Haussperling, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke).

2.2.8 Erholung

Öffentliche Grünflächen

Die momentane Versorgung mit öffentlichen Grünflächen auf Wohngebietsebene ist überdurchschnittlich gut, die auf Stadtteilebene ausreichend.

Ein deutliches Versorgungsdefizit ist lediglich auf Nachbarschaftsebene erkennbar, was sich im weitgehenden Fehlen von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffs verdeutlicht.

Das Planungsgebiet liegt aber zwischen zwei übergeordneten Grünbeziehungen, die im Osten den Grünzug Luitpoldpark - Hufelandstraße - Panzerwiese Mitte (ehemalige Tram-bahntrasse) bilden und im Westen einen Grünzug zwischen dem Grünzug in Verlängerung der Heidemannstraße und der Panzerwiese-West. Beide Grünzüge sind bisher nur im Südteil realisiert.

Im Gegensatz zum Südteil besteht beim Nordteil der Siedlung Harthof jedoch derzeit keine durchgängige, öffentliche Grünverbindung des Planungsgebiets in West-Ost-Richtung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Beiderseits ist eine direkte Anbindung durch die bestehende Bebauung blockiert und nur im Westen eine schmale Fußwegverbindung auf Höhe des Schliemannweges vorhanden.

Übergeordnet betrachtet (Wohngebiets- und Stadtteilebene) liegt das Planungsgebiet damit zwar in einem gut mit öffentlichem Grün ausgestatteten Gesamtbereich, der eigentliche Siedlungskern ist jedoch mit öffentlich nutzbaren Grünflächen unterversorgt.

Spielplätze

Außerhalb des Planungsgebietes sind verschiedene Spielflächen in den öffentlichen Grünflächen vorhanden. Diese können den vorhandenen Bedarf nicht vollständig abde-

cken. Zudem ist die Erreichbarkeit dieser Spielbereiche durch die fehlende Grünverbindung in Ost-West-Richtung vom Siedlungskern aus deutlich eingeschränkt.

Im Grundstücksbereich der GWG sind Spielbereiche für Kleinkinder und Kinder im Schulalter kaum vorhanden und nur sehr spärlich mit veralteten Spielgeräten ausgestattet.

Private Freiflächen

Die vorhandenen privaten Freiflächen im Planungsgebiet übersteigen deutlich die Orientierungswerte. Dies spiegelt sich auch im großen Umfang an Mietergärten, der für eine überdurchschnittlich hohe Versorgung mit privatem Grün steht. Als Ausnahmen sind hier lediglich die Siedlungsteile südlich des Schliemannweges zu sehen, in denen keine Mietergärten vorhanden sind. Die dort stattdessen vorhandenen, gemeinschaftlichen Grünflächen bieten jedoch vor allem wegen fehlender Ausstattung und Attraktivität keine Aufenthaltsqualität. Der Pflegezustand der Mietergartenflächen ist sehr unterschiedlich, teilweise jedoch schon deutlich geprägt von mangelnder Nutzung.

2.2.9 Vorbelastungen

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet sind die Weyprechtstraße und der Lieberweg die Haupteerschließungs- und Durchgangsstraßen, die das Gebiet durch Verkehrslärm am höchsten belasten. Hier ergeben sich schon jetzt Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Wohnnutzung und zum Teil gemischte Nutzung an den straßenzugewandten Gebäudeseiten. Auch entlang der anderen Straßen kommt es in Teilbereichen zu Überschreitungen Orientierungswerten für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete.

Gewerbelärm

Auf das Planungsgebiet wirken im Bestand folgende gewerblichen Schallquellen ein:

- Bestehende gewerbliche Nutzungen im MI 1 (Sparkasse, Eisdiele),
- Hotel mit Gastronomie und Biergarten im MI 2 („Weyprechthof“),
- ein bereits genehmigter Vollsortimentverkauf im WA 5 (3),
- die bestehende Postbezirksstation im WA 2.

Die Postbezirksstation wird gegebenenfalls ab 2018 aufgegeben. Die Neubebauung im WA 8 wird voraussichtlich erst nach diesem Zeitpunkt errichtet. Aus diesem Grunde wird diese Einrichtung nicht mehr als gewerbliche Schallquelle berücksichtigt. Der frühest mögliche Zeitpunkt der Bebauung im WA 8 ist in der Grundvereinbarung auch entsprechend geregelt, um Nutzungskonflikte aus Lärmschutzaspekten sicher ausschließen zu können.

Sport- und Freizeitlärm

Im Nordwesten befindet sich außerhalb des Planungsgebietes die Bezirkssportanlage an der Wegenerstraße mit Schul- und Mannschaftssportnutzung, bestehend aus Hauptspielfeld, Rasennebenplatz, Kunstrasenplatz, Allwetterplatz, Tennisplätzen, einer Gymnastikhalle und einem Vereinsheim mit Sportgaststätte. Die Anlage wurde im Wesentlichen zwischen 1956 und 1991 errichtet. Die Genehmigung des Rasenspielfeldes und des Kunstrasenplatzes ist vom 10.07.1991. Danach wurde lediglich die ehemalige Schulschwimmhalle in eine Gymnastikhalle umgenutzt, was aber keine emissionsrelevante Änderung im Sinne der 18. BImSchV ist. Aufgrund der Genehmigung der Anlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um bis zu 5 dB(A) zulässig („Altanlagenbonus“).

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im Bestand im Breitensport während der Spielzeiten an den benachbarten Wohngebäuden im Wesentlichen eingehalten (Beurteilungspegel von rund 47 dB(A)). Lediglich in der sonntäglichen Ruhezeit werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von 45 dB(A) geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ ist diese Überschreitung rechtlich zulässig.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Relevante Quelle für Erschütterungen ist die U-Bahnlinie U2, die am westlichen Rand des Untersuchungsbereichs verläuft. Die Abstände (mindestens ca. 100 m) zum Rand der geplanten Bebauung sind jedoch ausreichend, da bereits beim Bau der U-Bahn ein entsprechender baulicher Erschütterungsschutz vorgesehen wurde.

Altlasten

Für den Planungsumgriff sind keine Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen wurden jedoch östlich der Max-Liebermann-Straße/ südlich der Kämpferstraße nachgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Auffüllung aus sandigen Kiesen mit Beimengungen von Ziegel und Wurzelresten mit einer Mächtigkeit von 1,0 m, die in Teilbereichen bis maximal 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK) reicht. Gemäß ergänzendem Gutachten zur Orientierenden Altlastenerkundung (05.12.2007) sind in den Auffüllungen in drei Bodenproben erhöhte Werte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und in einem Fall an Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt worden. Die betroffenen Bodenproben stammen aus oberflächennahen Schichten zwischen 0,3 und 0,8 m und weisen aber eine geringe horizontale Ausdehnung auf.

Entnommene Oberbodenproben waren organoleptisch völlig unauffällig. Die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) für Kinderspielplätze und Kleingärtenanlagen wurden deutlich unterschritten. Eine Gefährdung für Gebäude, Freiflächen und NutzerInnen geht nicht davon aus.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 PERSPEKTIVE MÜNCHEN (Auszug)

Gemäß Leitlinie der PERSPEKTIVE MÜNCHEN sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung bei künftigen Umstrukturierungen und Nutzungsintensivierungen zugleich Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit und zur Sicherung und Entwicklung eines ausreichenden Freiraumangebotes zu integrieren.

2.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München

Zu den wesentlichen Leitziele des vom Stadtrat am 22.07.2009 beschlossenen Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt Nahversorgung gehört die Konzentration von Einzelhandelnutzungen zur verbrauchernahen Versorgung auf zentrale Standorte innerhalb des Stadtgebietes. Nahbereichszentren sollen v. a. die wohnortnahe Versorgung, insbesondere von bestehenden und den gewachsenen Zentren sicherstellen. Dies soll durch Ergänzung und Stärkung vorhandener Nahversorgungseinrichtungen, z. B. durch Schaffung zeitgemäßer Flächenangebote geschehen. Der örtliche Bereich an der Weyprechtstraße/Einmündung Lieberweg wird als ein Standort zur Entwicklung eines Nahbereichszentrums der Siedlung Harthof fachlich dazu befürwortet.

2.3.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der gegenwärtig gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes Reines Wohngebiet (WR) dar.

Allgemeine Wohngebiete (WA) sind an Randbereichen (westlich der Max-Liebermann-Straße), nördlich sowie südlich der Weyprechtstraße und östlich des Lieberweges dargestellt.

Im Westen ist die katholische Kirche St. Gertrud in der Max-Liebermann-Straße als Gemeinbedarfsfläche - RELIGION (R), sowie eine kleine Gemeinbedarfsfläche Verwaltung (V) an der Ecke Lieberweg/Humannweg dargestellt.

Nördlich der Wegenerstraße und westlich des Trenkleweges ist ein Sportgebiet (SPOR) (Bezirkssportanlage) dargestellt, nördlich, außerhalb des Planungsgebietes eine Kleingartenanlage.

Der Flächennutzungsplan sieht als landschaftsplanerisches Ziel eine Verbindung der Grünzüge Harthofanger im Westen und des Grünzuges an der ehemaligen Straßenbahntrasse im Osten durch eine örtliche Grünverbindung vor. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen guten Grünausstattung ist ein weiteres Ziel.

2.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt für den Erhalt und die Entwicklung von Trockenbiotopen in ausreichender Größe für die Habitatvernetzung“ dargestellt.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Vorhandenes Baurecht

Nahezu das gesamte Gebiet ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB dem Innenbereich - im Zusammenhang bebaute Ortsteile - zuzuordnen und weitläufig bebaut. Es besteht ein einfacher, übergeleiteter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baufluchten in Form von Baugrenzen und teilweise Baulinien. Eine stärkere bauliche Verdichtung über das vorhandene Nutzungsmaß des Bestandes hinaus ist nach geltender Rechtslage ohne ein Bauleitplanverfahren ausgeschlossen.

Auf dem Postgrundstück, Max-Liebermann-Straße 1b (Flurstück Nr. 1211/165), gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 620, welcher hier eine Gemeinbedarfsfläche Post mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung festsetzt.

Zur Neubebauung der Grundstücke am Lieberweg 42-44 (Flurstück Nr.1233/17 und ehemaliges Flurstück Nr. 1233/41) wurde am 17.08.2015 ein Baugenehmigungsbescheid für ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Terrassengeschoss erteilt, welcher eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen mit einer GFZ von 2,4 ermöglicht.

Eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1211/53 (am Röblingweg) und eine Teilfläche des Röblingweges liegen im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1898a (Harthof-Südteil), der hier ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Bauräumen und einer Geschossfläche (GF) von 5.050 m², einer Grundfläche (GR) von 2.580 m² sowie eine öffentliche Verkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs festsetzt.

2.4.2 Satzungen und Verordnungen

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996,
- Einfriedungssatzung vom 18.04.1990,
- Novellierung der Baumschutzverordnung vom 18.01.2013,
- Entwässerungssatzung vom 14.02.1980,
- Stellplatzsatzung vom 19.12.2007,
- Fahrradabstellplatzsatzung vom 25.07.2012.

3. Planungsziele

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der Bauleitplanung sollen die Baustruktur im Südteil der Siedlung nach Norden weiterentwickelt, die städtebauliche Neustrukturierung und Nachverdichtung des Wohnstand-

ortes Harthof ermöglicht und der vorhandene Siedlungsmittelpunkt ausgebaut werden. Neben Wohnraumschaffung sind die erforderlichen Flächen für die Nahversorgung des Gebietes zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind wichtige öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Fuß- und Radwege Bestandteil der Maßnahme, insbesondere die Anlage eines Quartierplatzes im Zentrum und öffentlich zugänglicher Grünflächen im Gebietsinneren. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist es, wertvollen Baumbestand in das Neuplanungskonzept zu integrieren und den Siedlungscharakter einer weitgehend offenen Baustruktur mit dazwischen liegenden Grünräumen weiter zu entwickeln.

Im Übrigen gewährleistet der Bebauungsplan mit Grünordnung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wie sie in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB beschrieben wird. Hierbei sind „die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten“. Hinsichtlich der konkreten Umsetzung der verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 verwiesen.

3.2 Bauliche Nutzungen und Baubestand

Der in weiten Teilen veraltete Gebäudebestand der GWG soll über einen längeren Zeitraum abschnittsweise durch neue, zeitgemäße Wohngebäude und Bauquartiere ersetzt werden können. Im Zentrum sollen gemischt genutzte Gebäude erstellt werden können.

3.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplatznachweis, Fuß- und Radwege

Eine verträgliche Verkehrsabwicklung soll weiterhin über das bestehende öffentliche Straßen- und Wegesystem erfolgen, aufwändige Spartenverlegungen sowie zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden. Die örtlichen Verkehrsflächen eignen sich verkehrplanerisch mit baulichen Anpassungen im Straßenraum zur Erschließung aller Bauquartiere. Der im Südteil des Lieberweges begonnene Straßenausbau soll in seiner Profilierung in die Weyprechtstraße als Hauptachse des Gebietes fortgesetzt werden. Ziel- und Quellverkehrsaufkommen aus den geplanten Quartieren kann auf den vorhandenen Straßenzügen abgewickelt werden, was in der Verkehrsuntersuchung des Ing.-Büros Dorsch Consult vom August 2015 bestätigt wird.

Die für Wohnungen und Arbeitsstätten nachzuweisenden Stellplätze gemäß Bayerischer Bauordnung in Verbindung mit der Stellplatzsatzung sollen künftig in Tiefgaragenanlagen untergebracht werden.

Auf Grund der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr kann und soll die zulässige Stellplatzanzahl im Zentrumsbereich dabei beschränkt werden, soweit es sich nicht um für die Wohnnutzung benötigte Stellplätze handelt. Die Festsetzung von Tiefgaragenanlagen sowie die Stellplatzbeschränkung fördern Ruhe und Sicherheit in den Wohnquartieren und die Schaffung größerer zusammenhängender Frei- und Nutzflächen und führt zu Verbesserungen im Ortsbild der Siedlung.

Ein funktionierendes und barrierefreies Fußwege- und Radwegenetz innerhalb des Siedlungsabschnitts Nord soll die günstige Erreichbarkeit von Einrichtungen im Zentrum ermöglichen, die Quartiere untereinander verbinden, Zugänge zu öffentlichen Grün- und Freiflächen herstellen und zur Verkehrsreduzierung allgemein beitragen.

3.4 Grün- und Freiflächen

Der Charakter einer großzügig durchgrüneten Siedlungsstruktur, insbesondere bei den privaten Freiflächen einschließlich Wohnungsgärten, soll bewahrt werden.

Eine verbesserte Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist ebenso wie die Schaffung einer Grünverbindung zwischen den außerhalb des Planungsumgriffs im Westen und Osten liegenden Grünangern ein wichtiges grünordnerisches Planungsziel.

Durch einen kleinen zentralen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität soll die Identifikation mit dem Wohngebiet gestärkt und der Zentrumsbereich mit seinen Funktionen verbessert werden.

Die Orientierung in den Freiflächen und die Zonierung der Freiflächen, Straßenräume und Platzbereiche im Planungsgebiet soll verbessert werden. Hierzu sind klare räumliche Strukturen zu schaffen.

Auf den erhaltenswerten Baumbestand soll besonders Rücksicht genommen werden. Für unvermeidbare Eingriffe ist ein entsprechender Ausgleich sicher zu stellen.

3.5 Sozialstruktur, Wohnfolgeeinrichtungen

Im Planungsgebiet überwiegt Wohnungsbau, private Wohn- und Geschäftsgebäude gibt es teilweise im Zentrum.

Aufgrund der Nachverdichtung im Wohnungsbau ist es ferner Planungsziel, die damit verbundene Versorgung mit Plätzen der Kinderbetreuung (Kinderkrippen, Kindergärten) in Einrichtungen in erreichbarer und geeigneter Lage mit Freiflächenangeboten sicher zu stellen.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und grünplanerische Grundidee

Zentrum

Im Zentrum der Siedlung Harthof sollen die Kirche „St. Gertrud“ und der gegenüber liegende „Weyprechthof“ mit seinen Freiflächen weiterhin ortsbildprägend und identitätsstiftend sein, wobei für den „Weyprechthof“ eine bauliche Einwicklung ermöglicht wird.

Gegenüber liegend südlich der Weyprechtstraße und beidseitig am Ende des Lieberweges sollen wie bisher Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungen, ggf. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe neben Wohnnutzungen zulässig sein

und das Zentrum baulich und funktional entsprechend mitprägen. Zudem werden zwei Standorte für Einzelhandel festgesetzt und hiermit den Vorgaben des Zentrenkonzepts Rechnung getragen. Die geschlossene Bauweise der Straßenrandbebauung am Lieberweg und der Weyprechtstraße schafft zudem ein Stück weit Urbanität, ist entsprechend mit ortsbildprägend und identitätsstiftend.

Ein neu zu errichtender kleiner Quartiersplatz an der Einmündung des Humannwegs in die Weyprechtstraße ergänzt das Zentrum Harthof auch um ein solches Element und eröffnet hier Möglichkeiten zu unterschiedlichen Aktivitäten, wie z. B. Wochenmarkt oder Stadtteilveranstaltungen, die den nachbarschaftlichen Austausch fördern.

Wohnbauquartiere, Wohnfolgeeinrichtungen

Für die Siedlung besteht das städtebauliche Leitbild einer traufständigen Wohnbebauung entlang der Straßen und im Übrigen zu der inneren öffentlichen Grünfläche und der nördlichen Kleingartenanlage hin einer offenen, giebelständigen Wohnbebauung mit begrünten Freiräumen. Die besondere Lage des Harthofs am nördlichen Stadtrand und den angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen als auch die vorgegebene Höhenentwicklung der Bauten im Gebiet finden im städtebaulichen Konzept, u. a. über die offene Bauweise, Höhenentwicklung und Bauquartiere, Berücksichtigung. Baustruktur und bauliche Dichten des Bebauungsplanentwurfes lassen dabei die spätere Umsetzung in gut belichtete, begrünte und ansprechende Wohnungsbaugebiete zu. Zwei Standorte für Wohnfolgeeinrichtungen sind im Planungsgebiet in ruhigeren, auch zu Fuß gut erreichbaren Orten, in entsprechender Größe und Ausstattung und Lage festzulegen.

Grünplanung

Ein neuer öffentlicher Grünanger zwischen Kämpferstraße und Humannweg bildet den Mittelpunkt des Gebietes hinsichtlich der Grünflächen. Verknüpft wird dieser mit einer straßenbegleitenden Grünachse in Ost-West-Richtung, die die beiden östlich und westlich angrenzenden Grünanger verbindet.

Dieser öffentliche Grünraum in Ost-West-Richtung soll sich möglichst optimal mit den privaten Freiflächen verzahnen, weshalb die Gebäude-Hauptausrichtung im Inneren des Kernbereiches senkrecht dazu in Nord-Süd-Richtung festgesetzt wird.

Die Straßenräume werden durch straßenbegleitende Baumreihen auf den Privatgrundstücken gegliedert und räumlich gefasst.

Im Planungsgebiet werden bei allen Reinen und größtenteils auch bei den Allgemeinen Wohngebieten im Erdgeschoss je nach Ausrichtung südlich oder westlich anschließend Wohnungsgärten zugelassen und entsprechend im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Auch für Mieterinnen und Mieter ohne Erdgeschosswohnung sind innerhalb der privaten Freiflächen weitere Wohnungsgartenbereiche in verträglichem Ausmaß von insgesamt maximal 30 % der jeweiligen Grundstücksfreifläche möglich.

Die speziellen Festsetzungen zu Baumerhalt und -ersatz gewährleisten eine ausreichende Ausstattung mit Bäumen. Durch die entsprechenden zusätzlichen vertraglichen Rege-

lungen in der Grundvereinbarung werden zudem die artspezifische Lebensdauer, der Vitalitätszustand, die Ortsbildwirkung und somit auch die Erhaltungswürdigkeit des Baumbestands zum Zeitpunkt der Realisierung der Neubebauung berücksichtigt.

4.2 Nachhaltigkeitsaspekte und Solarenergetische Optimierung (SolenOp)

Nachhaltigkeitsaspekte

Hinsichtlich des Kriteriums „öffentlicher und privater Freiraum“ und der diesbezüglichen Zielvereinbarung des Angebots von vielfältigen und hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung und somit Optimierung der Erreichbarkeit und Vernetzung, insbesondere auch für die umliegenden Grünanger, Zonierung/Differenzierung in öffentliche, gemeinschaftlich nutzbare und private Freiräume; zusätzlich Optimierung der Freiraumqualität und -ausstattung.

Zum Kriterium „MIV Infrastruktur“ und dem Ziel der Reduzierung der MIV-Erschließung und Neuordnung zugehöriger Stellflächen beinhaltet das Planungskonzept die Festsetzung des Stellplatznachweises in Tiefgaragen statt bisher oberirdischen Stellplatzanlagen, die Beschränkung der zulässigen Stellplatzzahl für Nicht-Wohnnutzungen auf Grund sehr guter ÖPNV-Erschließung (U-Bahn, Bus) und damit die Sicherstellung einer größeren Verträglichkeit (mehr Ruhe und Sicherheit im Wohngebiet). Die Stellplätze für Wohnungen, welche gemäß Bayerischer Bauordnung nachzuweisen sind, müssen entsprechend auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Straßenräume bleiben durch die Bauleitplanung nahezu unverändert und insoweit entfallen auf der Ebene der Bauleitplanung nahezu keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Inwieweit es im Rahmen des Bauvollzuges wegen zusätzlicher Zufahrten oder anderen Aspekten bzw. bei Neuausbau des Straßenraumes zu einer Minderung der momentan vorhandenen Stellplätze im Straßenraum kommen könnte, ist derzeit nicht erkennbar.

Solarenergetische Optimierung (SolenOp)

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2009 waren solarenergetische Untersuchungen bei größeren städtebaulichen Vorhaben mit mehr als 500 Wohneinheiten durchzuführen. Diese Praxis wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.03.2016 zur „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Organisatorische Anpassung in der Hauptabteilung II, Stadtplanung; Personalentwicklung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459) zwischenzeitlich entsprechend geändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf war die SolenOp daher noch entsprechend des Beschlusses aus dem Jahr 2009 durchgeführt worden und deren Ergebnisse in die Abwägung mit einbezogen worden. Zweck einer solchen Untersuchung war eine Optimierung der Besonnungssituation von Wohnungen und des Energiebedarfes für deren Raumheizungen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde mit dem Gutachten des Ing.-Büro

Dr. Goretzki, Stuttgart dazu überprüft. Verschiedene Verbesserungsmaßnahmen aus dieser Untersuchung sind in das Bebauungsplankonzept übernommen worden:

- Anstelle zuvor nur viergeschossig zulässiger Wohngebäude wurde im Inneren der Baugebiete WR 3 bis WA 6 die Zulässigkeit auf fünf Vollgeschosse erhöht. Dadurch können ein größerer Anteil der zulässigen Wohnungen eine gute Besonnung erhalten und das Verhältnis der Gebäudeaußenflächen in Bezug zum umbauten Volumen (A/V-Verhältnis) günstiger gestaltet werden.
- Zur Verringerung der Verschattung der geplanten Wohngebäude wird auf die Festsetzung von Großbaumpflanzungen auf den privaten Freiflächen mit Ausnahme der Baumreihe entlang des Schliemannweges verzichtet. Dies ist vertretbar, da vorhandene Großbäume auf den privaten Freiflächen möglichst erhalten werden sollen und zusätzliche Neupflanzungen in den vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind. Für die zu pflanzenden mittelgroßen Bäume ist außerdem ein erhöhter Pflanzstandard festgesetzt. Deren Wuchshöhe reicht im Übrigen zur Gewährleistung eines ausreichenden Blickschutzes zwischen den Wohngebäuden aus.
- Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind lichtdurchlässige Laubbaumarten zu verwenden.
- Für die straßenbegleitenden Baumreihen in den Vorgartenbereichen sind weitestgehend Säulen-Hainbuchen vorgesehen, die schmale, wenig verschattende Kronen aufweisen.

Das Planungsgebiet ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden und weist insoweit eine umweltverträgliche Wärmeversorgung auf. Zusätzlich können mit ergänzenden technischen Maßnahmen höhere energetische Standards (z. B. Passivhaus) der Wohn- und Geschäftsgebäude erreicht werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

4.3.1 Mischgebiet MI 1

Im Ortsmittelpunkt der Siedlung Harthof wird westlich des Lieberweges und südlich am Ende der Weyprechtstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das aus den Teilbaugebieten MI 1 (1) bis MI 1 (3) besteht. Das Quartier soll durch Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen insbesondere auch zur Deckung des Bedarfes des Gebietes dienen. Aufgrund seiner Lagegunst und bereits bestehender Einrichtungen eignet es sich zur Anordnung von Einzelhandelsflächen v. a. mit Warensortimenten, Gütern des täglichen Bedarfes, Drogeriemarktsortimente und ggf. zusätzlich nicht störender, kleinflächiger Gewerbeeinheiten, wie z. B. Bank, Apotheke in den Erdgeschosszonen und von Wohnraum bzw. Büros, Praxen in den darüber liegenden Obergeschossen der Gebäude. Zur Sicherung der Einzelhandelsnutzungsflächen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird festgesetzt, dass im Bauraum entlang des Lieberweges in einer Tiefe von 24 m ab der östlichen Baulinie und einer Tiefe von 50 m ab der südlichen Baugrenze im Erdgeschoss nur Einzelhandelsnutzungen, sowie Tiefgaragenzufahrten und

Treppenhäuser anderer Nutzungen zulässig sind. Diese Fläche ist nach Lage und Abmessung geeignet eine für die Nahversorgung notwendige Einzelhandelsnutzung, zusätzlich zu einer solchen im gegenüberliegenden Bereich des WA 5 (3) und WA 5 (2), zu sichern.

In dem Mischgebiet werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Von diesen Nutzungen sind planerisch nicht erwünschte Auswirkungen, z. B. auf das Verkehrsaufkommen, Emissionen und negative soziale Auswirkungen im Planungsgebiet auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

4.3.2 Mischgebiet MI 2

In dem Mischgebiet MI 2 sind entsprechend Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Erdgeschoss des in Ost-West-Richtung angeordneten Bauraumbereiches mit drei zulässigen Vollgeschossen in dem Bereich von 13 bis 32 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und 12 bis 24 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Hiervon kann lagemäßig abgewichen werden, soweit 250 m² Geschossfläche nicht unterschritten werden. Damit soll sicher gestellt werden, dass in diesem zentral liegenden Baugebiet der Siedlung, im Gegenüber zur Kirche, weiterhin gastronomische Nutzungen zur Gebietsversorgung ausgeübt werden können. Mit der Festsetzung wird insoweit eine entsprechenden Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft in der derzeit vorhandenen Lage und Größe gesichert und kann im Falle einer umfassenden baulichen Änderung in dann sinnvoller Lage angeordnet werden.

In dem Mischgebiet werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Von diesen Nutzungen wären planerisch nicht erwünschte Auswirkungen im zu entwickelnden Planungsgebiet zu erwarten.

4.3.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 9) und Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 8)

Im Planungsgebiet sollen eigenständige Wohnquartiere mit attraktiver Grünausstattung und hoher Wohnqualität entstehen. Grundlage für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist dabei einerseits die Darstellung des Gebietes im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als auch die Schaffung von Wohnraum als öffentliches Interesse.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 9) werden östlich der Dientzenhoferstraße, beidseitig der Max-Liebermann-Straße und teilweise im Zentrum der Siedlung ausgewiesen. Kleinflächige gewerbliche Nutzungen sind dort bereits heute zum Teil in der Ortsstruktur vorhanden und ergänzen damit die Wohnnutzungen. Das Nutzungsspektrum

kann künftig entsprechend neben dem primär zulässigen Wohnen um die in einem Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich zulässigen Nutzungen ergänzt werden.

Im WA 5 (1), WA 5 (2) und WA 5 (3) werden im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zugelassen, da diese Fläche sich vorrangig für die in einem WA zulässigen Nichtwohnnutzungen geeignet erscheint und nur sehr bedingt für Wohnnutzungen. Im WA 5 (1) werden dabei zudem Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässig. Im Erdgeschoss von WA 5 (3) und WA 5 (2) werden ab der südlichsten Baulinie, entlang dem Wiegandweg, in einer Tiefe von 35 m im Bauraum nur Einzelhandelsnutzung, anderen Nutzungen dienende Hauszugänge und Treppenräume sowie Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten zugelassen. Diese Fläche ist nach Lage und Abmessung geeignet eine für die Nahversorgung notwendige Einzelhandelsnutzung, zusätzlich zu einer solchen im gegenüberliegenden Bereich des MI 1 (1) und MI 1 (2), zu sichern.

Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 6) sind zum zentralen Grünraum und zur Kleingartenanlage hin orientiert, an den ruhigen, inneren Zonen des Planungsgebietes und im Norden festgesetzt, welche eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auch in den Wohnfreiflächen erwarten lassen. Die Nähe zu den geplanten öffentlichen Grünflächen über die offenen Innenhöfe, schafft gute Voraussetzungen im erweiterten Wohnumfeld für Freizeit- und Erholungsaktivitäten und wertet diese Lage städtebaulich für den Wohnungsbau auf.

In den Randbereichen des Planungsgebiets im Süden und Westen (Bereich Humann- und Röblingweg) werden die Reinen Baugebiete WR 7 und WR 8 analog dem benachbarten reinen Wohngebietscharakter planerisch fortgeführt.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Wohnens bzw. Vermeidung von Nutzungskonflikten werden in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen.

4.3.4 Gemeinbedarf Kindertagesstätten (KITA 1 und KITA 2) und RELIGION

Im Zuge der Maßnahme sind zwei Standorte sozialer Infrastruktureinrichtungen zur wohnortnahen Versorgung planungsrechtlich zu sichern und räumlich auszuweisen. Die beiden Standorte der Kindertagesstätten werden als Gemeinbedarfsflächen KITA 1 und KITA 2 mit Einzelbauräumen und den zugehörigen Freiflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche RELIGION werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen. Diese Fläche wurde wegen ihrer Bedeutung für das Quartier mit in den Umgriff mit aufgenommen. Hier bleibt es bei den bestehenden Nutzungen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum Teil durch im Plan festgesetzte GFZ-Werte und GRZ-Werte als Höchstmaße festgelegt, wobei die zulässigen GRZ-Werte gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden dürfen. Zum Teil wird eine Ge-

schossfläche (GF) und eine Grundfläche (GR) festgesetzt. Die festgesetzte GR darf dann ebenfalls nicht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Anstelle der bisher zulässigen GF von ca. 73.630 m² wird künftig eine solche von ca. 131.870 m² (einschließlich der GF für die KITAS) zulässig sein, wovon sich für die Wohnnutzung eine zulässige GF von ca. 121.900 m² ergibt. Bei Annahme einer GF von 91 m² pro Wohnung, können mit der Maßnahme insgesamt ca. 1.340 Wohnungen geschaffen werden. Dem stehen derzeit ca. 900 Wohneinheiten in der Mehrzahl mit jeweils nur ca. 47 m² Wohnfläche im Bestand der GWG gegenüber.

Die künftig um ca. 50 % höher zulässige Wohngeschossfläche lässt insoweit eine Anhebung der absoluten Wohnungsanzahl um 35 % zu, bei gleichzeitiger deutlicher Erhöhung der Wohnfläche je Wohnung (ca. 45 % Erhöhung der bisherigen 47 m² Wohnfläche bei künftig 91 m² Geschossfläche je Wohnung). Der Anteil zulässiger gewerblicher Nutzungen aus den Mischgebieten MI 1 (1) bis MI 1 (3), MI 2 und Nichtwohnnutzungen aus den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 9) umfasst eine Geschossfläche von ca. 9.960 m².

In den Erdgeschosszonen der Wohngebäude soll die Unterbringung von Müll-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen und Gemeinschaftsräumen begünstigt werden. Hierzu kann die zulässige Geschossfläche um den Wert der Geschossfläche dieser Räume in dem Wohngebäude überschritten werden, jedoch nur um maximal 90 m² je Treppenhaus. Bei Lärmschutzmaßnahmen in Form verglaster Loggien an der Weyprechtstraße kann die zulässige Geschossfläche um den Wert der Geschossfläche dieser Loggien in dem Wohngebäude überschritten werden, jedoch maximal nicht mehr als 6 m² der zulässigen GF je Loggia.

Soweit zweite bauliche Rettungswege vorgesehen werden, so soll das zulässige Maß der Nutzung auch um deren Geschossfläche überschritten werden können. Hierdurch wird eine Schaffung des zweiten Rettungsweges erleichtert und in Folge dessen zudem eine geringere Befestigung in Form von Feuerwehrlflächen notwendig. Zudem soll sich die Integration von Tiefgaragenrampen in Gebäude nicht zu einem Geschossflächenverlust führen und durch eine mögliche Überschreitung der zulässigen GF um deren jeweilige Geschossfläche bzw. zu jeweils maximal 150 m² pro Rampe ausgeglichen werden können.

Soweit bei dem WA 5 eine Einhausung der Anlieferzone für die Einzelhandelnutzung erforderlich werden könnte, um die Grenzwerte der TA-Lärm einzuhalten, soll dies es zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm einzuhalten, soll das zulässige Maß der Nutzung um deren Geschossfläche überschritten werden können.

Bei der Ermittlung von Geschossflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Diese sind in der festgesetzten baulichen Dichte (GF und GFZ) der Baugebiete entsprechend bereits mit eingerechnet.

4.4.1 Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete

Für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete wird überwiegend eine GFZ von 1,2 bzw. 1,1 festgesetzt. Zu den Übergangsbereichen, zur Kleingartenanlage und zur westlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche hin ist teilweise eine geringere GFZ von 0,9 vorgesehen. Mit den festgesetzten baulichen Dichten können im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand beachtliche Nachverdichtungen zugunsten sowohl benötigten Wohnraums als auch für Arbeitsstätten geschaffen werden.

Im Teilbaugebiet WA 5 (1) liegt die bauliche Dichte, die über eine GF und eine GR reguliert wird, umgerechnet mit einer GFZ von 1,9 und einer GRZ von 0,7 höher als im übrigen Planungsgebiet. Auch in den Baugebieten WA 6 und WA 7 sind mit umgerechnet GRZ 0,8 und GRZ 0,7 Überschreitungen der Obergrenze der zulässigen Bodenversiegelung nach BauNVO möglich. Ausschlaggebend und städtebaulicher Grund dafür ist die erforderliche höhere bauliche Dichte zur Entwicklung des Nahbereichszentrums.

Die Überschreitungen der Obergrenzen nach BauNVO führen nicht zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden, da u.a. die gesetzlichen Abstandsflächen bzw. der 45 Grad Lichteinfallswinkel eingehalten werden können und somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthalts- und Arbeitsräumen unterstellt werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den anderen Reinen und Allgemeinen Wohnbaugebieten bewegt sich zwischen 0,4 und 0,6; Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

In den Teilbaugebieten WA 5 (2) bis WA 5 (3) wird das gemäß § 34 BauGB bereits bestehende Baurecht durch Bebauungsplan festgesetzt (Baugenehmigung vom 17.08.2015).

4.4.2 Mischgebiete

Im Mischgebiet MI 1 wird für die geschlossene Straßenrandbebauung, westlich des Lieberweges und südlich der Weyprechtstraße, eine Geschossfläche je Teilbaugebiet festgesetzt. Um die notwendigen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss dieses Gebäudes anordnen zu können, wird in der Zone entlang des Lieberweges überwiegend nur Einzelhandelsnutzung zugelassen. Dies ermöglicht die Anordnung von Einzelhandelsnutzung mit einer GF von ca. 1.200 m².

Die höchst zulässige versiegelbare Grundfläche wird in den Teilbaugebieten MI 1 (1) bis MI 1 (3) über eine GR pro Teilbaugebiet festgesetzt; Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

In den Teilbaugebieten MI 1 (1) und MI 1(2) werden mit einer umgerechneten GFZ von 1,7 und einer GRZ von 1,0 sowie im Teilbaugebiet MI 1 (3) mit einer umgerechneten GFZ von 2,0 und GRZ 1,0 die Obergrenzen nach BauNVO überschritten.

Ausschlaggebend und städtebaulicher Grund dafür ist die erforderliche höhere bauliche Dichte zur Entwicklung des Nahbereichszentrums.

Die Überschreitungen der Obergrenzen nach BauNVO führen nicht zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden, da u.a. die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden können und somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthalts- und Arbeitsräumen unterstellt werden kann.

Im Baugebiet MI 2 werden zur verträglichen Nachverdichtung der vorhandenen Nutzungen eine GFZ von 1,0 sowie eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

4.4.3 Kindertageseinrichtungen

Für die im Plan ausgewiesenen Standorte der Kindertagesstätten ist eine GFZ von 0,75 zur Errichtung bis zu dreigeschossiger frei stehender Gebäude festgesetzt (vgl. Ziffer 4.7).

4.5 Stadtgestalt und Ortsbild

4.5.1 Höhenentwicklung, Bauräume, Bauweise

Das Planungskonzept geht von einer Bebauung mit im Allgemeinen vier Vollgeschossen und entlang der zentralen Grünflächen mit fünf Vollgeschossen aus. Im Baugebiet WA 5 werden Wandhöhen entsprechend der Baugenehmigung vom 17.08.2015 für das Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt; im nördlich anschließenden Gebäude der GWG-Hausverwaltung sind ebenso vier Vollgeschosse mit zusätzlichem Terrassengeschoss als Höchstgrenze der Bebauung zugelassen. Der künftige Quartiersplatz Harthof erhält dadurch auf dieser Seite eine einheitliche räumliche Fassung.

Als Dachformen gebietsprägend sollen, wie im angrenzenden Südabschnitt der Siedlung Harthof, überwiegend Satteldächer sein.

Im weiteren erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen (Bauräume) und textliche Festsetzungen sowie der Gebäudehöhen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen als Höchstmaß.

Entsprechend dem planerischen Konzept sind die Bauräume der inneren und der nördlichen Baugebiete großformatig und somit flexibler bebaubar. Im Bereich des Zentrums Harthof und im Übergang zu dem umgebenden Kontext im Westen, Süden und Osten sind dagegen eher Einzelbauräume angelegt.

Eine klare räumliche Fassung der Straßenräume soll durch Festsetzung von Baulinien und hier weitgehend vorgeschriebener geschlossener Bauweise entlang der Weyprechtstraße, dem Lieberweg, der Max-Liebermann-Straße, der Kämpferstraße, der Dientzenhoferstraße und dem Humannweg erreicht werden. Es sollen dadurch eine straßenbegleitende, traufständige Bebauung, mit entsprechender Ausbildung eines Straßenraumes erreicht. Im Übrigen soll eine Nord-Süd-ausgerichtete offene Bebauung in Bezug auf die inneren Grünflächen gesichert werden.

Es werden im Bebauungsplan Wandhöhen in Form von maximalen Wandhöhen bezogen auf die dem Baukörper nächst gelegene Gehbahnoberkante festgesetzt.

Die nach Geschossen gestaffelten höchstzulässigen Wandhöhen von 6,3 m für zwei Geschosse bis 15 m für fünf Geschosse sehen in den Allgemeinen Wohnbieten (WA 1 bis WA 4, WA 8 und WA 9)) und in den Reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 8) je 2,9 m pro Wohngeschoss, sowie 0,5 m für den Kniestock inklusive Dachaufbau als maximal möglich vor.

In den Zentrumsbaugebieten MI 1 und WA 5 bis WA 7, die u. a. zur Versorgung des Planungsgebietes mit Einzelhandel dienen, werden Wandhöhen von 5 m für eingeschossige, 14,3 m für viergeschossige und 17,2 m für fünfgeschossige Bauteile als Höchstgrenzen festgesetzt. Hierbei werden ein Erdgeschoss von 4,5 m, ein Bürogeschoss mit 3,5 m und die restlichen Wohngeschosse mit 2,9 m analog der Wohngebiete berücksichtigt. Bei Flachdachausbildung wird zusätzlich eine Attikahöhe von 0,5 m eingerechnet. Überschreitungen durch Attikaverlängerungen, die als Geländer dienen können, werden bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.

Im Mischgebiet MI 2 berücksichtigt die festgesetzte maximale Wandhöhe von 7,5 m, im Falle eines Kniestockes von 0,5 m, die Ausbildung eines Erdgeschosses mit 4 m und eines Obergeschosses (z. B. für Hotelnutzung) mit 3 m. Im MI 2 wird dabei ein Kniestock mit höchstens 1,5 m, um eine gleich hohe umlaufende Traufhöhe beider Gebäudetrakte realisieren zu können, soweit nutzungsabhängig unterschiedliche Geschosshöhen vorgesehen würden. Zulässig wird hierdurch ein Grundbaukörper mit zwei Vollgeschossen und darüber ausbaufähigem Dachkörper. In Letzterem ist ein drittes Vollgeschoss sowie darüber ein weiteres viertes Geschoss möglich.

Auf den beiden KITA-Gebieten wird eine maximale Wandhöhe der Gebäude von 10 m für die zulässigen drei Geschosse festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien können im Erdgeschoss durch untergeordnete Bauteile in Form von Terrassen und in den Obergeschossen in Form Wintergärten, Erkern und Balkonen mit jeweils maximal 5 m Länge um bis zu 2 m Tiefe auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Dies gilt nicht für die nur wenige Meter tiefe Vorgartenzone des Baugebietes WR 7 entlang dem Humannweg, da die räumlichen Verhältnisse dem hier entgegen stehen.

Untergeordnete Bauteile sind ferner in den Baugebieten MI 1, WA 5 bis 7 entlang des Lieberweges und der Weyprechtstraße straßenseitig aus Gründen des Ortsbildes unzulässig. Im Baugebiet WA 2 sind von der Straße nicht einsehbaren Fassaden durchgehende Balkone am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2 m, zulässig.

4.5.2 Dachgestaltung

In der Fortführung der Bebauung aus dem Südteil der Siedlung Harthof (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1898a) soll in gleicher Weise eine ruhige, zurückhaltende Dachlandschaft mit Satteldächern, ohne störende Einschnitte und Aufbauten, auch im vorliegenden Planungsgebiet des Nordteil der Siedlung Harthof entstehen.

Bei allen mehrgeschossigen Baukörpern, mit Ausnahme der Baugebiete WA 5, Mischgebiet MI 2 und Fläche für Gemeinbedarf - RELIGION sowie Baugebiete KITA 1 und KITA 2, sind grundsätzlich Satteldächer in einer Neigung von mindestens 20 und höchstens 25 Grad, mit ziegelroter Eindeckung und einem maximalen Dachüberstand von bis zu 0,80 m zulässig. Zur Dachkonstruktion kann dabei ein konstruktiver Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über dem obersten Geschoss errichtet werden. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten werden aus Gründen des Ortsbildes und dem Konzept einer ruhigen Dachlandschaft ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für technisch erforderliche Aufzugsüberfahrten, Kamine von Lüftungs- oder Heizungsanlagen und Solaranlagen. Satellitenempfangsanlagen sind im Gebiet allgemein zulässig. Pro Gebäude darf jedoch nur eine Empfangsanlage auf dem Dach installiert werden. Ferner sind höchstens zwei Satellitensammelpfangsstationen (sog. Kopfstationen) im Gebiet zulässig. Satellitenanlagen montiert an Gebäudefassaden werden ausgeschlossen.

Ausnahmen:

In den Baugebieten WA 5 und MI 2 sowie in den Gemeinbedarfsflächen von KITA 1, KITA 2 und RELIGION gelten die vorgenannten Regelungen nicht, da sie im Ortsbild Sonderstellungen einnehmen bzw. bestehendes Baurecht eingeschränkt würde. Für ein- und zweigeschossige Bauteile der Baugebiete MI 1, WA 2, WA 5 und eingeschossige Bauteile beim MI 2 ist ebenfalls ein Flachdach zulässig, da diese aufgrund ihrer Wandhöhe keinen prägenden Charakter auf das Ortsbild aufweisen.

Im Baugebiet WA 5 ist in dessen Südhälfte ein Baukörper entsprechend dem zuletzt genehmigten Bauvorhaben (Bescheid vom 17.08.2015) mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem fünften Terrassengeschoss mit Flachdach sowie einer erdgeschossigen Erweiterung für einen Einzelhandel festgesetzt. Analog wird für die Nordhälfte des WA 5 auch ein Baukörper mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem fünften Terrassengeschoss mit Flachdach zugelassen. An dieser zentralen Stelle der Siedlung mit dem vorgelagerten geplanten Platzbereich erscheint diese besondere Baukörperfigur auch städtebaulich vertretbar.

Das Baugebiet MI 2 soll künftig weiterhin im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Kirchenanwesen das Siedlungszentrum durch seine bauliche Ausformung auf besondere Weise prägen. Es ist entsprechend eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Grundbaukörper und darauf zulässigem Satteldach mit 40 bis 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Untergeordnete Dachgauben sind im Mischgebiet MI 2 zulässig, um dort für Dachgeschossnutzungen auch senkrechte Fensterelemente zu ermöglichen.

In den Baugebieten KITA 1 und KITA 2 sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer, bis zu einer Neigung von maximal 45 Grad, zulässig. Im Falle einer Dachneigung unter 15 Grad ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dies hat sowohl ästhetische Gründe, da die Dächer teilweise von den umliegenden Wohngebäuden aus einsehbar sind, als auch ökologische Gesichtspunkte (Wasserretention, Verdunstung).

Zudem wird eine extensive Dachbegrünung grundsätzlich für ein- und zweigeschossige Bauteile, insbesondere aus Gründen der Einsehbarkeit zur Gewährleistung einer anspre-

chenden Dachaufsicht festgesetzt, sofern diese nicht als Terrassenflächen genutzt werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche RELIGION werden keine Regelungen getroffen.

4.5.3 Gestaltung viertes und fünftes Vollgeschoss

Die Siedlung ist bisher geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach. Durch die zu erwartende bauabschnittsweise Nachverdichtung wird diese Prägung auch eine entsprechende Zeit noch mehr oder weniger mit bestimmend bleiben. Dieser künftigen visuellen Veränderung des Siedlungsbildes entsprechend erscheint es förderlich, die neu zulässigen Gebäudehöhen zu gliedern. Daher sind bei allen Gebäuden über dem dritten Vollgeschoss die darüber liegenden Geschosse farblich oder durch einen Materialwechsel von den unteren Geschossen gestalterisch abzusetzen. Dies entspricht den analog vorhandenen Festsetzungen zu dem südlich angrenzenden Teil der Siedlung Harthof. Ausgenommen von diesen Regelungen werden das Baugebiet MI 2 und die Gemeinbedarfsfläche – RELIGION.

4.5.4 Abstandsflächen

Für die kleineren Gebiete WA 1 bis WA 4, WR 7 und WR 8, KITA 1 und KITA 2 sowie für das MI 2 gilt hinsichtlich der Abstandsflächen grundsätzlich Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Lediglich zu den Straßen hin dürfen die regulären Abstandsflächentiefen infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden, um einerseits den Straßenraum zu definieren und hier die Anleiterung durch die Feuerwehr von der Straße aus zu ermöglichen. Somit kann auf Feuerwehraufstellflächen im Vorgarten verzichtet werden. Zusätzlich bleibt es möglich, die Abstandsflächen vor zwei Wänden von nicht mehr als 16 m Länge auf 0,5 der Gebäudehöhe (H) zu verkürzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Überschneidung mit vor anderen Gebäuden erforderlichen Abstandsflächen ausgeschlossen. Hiermit sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Für die Baugebiete WR 1 bis WR 6 wird eine Abstandsfläche von 0,8 H bzw. von 0,4 H für zwei Wände je Gebäude unter 16 m Länge festgesetzt. Da es sich hier um große Gebiete mit guter Durchgrünung handelt, sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Bei dieser vertretbaren etwas geringeren Abstandsfläche ist es zudem möglich, zwei gegenüber liegende Gebäudezeilen ggf. nur mit einer gemeinsamen Feuerwehraufstellzone zu bedienen und nicht je Gebäude eine solche vorsehen zu müssen.

Für den Zentrumsbereich MI 1 (1) bis MI 1 (3), WA 5 (1) bis WA 5 (3), WA 6 und WA 7 gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Hier soll der Straßenraum eingefasst und die städtebauliche Zentrumsfunktion durch die bauliche Dichte aufgezeigt werden. In den beiden Baugebieten sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen und Büronutzung in den oberen Geschossen zugelassen. Die Abstandsflächen sind außerdem größer als 0,5 H. Eine

ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch in diesem Fall gesichert.

4.5.5 Feuerwehruzufahrten

Die Anleiterbarkeit der geplanten Gebäude durch die Feuerwehr kann zumeist nicht von der öffentlichen Straße aus erfolgen. Eine Inanspruchnahme der öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich auszuschließen.

Dem entsprechend ist planerisch dafür zu sorgen, dass der zweite Fluchtweg entweder als zweite notwendige Treppe, Sicherheitstreppe oder über Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen ausschließlich auf dem Baugrundstück unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes zu lösen ist.

Im zweiten Fall ist die Befahrbarkeit von Tiefgaragen durch entsprechende statische Dimensionierungen der Bauteile vom Bauherrn zu gewährleisten. Der Straßenraum kann auch unabhängig von notwendigen brandschutztechnischen Anlagen (wie z. B. Zufahrten, Aufstellflächen) damit qualitativ besser gestaltet werden und größere zusammenhängende Vorgartenzonen geschaffen werden.

4.5.6 Nebenanlagen und andere Bauteile

In Hinblick auf die Minimierung der Versiegelung und der Beeinträchtigung der Freiflächen, sowie den Baumerhalt und Baumschutz sind die zulässigen Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) für Fahrräder, Müllbehälterräume und Gerätehäuser in den Gebäuden und als eigene Gebäude über den Tiefgaragen anzuordnen. Dabei sind jedoch immer platzsparende, den Erhalt von erhaltenswerten Bäumen gewährleistende Anordnungen zu wählen. Bei der Unterbringung im Gebäude kann die GFZ um deren Geschossfläche bis zu maximal 90 m² pro Treppenhaus überschritten werden. Darüber hinaus sind diese auf Grundlage eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen. Nicht überdachte Fahrradstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind auf wasserdurchlässigen Belagsflächen in geringer Anzahl in Zuordnung zu den Hauseingängen möglich. Nicht überdachte Fahrradstellplätze für Einzelhandelseinrichtungen können auch, oberirdisch in Zugangsnähe zu den Verkaufsräumen, auf Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Fußweg angeordnet werden. Gerätehäuser in den Wohnungsgärten dürfen eine maximale Grundfläche von je 4 m² nicht überschreiten.

Um das einheitliche Straßenraumbild im Lieberweg und in der Weyprechtstraße aus dem südliche Bauabschnitt weiterführen zu können, sind in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 5 bis WA 7 zur Straßenseite (Lieberweg, Weyprechtstraße) Vorbauten in Form von Balkonen oder Erkern ausgeschlossen. Wohnungsbezogene Freisitzmöglichkeiten sind bei Bedarf hier nur in Form von Loggien zugelassen. Aus Lärmschutzgründen können diese mit einer einfachen Verglasung geschlossen ausgeführt werden. Hierzu wird eine entsprechende Überschreitung der festgesetzten GFZ ermöglicht.

4.5.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind in den Wohngebieten nur zur Abgrenzung der Wohnungsgärten in offener Bauweise und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Aus Gründen der Einheitlichkeit sind diese in Schnitthecken aus Laubgehölzen zu integrieren.

Sichtschutzwände sind nur außerhalb des Vorgartenbereichs, pro Baugebiet einheitlich gestaltet und nur im Bereich der Terrassen der Wohnbaugebiete mit einer maximalen Tiefe und Höhe von 2 m zulässig.

Im MI 1, WA 5 bis WA 7 sind straßenseitig vor der Flucht der festgesetzten Baulinien Einfriedungen unzulässig und im rückwärtigen Bereich nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m analog zu den Wohngebieten zulässig. Straßenseitig soll damit der eher öffentliche Charakter der dortigen Belagsflächen sicher gestellt werden.

Im Mischgebiet 2 sind Einfriedungen bis maximal 1,20 m zulässig. Die Außenspielflächen der beiden Kindertagesstätten können mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m versehen werden.

4.5.8 Abgrabungen, Bodenmodellierungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Bodenmodellierungen werden zur Sicherung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes und zur Erhaltung des offenen Charakters der Freiflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausgenommen davon sind Bodenmodellierungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und Aufschüttungen in verträglichem Maß und in funktionell notwendigem Umfang in straßenabgewandten Bereichen für Kinderspielflächen in öffentlichen Grünflächen und auf privaten Freiflächen. Bodenmodellierungen und Aufschüttungen in Kinderspielbereichen auf privaten Freiflächen werden bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. In den Außenbereichen der Kindertagesstätten sind Bodenmodellierungen in Form von Spielhügeln zur Steigerung der Attraktivität der Freibereiche ebenfalls zulässig. In jedem Fall sind die Schutzbereiche von zu erhaltenden Bestandsbäumen von jeglichen Bodenmodellierungen freizuhalten.

4.5.9 Werbe- und Hinweisanlagen

Zur Gestaltung des Ortsbildes in dieser Siedlung ist der Umfang und die Errichtung von Werbeanlagen zu regeln. Zum Zweck der Eigenwerbung am Ort der Leistung werden entsprechend notwendige Anlagen zugelassen und Fremdwerbung bleibt ausgeschlossen.

Für alle Baugebiete gilt, dass Werbeanlagen im wesentlichen nur hinweisenden Charakter haben sollen, um auf den Standort des Unternehmens bzw. auf dessen Zweck hinzuweisen. Sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur städtebaulichen Situation stehen und sind in Umfang, Größe, Form, Material und Farbgebung an die Gebäude anzupassen.

Grundsätzlich wird über dem Erdgeschoss und der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses keine Werbung zugelassen. Anlagen sind als Firmennamen in und Firmenlogos mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, bis zu einer Einzellänge von 5,0 m bzw. in der Summe auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge.

In den Wohngebieten werden Werbeanlagen auf eine Fläche von höchstens 0,5 m² pro Anlage begrenzt, um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen.

In den Baugebieten MI 1 und im WA 5 bis WA 7 werden Werbeanlagen in ihrer Größe auf maximal 2 m² pro Gebäudefassade beschränkt, um das Umfeld nicht zu beeinträchtigen, im Baugebiet MI 2 auf maximal 4 m².

Werbung im Bereich von Fensterflächen ist grundsätzlich in allen Baugebieten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Schaufenster von Läden in den Erdgeschossen der Gebäude in den Baugebieten MI 1 und WA 5 mit WA 7.

Werbeanlagen in Form von Laufschriften, Blink- und Wechsellichtanlagen sind ferner aus stadtgestalterischen Gründen und wegen möglicher Beeinträchtigung sensiblerer Nutzungen ausgeschlossen. Ebenso werden Fahnen und Masten ausgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen soll eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

4.5.10 Durchgänge

Zur Verbesserung der halböffentlichen Durchlässigkeit und der Quartierquerung für Fußgänger ist in der geschlossenen Straßenrandbebauung der Baugebiete WR 3, WR 4 und WR 6 jeweils nach 70 m Gebäudelänge ein ausreichend breiter Durchgang in den Hofbereich einzuplanen. Geringfügige Abweichungen (5-10 m) bleiben davon unberührt. Bei Gebäudelängen von über 80 m ist ein Feuerwehrdurchfahrt vorzusehen.

Außerdem wird die Durchlässigkeit dadurch gewährleistet, dass in den Baugebiete WR 3, WR 4 und WR 6 keine komplett geschlossene Straßenrandbebauung auch über zwei Gebäudeseiten erfolgen muss. Diese Maßnahme trägt zu einem aufgelockerten städtebaulichen Erscheinungsbild bei und hilft zum anderen, den Charakter der Siedlung zu bewahren.

4.5.11 Leitungsrecht

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrasse wird auf einer Teilfläche des Baugebiet WR 2 im Bereich der Verschwenkung der Kämpferstraße eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.

4.6 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentliche Platzfläche, Gehrechtsflächen

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die vorhandene Verkehrserschließung des Viertels wird für die Planung beibehalten; es können damit alle Baugebiete der Erneuerungsmaßnahme erschlossen werden. Im Gutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult vom August 2015 wird dieser Ansatz fachlich als realisierbar eingestuft und bestätigt.

Primäre Erschließungsstraßen für die Bauquartiere sind der Lieberweg, die Weyprechtstraße, die Max-Liebermann-Straße und die Dientzenhoferstraße. Das Geflecht der davon abzweigenden inneren Wohnerschließungsstraßen bilden Kämpferstraße, Schliemannweg. Sie erfahren infolge der Baumaßnahme leichte bauliche Korrekturen.

Teilflächen der Straßenzüge östlich des Röblingweges, westlich des Wiegandweges und der gesamte Hauttmannweg wurden wegen ihrer Bedeutung u.a. als Zufahrten für die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen in den Umgriff miteinbezogen.

Im Hauptverkehrsstraßenabschnitt Lieberweg und Weyprechtstraße sollen die Straßenprofilierungen, entsprechend der im Südteil der Siedlung Harthof festgelegten, weiter geführt werden können. Der gegenwärtig noch sehr breite Lieberweg und die Weyprechtstraße kann daher innerhalb der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien ein schmäleres Profil mit 6,5 m Fahrbahn erhalten, so dass sie beidseitig einen Baumgraben, Parkbuchten und Gehsteige und Radwege aufnehmen können. Die Einmündung des Humannweges in die Weyprechtstraße wird im Zuge der Anlage des Quartiersplatzes westlich versetzt.

Die Kämpferstraße und der Schliemannweg werden wegen des neu geschaffenen Grünzugs im Bereich der Verschwenkungen geringfügig geändert und die Straßenbegrenzungslinien entsprechend angepasst. An der Ecke Dientzenhofer-/Kämpferstraße wird auf die bestehende, nur als Parkplatz genutzte Straßenaufweitung verzichtet und die Fläche dem angrenzenden Bauland als Vorgartenzone zugeschlagen, Straßenbegrenzungslinien werden dazu korrigiert.

Die Verlängerung des Schliemannweges in Richtung Westen zur öffentlichen Grünanlage hin entfällt und wird nunmehr als Fußweg in der öffentlichen Grünfläche mit einbezogen. Die Straßenbegrenzungslinien werden dazu in diesem Bereich aufgehoben.

Auf Grund des Anlieferverkehrs für die möglichen Einzelhandelseinrichtungen (Baugebiete MI 1 und WA 5) ergeben sich dort ebenfalls geringfügige Anpassungen, indem der verkehrsberuhigte Bereich im Röblingweg im Ausfahrtsbereich der Tiefgaragenanlage und der Anlieferzone aufgehoben und in eine öffentliche Verkehrsfläche bei gleichem Querschnitt festgesetzt wird.

Der Hauttmannweg (Einbahnstraße) mit einer Breite von derzeit 12 m ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 5,5 m für den Zweirichtungsverkehr und die Anlage beidseitiger Fußwege sowie Längsparkbuchten einschließlich Begrünung. Lieferverkehr im Zentrum soll mit der Umgestaltung verkehrlich besser geführt werden.

4.6.2 Stellplatznachweis, Zufahrten

Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind in allen Wohngebieten, dem Mischgebiet MI 1 sowie dem Mischgebiet MI 2 mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen der Kindertagesstätten (KITA 1 und KITA 2) und RELIGION ausschließlich in Tiefgaragenanlagen innerhalb der Bauräume und Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen nachzuweisen.

Zur Gewährleistung eines ruhigen Wohnens und zur Verkehrsreduzierung in den inneren Baugebieten (WR 3 bis WR 6), sind Tiefgaragenzufahrten dazu ausschließlich von dem äußeren Straßenring (Humannweg, Dientzenhoferstraße, Kämpferstraße, Max-Liebermann-Straße) im Gebiet zulässig.

In den Baugebieten MI 1 und WA 5 werden die Lage der Tiefgaragenzufahrten festgesetzt, soweit diese vom Röblingweg und vom Hauttmannweg aus vorgesehen werden.

Die Anordnung der Zufahrten in die Tiefgaragenstellplatzanlage des Baugebietes MI 2 ist nur über die Max-Liebermann-Straße im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze und die zudem entsprechend im Plan vorgesehene Zufahrtszone von der Weyprechtstraße zulässig, um den wertvollen Baumbestand an diesem Ort erhalten zu können. Erforderliche Stellplätze können im untergeordneten Umfang von maximal 4 Stellplätzen auch in einer oberirdischen Stellplatzanlage angegliedert an die zulässige Zu- und Ausfahrt an der Weyprechtstraße angeordnet werden. Zudem sind bis zu sieben der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze im Bereich des Bauraumes mit höchstens einem Vollgeschoss möglich, sofern die Grenzwerte der TA-Lärm zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden gewahrt sind.

Für die beiden Kindertageseinrichtungen werden oberirdische Stellplätze zugelassen.

Stellplatzbeschränkung

Das Planungsgebiet liegt nahezu vollständig im 600 m-Einzugsbereich der U-Bahnstation Harthof. Zur Anwendung der Stellplatzbeschränkung bzw. Stellplatzablöse für Nichtwohnnutzungen der im Zentrum befindlichen Baugebiete MI 1, MI 2 und WA 5 bis WA 7 liegen somit die Voraussetzungen gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vor. Stellplätze dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplan entsprechend beschränkt, nur im Umfang der nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München mindestens nachzuweisenden, auf eine ganze Zahl gerundeten Menge, notwendigen Stellplätze hergestellt werden. Dies gilt nicht, soweit das jeweils geltende Bauordnungsrecht eine höhere Zahl notwendiger Stellplätze vorschreibt.

Für Nichtwohnnutzungen ergibt sich insoweit durch Anwendung des § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung eine Beschränkung auf 75 % der nach § 3 Abs. 1 nachzuweisenden Stellplätze.

4.6.3 Fahrradstellplätze

Entsprechend der geltenden Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) sind erforderliche Fahrradstellplätze für Wohnnutzung grundsätzlich in geeigneten Räumen im Erdgeschoss in den Gebäuden oder in den dazugehörigen Tiefgaragenanlagen innerhalb der Bauräume nachzuweisen. In untergeordnetem Umfang sind diese auch nicht überdacht unmittelbar an den Hauszugängen zulässig. Im Hinblick auf die gute Versorgung mit privaten Freiflächen können Fahrräder zudem auch oberirdisch wettergeschützt in überdachten Fahrradabstellanlagen ausschließlich auf Flächen über den Tiefgaragen untergebracht werden.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze für Einzelhandelseinrichtungen können ost- und nordseitig des Bauraum der Gebiete MI 1, WA, 6, WA 7 und westseitig des Bauraum des Gebietes WA 5 auch außerhalb des Bauraumes auf Flächen zwischen öffentlichem Gehweg und Gebäude nachgewiesen werden.

4.6.4 Anlieferung der Einzelhandelsmärkte (Baugebiete MI 1 und WA 5)

Die Anlieferung und Entsorgung der geplanten Einzelhandelsmärkte durch Transportfahrzeuge (Wirtschaftsverkehr) soll möglichst auf direktem Weg aus dem Hauptstraßenverkehrsnetz erfolgen. Zu dem geplanten Einzelhandelsmarkt im Baugebiet MI 1 ist sie über den Röblingweg von der Ostseite her (ca. 30 m-Bereich) und zu dem genehmigten Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsmarkt am Lieberweg 42, (Baugebiete WA 5 (2) und 5 (3)) über den Hauttmannweg zulässig. Im MI 1 ist eine Anlieferung über den Röblingweg zur Nachtzeit im Sinne der TA-Lärm und die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt durch Kundenverkehr ausgeschlossen.

4.6.5 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum

Das Stellplatzangebot für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt sowohl die Nutzungen als auch die örtlichen Verhältnisse. Es ist in etwa eine Anzahl von Besucherstellplätze im Verhältnis von einem Stellplatz pro sechs Wohneinheiten im öffentlichen Straßenverkehrsraum realisierbar. Dies stellt ein ausreichendes Stellplatzangebot angesichts der guten ÖPNV-Erschließung und des durch die Eigentümerin GWG zu erwartenden hohem Umfang an gefördertem Wohnungsbau mit entsprechend geringerem Stellplatzbedarf dar.

4.6.6 Fuß- und Radwegerschließung

Ausgebaute Fußwege sind beiderseits der bestehenden öffentlichen Straßen im Gebiet vorhanden. Die derzeitige Nord-Süd-Fußwegeverbindung über die beiden Wege Bastianweg und Winkelmannweg wird im Zuge der Planungen aufgelöst und in den neu entstehenden öffentlichen Grünzug integriert. Nach Norden wird in dessen Fortsetzung eine Wegeverbindung über die KITA 1 bis zur bestehenden Kleingartenanlage gesichert (Gehrechtsfläche) mit dem Ziel, eine attraktive Spazierwegeverbindung aus dem Planungsge-

biet in nördliche Richtung über die Mortonstraße mit Wegeanschluss zu den Erholungsfreiflächen der Panzerwiese zu ermöglichen. Nach Süden kann eine attraktive Verbindung in das Zentrum und zur ÖPNV-Haltestelle hergestellt werden. Zusätzlich wird abgerückt vom Verkehr des Schliemannweges ein Fußweg in Ost- West-Richtung in der neuen öffentlichen Grünfläche geschaffen, der alternativ zu dem bestehenden straßenbegleitenden Fußweg genutzt werden kann und diesen somit entlastet.

Bestehende Radwege beidseitig entlang des Lieberweges und der Weyprechtstraße bleiben ebenfalls erhalten bzw. sollen im Zuge der Straßenerneuerung ausgebaut werden.

4.6.7 Boulevardflächen im Zentrumsbereich und öffentliche Platzfläche (Quartiersplatz)

Um den Zentrumsbereich Harthof stadträumlich hervorzuheben und für Fußgänger erlebbar und attraktiver zu gestalten, wird straßenseitig in den Baugebieten MI 1, WA 5 (1) und (2), WA 6 und WA 7, entlang des Lieberweges und der Weyprechtstraße zu Gunsten einer breiteren Gehwegsfläche mit „Boulevardcharakter“ auf zu begrünende Vorgärten verzichtet. Diese Flächen der Baugebiete MI 1, WA 6 und WA 7 dürfen daher nicht eingezäunt werden und sind einheitlich mit „Münchner Gehwegplatten“ als Bodenbelag herzustellen.

Außerdem wird im Bereich der Kreuzung Lieberweg/Weyprechtstraße/Humannweg ein zentraler, baumüberstandener Platzbereich (Quartiersplatz) mit Aufenthaltsqualität für die Wohnsiedlung geschaffen, der z. B. für einen Wochenmarkt und andere Aktivitäten genutzt werden kann. Vorzugsweise ist dafür als Begrünung eine lichte Großbaumart zu wählen, um die Fläche nicht zu stark zu verschatten. Der Platzbereich soll zweckentsprechend möbliert sein (z. B. mit Sitzgelegenheiten an den Randbereichen). Zur Verwirklichung des Quartiersplatzes ist eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1233/38 abzutreten. Die dort bestehende Straßenbegrenzungslinie wird nach Osten zurück genommen und der ganze Platzbereich als eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die an den öffentlichen Platzbereich angrenzende Fläche des Teilbaugebietes WA 5 (1) wird mit einem Gehrecht (G) gesichert. Ferner ist in diesem Bereich der Humannweg teilweise im Profil umzugestalten, wobei auch das städtische Flurstück Nr. 1233/42 mit einbezogen wird.

4.7 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Planungsgebiet werden entsprechend der Prognosen der Fachreferate zwei Standorte für Kindertageseinrichtungen planungsrechtlich ausgewiesen, welche zur Befriedigung ursächlicher sozialer Bedarfe geeignet sind:

- In der Kämpferstraße (Baugebiet KITA 1)
Kooperationseinrichtung mit zwei Krippen- und vier Kindergartengruppen
(ca. 2.660 m² Grundstücksgröße),

- in der Max-Liebermann-Straße (nördlich)/Wegenerstraße (Baugebiet KITA 2)
Drei Krippen- und zwei Hortgruppen
(ca. 2.440 m² Grundstücksgröße).

Die notwendigen Stellplätze der Kindertagesstätten können oberirdisch auf eigenem Grund außerhalb des Vorgartenbereichs situiert werden. Auf der Grundstücksfläche der Kindertagesstätte, KITA 2, können Stellplätze dagegen im nordöstlichen Grundstücksteil, im Vorgarten, geschaffen werden. Auf dem Grundstück der KITA 1 ist der Vorgartenbereich gänzlich von Stellplätzen freizuhalten und zu begrünen. Auf der Grundstücksfläche östlich des Bauraums ist unter Berücksichtigung einer ausreichenden Randeingrünung nach Osten zur öffentlichen Grünfläche hin die Anordnung der erforderlichen Stellplätze zulässig. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit zu den nachzuweisenden Stellplätzen ist wegen der als zu erhalten festgesetzte Bestandsbäume nicht möglich.

Etwaiger ursächlicher Bedarf an Grundschul- und Hortplätzen für schulpflichtige Kinder aus dem Planungsgebiet kann über die Schule an der Hugo-Wolf-Straße und die Schule an der Bernaystraße gedeckt werden.

4.8 Schall- und Immissionsschutz

4.8.1 Verkehrslärm

Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieur-Büro Müller BBM hinsichtlich möglicher Emissionsbelastungen durchgeführt. Grundlage war die Verkehrsprognose der Gesamtanierungsmaßnahme Harthof (Nord- und Südteil) nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult, München.

An den straßenzugewandten Fassaden in den Baugebieten WR 1 bis WR 8 (Straßenzüge Kämpferstraße, Dientzenhoferstraße, Humannweg, Max-Liebermann-Straße, Schliemannweg, Röblingweg) ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 durch Verkehrslärm teilweise um bis zu 13 dB(A) tags und teilweise 14 dB(A) nachts. Diese hohen Überschreitungen treten vor allem in den Kreuzungsbereichen auf. An den straßenabgewandten Fassaden fallen die Überschreitungen überwiegend deutlich geringer aus bzw. der Orientierungswert kann teilweise eingehalten werden. Die hilfsweise in der Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden nahezu in allen Reinen Wohngebieten eingehalten. Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) tags bzw. 5 dB(A) nachts treten im Bereich Kämpferstraße/Dientzenhoferstraße und Humannweg auf.

Ebenso ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der Baugebiete WA 1 bis WA 9 (Straßenzüge Max-Liebermann-Straße und Dientzenhoferstraße) Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm um bis zu 14 dB(A) tags und nachts (im WA 5 östlich des Lieberweges). An den abgewandten Gebäudefassaden kann der Orientierungswert teilweise eingehalten werden.

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 und Gemeinbedarfsfläche - RELIGION wird der Orientierungswert an den straßenzugewandten Fassaden (Lieberweg, Weyprechtstraße) bis zu

8 dB(A) tags und nachts mit Verkehrslärm überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden kann der Orientierungswert meistens eingehalten werden. Die hilfsweise in der Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im Bereich des Lieberweges und der Weyprechtstraße um bis zu 4 dB(A) tags bzw. nachts überschritten.

An der KITA 2 im Trenkleweg kann der Orientierungswert von 55 dB(A) tags am gesamten Gebäude eingehalten werden, an der Straßenfassade der KITA 1, in der Kämpferstraße, kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 2 dB(A).

In den ebenerdigen Freibereichen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) bzw. für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) größtenteils eingehalten werden. Nur in einigen Randbereichen im Nahbereich der Straßen kommt es zu Überschreitungen. Die städtischen Anforderungen an die KITA-Freiflächen können erfüllt werden. Beim Biergarten des „Weyprechthofs“ im MI 2 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) größtenteils eingehalten und nur im südlichen Randbereich zwischen 1 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten. Auf die Festsetzung von Schallschutzwänden für den Biergarten wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Der Biergarten mit seinen großen Bäumen sowie seinen Wiesenflächen hat für den Straßenraum der Weyprechtstraße an dieser Stelle eine prägende Bedeutung. Da die Überschreitungen nur in den Randbereichen auftreten und auf der Hauptfläche des Biergartens die Grenzwerte eingehalten werden können, ist der Verzicht auf eine Schallschutzwand in der Gesamtabwägung der Belange vertretbar.

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Ausreichend wirksame Abschirmeinrichtungen direkt entlang der Verkehrswege, welche die Schallpegel im erforderlichen Maß senken, sind wegen des zu geringen Abstandes und aus städtebaulichen Gründen nicht praktikabel, ebenso nicht der Lückenschluss in der zeilenartigen Bebauung in der Kämpferstraße und teilweise im Schliemannweg.

Für Gebäudefassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte werden daher primär passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, hierzu ist über eine geeignete Grundrissgestaltung der Wohnungen und den Einbau von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen zu den Straßenseiten hin oder mit zusammen einfach verglasten Loggien oder Wintergärten der erforderliche Lärmschutz zu gewährleisten (Schallschutznachweis gemäß DIN 4109).

Schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung

Im Prognosefall werden an folgenden Fassaden die Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags überschritten:

- WA 5: Westfassade,
- WA 6: Nordfassade,
- WA 7: Nordfassade,

- MI 1: Nord- und Ostfassade,
- MI 2: Südfassade/Gebäudestirnseite (Neuplanung).

Für Wohnungen an diesen Bereichen ist eine Grundrissorientierung hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich. Hierbei sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung des Orientierungswertes möglich ist.

Aufenthaltsräume in Wohnungen der o. g. Baugebiete, beidseitig des Lieberweges und der Weyprechtstraße sind in der Grundrissaufteilung daher so anzulegen, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite ($\leq 65/60$ dB(A) tags/nachts) angeordnet und von dort auch belüftet werden kann.

Bei Büroräumen ist in diesen Bereichen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung ausreichend, sofern der Büroraum nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade ($\leq 65/60$ dB(A) tags/nachts) belüftet werden kann.

In den weniger durch Verkehrslärmemissionen belasteten Straßenzügen des Planungsgebietes ist der Einbau von entsprechend dimensionierten Schallschutzfenstern als technische Maßnahme ausreichend.

Nachweis ausreichender Schallschutzdämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

Bei schutzbedürftigen Räumen an belasteten Verkehrswegen ist an den Gebäudefassaden zusätzlich der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen. Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen sind konkretisiert durch Schalldämmmaße von Außenbauteilen in Abhängigkeit der jeweiligen Raumnutzung und des vorherrschenden Lärmpegelbereiches gemäß Tab. 8. Für Wohngebäude wie für Hotels ist ab dem Lärmpegelbereich III, für Bürogebäude ab den Lärmpegelbereich IV ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich:

- Gebäudefassaden beidseitig des Lieberweges und der Weyprechtstraße (MI 1, MI 2 und WA 5, WA 6, WA 7),
- Gebäudefassaden beidseitig der Max-Liebermann-Straße (Gemeinbedarfsfläche – RELIGION/Pfarrhof, MI 2, WA 2, WA 8, WA 1 und WA 9 (im südlichen Teilbereich)),
- Gebäudefassaden beidseitig der Dientzenhoferstraße (WR 4, WR 6, WA 3 und WA 4) sowie Stirnfassaden/teilweise Südfassaden der Gebäude im WA 3 und WA 4,
- Gebäudefassaden beidseitig der Kämpferstraße in Teilbereichen (WR 1, WR 2, KITA 1, WR 4 und WA 3),
- Gebäudefassaden beidseitig am Schliemannweg (WA 8, WA 9, WR 3 bis WR 6),
- Gebäudefassaden beidseitig des Humannweges (MI 2, WR 5, WR 6, WA 5 (1) und WR 7),
- Gebäudefassaden beidseitig nördlich des Röblingweges (WR 8, MI 1 und WA 6 sowie WA 7).

Verglaste Vorbauten in Form von Wintergärten oder geschlossenen Loggien an den Fassaden der Gebäude sind als Lärmschutzmaßnahme alternativ zulässig, sofern insge-

samt weniger als ein Drittel der jeweiligen Fassade flächenmäßig in Anspruch genommen wird.

Bei auftretenden Schallpegelwerten über 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ist der Einbau von Schalldämmlüftern in Bauteile an den Fassaden erforderlich, wenn über geeignete Grundrissgestaltungen oder andere Schallschutzmaßnahmen keine Lösung zur Lüftung schützenswerter Aufenthaltsräume (v. a. Schlaf- und Kinderzimmer) an den belasteten Verkehrswegen erreicht werden kann.

Die Tiefgaragenzufahrten der Wohnbaugebiete und der Einzelhandelsmärkte sind komplett baukonstruktiv einzuhausen oder in die Bauten zu integrieren. Die Ausführung ist gemäß dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik herzustellen.

Bei Balkonen und Terrassen, die in einem Bereich mit Beurteilungspegeln von ≤ 59 dB(A) liegen, sind Abschirmmaßnahmen, wie z.B. öffentbare Verglasungen u.ä. erforderlich, um einen gesunden Aufenthalt zu gewährleisten.

4.8.2 Gewerbelärm

Gewerbliche Lärmemissionen treten v. a. im Umfeld der geplanten Einzelhandelsmärkte, in den Baugebieten MI 1 und WA 5 sowie der Gaststätte/Hotel mit Biergarten im Baugebiet MI 2 auf. Emissionsorte sind die jeweiligen Anlieferzonen und Kundentiefgaragenzufahrten sowie der Biergarten im MI 2.

Tagsüber können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Wohngebiete grundsätzlich eingehalten werden, wenn Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden, wie z. B.

- die Einhausung der Anlieferzone im MI 1,
- die unterirdische Be- und Entladung für den Hotelbetrieb, Betrieb des Biergartens gemäß Bayerischer Biergartenverordnung im MI 2,
- die Ausführung der Tiefgaragenzufahrten in asphaltierter Form im MI 1 und MI 2.

In der Nacht darf die Tiefgaragenzufahrt im MI 1 vom Röblingweg nicht für Kundenverkehr genutzt werden. Außerdem ist eine Anlieferung über den Röblingweg in der Nachtzeit unzulässig. Auch die nördliche Tiefgarage im MI 2 darf während der Nachtzeit nicht betrieben werden, da es dann zu Überschreitungen der Richtwerte an der Südfassade des Gebäudes im WA 8 kommt. Dies ist in der Grundvereinbarung geregelt.

4.8.3 Sport- und Freizeitanlagenlärm

Auf der städtischen Bezirkssportanlage an der Wegenerstraße werden werktags die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl beim Breitensport als auch beim Schulsport eingehalten. An Sonn- und Feiertagen werden tags, außerhalb der Ruhezeit, die Richtwerte ebenfalls sicher eingehalten. Nur in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr kommt es bei Spielbetrieb auf dem Hauptspielfeld und dem Kunstrasenplatz zu einer Überschreitung

der Anforderungen der 18. BImSchV um bis zu 2 dB(A) an den nächst gelegenen Gebäuden (Baugebiet WR 1).

Da die Sportanlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) genehmigt wurde, kann hier ein sogenannter „Altanlagenbonus“ berücksichtigt werden, d. h. dass Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) zulässig sind. Da die Überschreitungen nur kurzfristig auftreten, sind diese als vertretbar einzustufen.

4.8.4 Prüfung entsprechend der 16. BImSchV

Eine wesentliche bauliche Änderung von Straßenzügen im Planungsgebiet nach den Bestimmungen der 16. BImSchV liegt nicht vor. Neufestsetzungen bzw. Änderungen von Straßenbegrenzungslinien erfolgen lediglich partiell bzw. für Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Um- bzw. Rückbau von Lieberweg und Weyprechtstraße innerhalb der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien).

4.9 Grünordnung

Das Planungskonzept für die öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen basiert zum Einen auf Erhalt und Ausbau des grünen Siedlungscharakters im Einklang mit der neuen Baustruktur, zum Anderen auf der Kompensation festgestellter Defizite hinsichtlich Ausstattung, Zonierung, Erreichbarkeit und Vernetzung der Freiräume in Verbindung mit den landschaftsplanerischen Vorgaben im Flächennutzungsplan.

4.9.1 Öffentliche Grünflächen und Grünverbindungen, Ausgleichsflächen

Die derzeit nur sehr spärlich und kleinflächig isoliert vorhandenen öffentlichen Grünflächen am nordöstlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes erfahren unterschiedliche Verbesserungen, Ergänzungen und Vernetzungen mit den vorhandenen öffentlichen Grünflächen außerhalb des Planungsumgriffs. Ihre Realisierung erfolgt sukzessive je nach Umsetzung der einzelnen Wohngebiete.

Der geplante, ca. 1,5 ha große zentrale Grünanger ergänzt und verbindet die bestehenden und die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Grünflächen auf Nachbarschaftsebene, so dass trotz erhöhter Bewohnerzahl auch im Hinblick auf die gute Versorgung mit privaten Freiflächen insgesamt eine großzügige Grünflächenversorgung für die zukünftigen Bewohner im Planungsgebiet gewährleistet wird.

Durch die linearen Verzahnungen des zentralen Grünangers mit den Wohnquartieren in West-Ost- und in Nord-Südrichtung wird zudem eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger sicher gestellt und darüber hinaus eine wesentlich verbesserte Anbindung an die umliegenden öffentlichen Grünflächen ermöglicht.

Den zentralen Bereich des Grünangers zwischen KITA 1 und Schliemannweg bildet eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Parallel zum Schliemannweg entsteht eine vom Straßenverkehr abgerückte Fußwegverbindung. In Ost-Westrichtung sowie in Nord-Südrichtung soll der vorhandene Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche durch lockere, raumwirksame Baumgruppen ergänzt werden. Diese Anordnung unterstützt die gewünschte Verzahnung der öffentlichen und privaten Freiräume. Eine Abgrenzung der Flächen kann trotzdem durch vor Ort ablesbare Gestaltungselemente (wie z. B. Gehölzpflanzungen, Pflasterzeilen, Sitzmauern o. Ä.) gewährleistet werden.

Da in den neu als öffentliche Grünflächen festgesetzten ehemaligen Baugrundstücksflächen auf eine zulässige Bebauung und damit auf einen bisher zulässigen Eingriff verzichtet wird, werden diese Flächen zugleich auch als Ausgleichsflächen festgesetzt und in der Eingriffsbilanzierung nach Abzug der geplanten Festflächen (Wege, Spielplätze) entsprechend prozentual angerechnet.

4.9.2 Straßenräume, Platzbereich

Da die vorhandenen Straßenprofile (im Bestand ohne Straßenbegleitgrün) beibehalten werden, ist eine straßenbegleitende Bepflanzung mit Säulenhainbuchen bzw. Linden (Südseite des Schliemannweges) auf Privatgrund vorgesehen. Die entstehenden Baumreihen bzw. Alleen trennen dabei den Verkehr von den Baukörpern mit ihren privaten Freiflächen und ergänzen in ihrem Erscheinungsbild den grünen Charakter des gesamten Siedlungsgebiets. Die vorhandenen Straßenräume sollen zudem durch das vorgeschlagene Straßenbegleitgrün insbesondere im Zentrumsbereich (Weyprechtstraße, Lieberweg, Hauttmannweg) räumlich gefasst und rhythmisiert werden.

In diesem neuen gemeinsamen Zentrum der Siedlungsbereiche „Harthof Süd und Nord“ entsteht eine kleine öffentliche Platzfläche, die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Spezifizierung „Platzbereich“ festgesetzt ist. Die vielseitig nutzbare Fläche wird mit hainartigen Großbaumpflanzungen aus lichtdurchlässigen Baumarten gefasst und überstellt, lädt durch entsprechende Möblierung zum Aufenthalt ein und bietet noch ausreichend Platz für flexible, temporäre Nutzungen, wie z. B. einen Wochenmarkt.

4.9.3 Private Freiflächen

Die Versorgung der Bewohner mit privaten Freiflächen wird auch weiterhin gut sein. Die Freiflächen zwischen den Baukörpern sind zu begrünen und sollen den vielfältigen Ansprüchen der direkten Anwohnerinnen und Anwohner (Fußwege, Wohnungerschließung, Wohnungsgärten, Kinderspiel, Aufenthaltsbereiche etc.) ausreichend Rechnung tragen. Im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung werden die zulässigen Nebenanlagen für Fahrräder, Müllbehälterräume oder Gerätehäuschen innerhalb der Bauräume (in den Gebäuden oder über Tiefgaragenflächen) angeordnet. Darüber hinaus sind diese pro Bauraum einheitlich in Material und Bauweise herzustellen.

4.9.4 Spielplätze

Neben dem neuen öffentlichen Spielbereich im zentralen Grünanger wird durch die vorgesehene Ost-West-Verbindung eine bessere Zugänglichkeit zu den außerhalb des Bebauungsplanumgriffs gelegenen Spielbereichen geschaffen. Jugendspieleinrichtungen im Gebiet sind auf Grund der einzuhaltenden Mindestabstände zur umgebenden Wohnbebauung nicht realisierbar. Gemäß Bayerischer Bauordnung und Freiflächengestaltungssatzung sind auf den privaten Grundstücken ausreichend dimensionierte Flächen für wohnungsnahes Kinder- und Kleinkinderspiel herzustellen.

4.9.5 Wohnungsgärten

Der vorhandene umfangreiche Bestand an Wohnungsgärten kann auf Grund der Nachverdichtung der Bebauung nicht in gleicher Dimension wiederhergestellt werden, ist aber auch zukünftig nicht mehr in dieser Größenordnung erforderlich. Soweit es andere Nutzungsansprüche zulassen, können Wohnungsgärten, insbesondere in Form von Terrassengärten, wieder angelegt werden. Die Gärten tragen zur Identifikation, Wohnzufriedenheit und sozialen Kontrolle innerhalb der Siedlung bei.

In Anbetracht der laut Aussage der GWG geplanten Belegung der Wohnungen mit durchschnittlich 2,6 Einwohnerinnen bzw. Einwohner pro Wohneinheit erscheint eine mögliche Versorgung der Hälfte der zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner mit Gärten in der Größenordnung von Terrassengärten angemessen, falls die Nachfrage bestünde. Durch die durchschnittlich 20 m² großen Gärten wären dann ca. 30 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit Wohnungsgartenflächen belegt. Es verblieben somit genügend gemeinschaftlich nutzbare private Freiflächen mit Spieleinrichtungen und Aufenthalts-/Begegnungsbereichen. Zudem ist bei dieser Obergrenze eine ausreichende Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes gewährleistet.

Erdgeschossige Terrassengärten können als private Freiflächen überall dort angeboten werden, wo es die Ausrichtung der Baukörper zulässt. Wo dies möglich ist, können zudem Mieterinnen und Mietern ohne Erdgeschosswohnung in der Nähe befindliche Wohnungsgartenbereiche in den Gemeinschaftsgrünflächen angeboten werden. Die Gärten sind mit Laubschnitthecken einzufassen, in die offene Zäune ohne durchgehenden Sockel integriert werden können.

Die Gärten der Erdgeschosswohnungen können durch einheitlich gestaltete Sichtschutzwände im Terrassenbereich abgetrennt werden.

4.9.6 Vorhandener Baumbestand

Gemäß den grünordnerischen Planungszielen soll der wertvolle Baumbestand so weit als möglich erhalten werden.

Auf Grund der flexiblen Bauraumfestsetzungen und der langfristigen Zeitschiene der Realisierung wird der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes über entsprechende textli-

che Satzungsbestimmungen in Verbindung mit zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen (Baumerhalt, Ersatzpflanzungen, Erforderlichkeit eines Fachgutachtens hinsichtlich Natur- und Artenschutz) geregelt.

Dadurch kann bei der Situierung der Baukörper, insbesondere bei den im Innenbereich des Planungsgebietes liegenden Baugebieten WR 3 mit WR 6, besser auf die Veränderungen im Baumbestand (Zuwachs, Vitalität) reagiert werden.

Alternativ wurde in der Umweltprüfung geprüft, welcher Anteil insbesondere der besonders wertvollen Bäume bei der vorgeschlagenen Baukörpersituierung und einer optimierten Tiefgaragenanordnung sowie Anordnung der Feuerwehrlächen erhalten werden könnten.

4.10 Baugenehmigungspflicht

Unter Zugrundelegung des Art. 58 Abs.1 Satz 2 BayBO wird in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 5 bis WA 7 eine Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen, da diese Bereiche im Zentrum einer genaueren Prüfung hinsichtlich stadt- und grünplanerischer Belange unterzogen werden sollen.

5. Städtebauliche und grünordnerische Auswirkungen der Planung

- Neuordnung und Nachverdichtung des Siedlungsabschnittes Harthof-Nord, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für unterschiedliche Nutzungs- und Einkommensgruppen und Möglichkeit der Umsetzung in verschiedenen Wohnmodellen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen, v. a. in den Einzelhandelseinrichtungen im Zentrum.
- Ausbau und Bereitstellung eines attraktiven Wegenetzes im Gebiet.
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Ortsbildes durch Einzelmaßnahmen und die Gesamtmaßnahme (u. a. öffentliche Grünflächen, Wohnungsgärten, gestaltetes Wegenetz insbesondere für Fußverkehr, Stellplatznachweis in Tiefgaragenanlagen).
- Ausbau des vorhandenen Ortszentrums am Lieberweg/an der Weyprechtstraße mit zusätzlichen möglichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Wohnen sowie Einrichtung eines vielseitig nutzbaren kleinen Quartierplatzes, z. B. für Wochenmärkte, Stadtteilveranstaltungen u. v. m..
- Neuanlage bzw. deutliche Aufwertung der in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzüge und Vernetzung mit den bestehenden umgebenden Grünräumen.
- Erneuerung und Aufwertung von Straßenräumen, insbesondere der Weyprechtstraße/des Lieberweges, und in den Wohn- und Sammelstraßen durch Pflanzung straßenbegleitender Baumreihen auf Privatgrund.
- Teilweise Entfernung des vorhandenen Baumbestandes durch die Neubebauung und Verjüngung des Bestands durch entsprechende Ersatzpflanzungen.

- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung mit Kindergärten, Kinderkrippen und Horteinrichtungen in zwei vorgesehenen Standorten.
- Unterbringung aller künftig nachzuweisender Stellplätze aus der Bebauung in den zugeordneten Tiefgaragenanlagen der jeweiligen Baugebiete.
- Möglichkeit zur Anwendung der Stellplatzreduzierung/-ablöse im Rahmen der Stellplatzsatzung in den Baugebieten des Zentrums für Nicht-Wohnnutzung.
- Entstehung von attraktiven, bedarfsgerechten Spielangeboten im öffentlichen Grün und in den privaten Freiflächen.
- Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die geplante Nutzung von derzeit tatsächlich ca. 32 % bzw. ca. 40 % (nach § 34 BauGB zulässig) auf künftig ca. 56 %.

6. Maßnahmen

6.1 Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt mittel- bis langfristig und, ähnlich wie im südlichen Bebauungsplan Nr. 1898a, in Teilbauabschnitten.

Die einzelnen Bauabschnitte sollen nach Angaben der GWG München jeweils ca. 60 Wohneinheiten umfassen. Allen vom Abbruch der Bestandswohnungen betroffenen Mietern werden innerhalb des Siedlungsgebiets Ersatzwohnungen angeboten. Dies kann in bereits vorhandene Neubauwohnungen oder in Altbeständen erfolgen. Die GWG leistet Unterstützung in allen umzugsrelevanten, organisatorischen sowie behördlichen Belangen.

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neuversiegelung sowie durch nicht vermeidbare Eingriffe in den Baumbestand wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, der einen Ausgleichsbedarf von ca. 10.140 m² auslöst. Die Ausgleichsflächen können teilweise durch Baurechtsverzicht im Bereich neu geplanter öffentlicher Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden, zum Teil sind sie aber auch außerhalb im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide zu erbringen.

6.3 Kosten und Lasten/Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) finden für den Bebauungsplan Anwendung; die Grundzustimmungen der Planungsbegünstigten liegen vor. Zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München wurden zwei Grundvereinbarungen erarbeitet, in denen insbesondere Folgendes geregelt ist:

- Übernahme der Kosten der Umbau-/Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach den Richtlinien der Landeshauptstadt,

- Grundstücksabtretung und Herstellung der öffentlichen Platzfläche,
- dingliche Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechtsflächen zu Gunsten der Allgemeinheit,
- Grundstücksabtretungen für die Kindertagesstätten KITA 1 und KITA 2 und Finanzierung der Einrichtungen,
- geförderter Wohnungsbau,
- Übernahme der Planungskosten, insbesondere Kostentragung des Verkehrsgutachtens, Lärmgutachtens, der Umweltprüfung und der damit in Zusammenhang stehenden Gutachten (z. B. Artenschutzgutachten) sowie des Gutachtens zur solarenergetischen Optimierung (SolenOp),
- Regelungen zur Nutzungsaufnahme des geplanten an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Gebäudes im Baugebiet WA 8,
- Übernahme der Grundstücksbereitstellungs- und Herstellungskosten für die öffentlichen Grünflächen,
- Umsetzung und diesbezügliche Kostenübernahme der erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes,
- Abstimmung jeder Bauvorlage mit beantragten Baumfällungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde und Grünplanung, zur Sicherstellung eines ausreichenden Baumerhaltes und zur Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten,
- der Lastenausgleich zwischen den Planungsbegünstigten.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung des Billigungsbeschlusses ist vorgesehen, dass eine Grundvereinbarung zwischen der GWG und der Stadt (mit umfangreichen Regelungen insbesondere zu den erforderlichen Flächenabtretungen) und eine Grundvereinbarung zwischen sämtlichen Planungsbegünstigten und der Stadt (mit Regelungen zur erforderlichen Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten neben der GWG und zu deren internem Lastenausgleich) zum Billigungsbeschluss notariell beurkundet sein werden, zum Teil jedoch (wegen Gremienentscheidungen oder Verhinderung aus triftigem Grund) zu ihrer Wirksamkeit der Nachgenehmigung bedürfen. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat dieser Vorgehensweise zuletzt in ihrer Sitzung am 08.06.2016 zugestimmt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist den Kapiteln 2, 3. und 4. dieses Begründungsentwurfs zu entnehmen.

7.1.2 Planerisch und gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Als landschaftsplanerische Ziele sind die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen guten Grünausstattung und eine örtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm München (ABSP)

Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt München keine Artangaben gemacht. Innerhalb der Bauflächen sollen, so wie im gesamten nördlichen Stadtgebiet, nach Möglichkeit Trockenstandorte entwickelt werden.

Im strukturreichen Bereich südlich des Schliemannweges und östlich der Max-Liebermann-Straße und des Lieberweges bis zur öffentlichen Grünfläche südlich der Schule ist im ABSP das Ziel „Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen“ festgeschrieben. U. a. sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der Baumsubstanz,
- Erhalt der Grünbestände, ggf. durch naturschutzrechtliche Sicherung insbesondere in Bereichen mit Brutnachweisen des Gartenrotschwanzes,
- Erhalt magerer Weg- und Straßenränder im besiedelten Bereich als lineare Vernetzungssachsen für Arten wie Blauflügelige Ödlandschrecke oder Idas-Bläuling u. a..

Für die strukturarmen Flächen im Bereich nördlich des Schliemannweges und westlich der Max-Liebermann-Straße sowie in den geplanten Gebieten MI und WR 8 ist im ABSP das Ziel „Ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen (auch koniferenreiche Bestände)“ festgeschrieben. Unter Anderem sind folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhöhung des Gehölzanteils.
- Förderung der Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere in koniferenreichen Garten- bzw. Außenanlagen.
- Entsiegelung und Strukturanreicherung von Plätzen z. B. durch Pflanzung von Großbäumen.
- Förderung naturnaher Freiflächengestaltung.
- Entwicklung magerer Weg- und Straßenränder im besiedelten Bereich.

Die Flächendarstellungen im ABSP werden im Bereich des Planungsumgriffs durch eine Schraffur überlagert, die regionale Entwicklungsschwerpunkte für den Erhalt von Trockenstandorten und die Entwicklung von Trockenbiotopen in ausreichender Größe für die Habitatvernetzung insbesondere für im südbayerischen Raum seltene Arten wie Wechselkröte, Steinschmätzer, Heidelerche, Flussregenpfeifer, Blauflügelige Sand- und Ödlandschrecke, Idas-Bläuling etc. vorsieht.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

Lärm

Teile des Planungsgebietes unterliegen einer Vorbelastung aus Schallimmissionen des Straßenverkehrs. Besonders betroffen sind die Gebäude entlang der Weyprechtstraße und am Lieberweg. Gegenstand der Umweltprüfung sind der inklusive des Neuverkehrs einwirkende Verkehrslärm, der auf das Planungsgebiet einwirkende Anlagenlärm aus dem Mischgebieten und teilweise Allgemeinen Wohngebieten sowie der Sport- und Freizeitlärm.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm der Haupterschließungs- und Durchgangsstraßen, v. a. der Weyprechtstraße, dem Lieberweg sowie Dientzenhoferstraße, Humannweg und Max-Liebermann-Straße belastet. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 11.07.2006 (Ing.-Büro. Sennwald) kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnnutzung durch Lärmemissionen an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bereits aus dem im Bestand erzeugten Verkehrslärm.

Nordöstlich des Planungsgebietes führt die stark befahrene Rockefellerstraße vorbei. Der Verkehrslärm stellt auf Grund ihres Abstands nur teilweise bzw. eine unwesentliche Beeinträchtigung für das Untersuchungsgebiet dar.

Gemäß o. g. Gutachten müssten somit auch ohne Neubebauung bei ggf. durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Gewerbelärm (Anlagenlärm)

Durch die Nutzung der Postbezirksstation an der Max-Liebermann-Straße, v. a. durch deren Betrieb, kommt es derzeit vor allem nachts zu Lärmbelastungen an der gegenüber liegenden Bebauung, der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Wohnnutzung wird dabei überschritten. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers der Immobilie soll die Postbezirksstation noch bis zum Jahr 2018 vertraglich am Standort verbleiben und dann verlagert werden. Eine Neubebauung des Baugebietes WA 8 kann erst nach diesem Zeitpunkt geschehen, was auch im städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Aus diesem Grunde wird die Postbezirksstation nicht mehr als gewerbliche Schallquelle berücksichtigt.

Nördlich der Weyprechtstraße befindet sich die traditionelle Gaststätte mit Biergarten - „Weyprechthof“. Emissionen sind im üblichen Umfang gastronomischer Betriebe (u. a. Freischankflächenbetrieb im Sommer) dort vorzufinden. Von der davon ausgehenden Lärmbelastung sind derzeit vor allem Teile der östlich angrenzenden Wohnbebauung betroffen. Gemäß Gutachten Büro Müller-BBM (Nov. 2015) ist bei einem „lauten“ Biergarten Worst-Case-Betrachtung von einem mittleren flächenbezogenen Schallleistungspegel von

$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)/m}^2$ auszugehen. Somit würde sich für eine Fläche von ca. 1.000 m² ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ ergeben. Aufgrund der Abstandsminderung resultieren am Gebäuderiegel südlich der Weyprechtstraße an den straßenseitigen Fassaden der Baugebiete MI 1, WA 6 und WA 7 jedoch nur Beurteilungspegelwerte von bis zu 54dB(A) und an der Kirchenfassade in der Max-Liebermann-Straße 56 dB(A) aus dem Gesamtbetrieb.

Sport- und Freizeitlärm

Im Nordwesten außerhalb des Planungsgebietes befindet sich die städtische Bezirkssportanlage an der Wegenerstraße mit Schul- und Mannschaftssportnutzung. Gemäß Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.-Büros Müller-BBM vom 08.04.2009 werden werktags die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten sowohl beim Breitensport als auch beim Schulsport sicher eingehalten. Nur Sonntags in der Ruhezeit von 13.00-15.00 Uhr kann es zu Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) an den nächst gelegenen Gebäudefassaden kommen.

Erschütterungen

Relevante Quelle für Erschütterungen ist die U-Bahnlinie U 2, die am westlichen Rand des Untersuchungsbereichs unterirdisch verläuft. Auf Grund der großen Abstände von ca. 112 m zur Wohnbebauung ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. In dem Bereich, in dem die U-Bahn noch über einen Schotterkörper fährt, wäre ein Abstand von 25 m planerisch ausreichend.

Elektromagnetische Felder

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Quellen starker elektromagnetischer Strahlung.

Natürliche und künstliche Belichtung, Verschattung

Auf Grund der vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und der ausreichenden Abstände kommt es derzeit zu keinen Beeinträchtigungen der Belichtungssituation.

Erholung

Das Planungsgebiet liegt zwischen zwei übergeordneten Grünbeziehungen im Osten und Westen. Im Gegensatz zum Teilbereich Harthof-Süd besteht im Harthof-Nord derzeit keine durchgängige öffentliche Grünverbindung zwischen diesen beiden Grünzügen.

Das Planungsgebiet ist quantitativ überdurchschnittlich gut mit privaten Freiflächen versorgt. Ein Großteil dieser Freiflächen besteht aus Mietergärten für einen eingeschränkten Nutzerkreis. Sie befinden sich teilweise in vernachlässigtem Zustand. Die restlichen privaten Freiflächen stellen sich überwiegend als Abstandsrün mit geringer Aufenthaltsqualität dar. Attraktive Spielbereiche für Kleinkinder und Kinder im Schulalter sind hier kaum vorhanden und nur sehr spärlich oder mit veralteten Spielgeräten ausgestattet.

Es besteht ein Defizit an nachbarschaftsbezogenen öffentlichen Grünflächen sowie an gut ausgestatteten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen. In Anbetracht der östlich und westlich unmittelbar angrenzenden Grünzüge ist das Planungsgebiet aber trotzdem insgesamt noch ausreichend mit öffentlichen Grünflächen in erreichbarer Entfernung versorgt.

Sicherheit

Die Gebäude sind überwiegend von der den Straßen abgewandten Seiten erschlossen und Erschließungswege führen entlang der Häuser zu den Eingängen. Daran schließen sich mit Hecken eingefasste Gartenparzellen an, die sich zum Teil bis zwischen die Gebäude erstrecken. Der Pflegezustand der Gärten ist im Allgemeinen recht gut; einige werden jedoch vernachlässigt.

Durch die rückwärtige Erschließung mit den unmittelbar angrenzenden stark bewachsenen Gärten entstehen teilweise schwer einsehbare Angsträume.

7.2.1.2 Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentillo-Quercetum).

Auf Grund der Nähe zur Panzerwiese (ca. 600 m entfernt) und zum ehemaligen Virginia-Depot liegt das Gebiet im Randbereich des Magerrasen-Verbundbereichs, ohne die dafür typische Vegetation aufzuweisen.

Der Gehölzbestand ist anthropogen geprägt und setzt sich zum überwiegenden Teil aus verschiedenen Ahornarten, Fichten, Eschen, Hainbuchen, Sandbirken und Lindenarten zusammen. Dagegen sind die für den Standort typischen Waldkiefern und Stieleichen eher selten anzutreffen. Dem Alter der Siedlung entsprechend sind die meisten Bäume 50-70 Jahre alt. Im Umgriff des Bebauungsplans sowie in unmittelbarem Anschluss daran wurden 875 Bäume kartiert, wovon aber nur 97 Bäume auf Grund ihres Stammumfangs, ihrer Langlebigkeit, Vitalität, Art und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als erhaltenswert oder sehr erhaltenswert eingestuft wurden.

Die Mietergärten sind mit geschnittenen Hecken eingefasst, die überwiegend aus heimischen Laubgehölzen (z. B. *Acer campestre*, *Ligustrum vulgare*) bestehen. Sie weisen überwiegend Rasenflächen und Pflanzungen aus Stauden und Ziersträuchern auf. Der Pflegezustand der Gärten reicht von intensiv gepflegt bis verwildert.

Bei den Wiesenflächen handelt es sich um eingewachsene, nur zum Teil wenig gedüngte Bestände. Die Rasenflächen sind intensiv gepflegt und genutzt.

Im Planungsgebiet liegen keine im Zuge der Stadtbiotopkartierung kartierten Biotope vor.

Tiere

Im Hinblick auf die Aussagen zu den vorgefundenen Vogel- und Fledermausarten im Planungsgebiet wird im Detail auf das vorliegende faunistische Gutachten des Büros Schwaiger und Burbach (Stand 20.10.2009) verwiesen. Im Jahr 2015 wurden diese Daten durch weitere Erhebungen zu Vögeln und Fledermäusen aktualisiert (Büro Dr. H.M. Schober).

Die Ergebnisse der aktuellen Kartierungen sind in der vorliegenden Fassung des Umweltberichts aktualisiert und berücksichtigt.

Baumhöhlenerfassung im März/April 2015

Im März 2015 wurde für das gesamte Planungsgebiet eine Aktualisierung der Höhlenbaumkartierung durch das Büro Dr. H.M. Schober vorgenommen. Die kartierten Höhlenbäume sind vorsorglich im Rechtsplan durch ein entsprechendes Sonderzeichen gekennzeichnet und hinweislich für den Bauvortrag dargestellt. Auf dem Gelände wurden insgesamt zwölf „Biotopbäume“ mit artenschutzrechtlich relevanten Höhlen oder Spalten gefunden, außerdem sind mehrere Nistkästen vorhanden. Insgesamt 10 der „Biotopbäume“ sind potenziell sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vogelarten geeignet, zwei der Bäume weisen keine entsprechend tiefen bzw. voluminösen Quartiere auf.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Planungsgebiet kann mit den üblichen Kulturfolgern an Kleinsäugetern gerechnet werden, wie z. B. Mäuse, Igel, Wanderratten und Steinmarder.

Vögel

Gemäß faunistischem Gutachten des Büros Schwaiger & Burbach aus dem Jahr 2009 ist v. a. mit Vorkommen allgemein häufiger Arten (überwiegend Freibrüter in Gehölzen) zu rechnen. An selteneren Arten erscheint das Vorkommen des Gartenrotschwanzes möglich. Diese Prognose konnte durch die aktuellen Untersuchungen im Jahr 2015 (Büro Dr. H.M. Schober) im Hinblick auf das Vorkommen von Gebäudebrütern bestätigt werden. Es konnten im Planungsgebiet tatsächlich nur wenige, allgemein häufige und ungefährdete Arten wie Haussperling, Amsel, Buchfink, Girlitz, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke nachgewiesen werden. Trotz gezielter Nachsuchen konnten hier keine Brutnachweise von Gartenrotschwanz oder Grünspecht erbracht werden. Ferner gelang an keiner der ursprünglich vom Buntspecht angelegten Höhlen ein Brutnachweis der Art. Soweit feststellbar, waren alle potenziell als Brutplatz geeigneten Baumhöhlen von Staren besetzt. Es gelangen keine regelmäßigen Aus- oder Einflugbeobachtungen oder der akustische Nachweis von Jungvögeln. An der Kirche St. Gertrud wurden darüber hinaus Turmfalke und Mauersegler als Brutvögel erfasst.

Fledermäuse

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem faunistischen Gutachten aus dem Jahr 2009 entnommen und konnten gemäß aktuellem Gutachten des Büros Schober (Oktober 2015) bestätigt werden.

An mehreren Gebäuden sind Verstecke für Spalten bewohnende Fledermausarten vorhanden. Eine Weißrandfledermaus wurde beim Einflug in einen Spalt am Gebäude beobachtet. Hinweise auf Dachstuhl bewohnende Fledermausarten gab es nicht. Von den zehn bekannten Höhlenbäumen mit nennenswerten und entsprechend tiefen Spalten sind drei

für Fledermäuse geeignet. Die auf dem Gelände angebrachten Nistkästen können teilweise auch Fledermäusen als Quartiermöglichkeit dienen. Von weiteren Quartiermöglichkeiten (z. B. in den großen Pappeln zwischen Schliemannweg und Kämpferstraße) muss ausgegangen werden. Es wurden jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse gefunden.

Durch Detektorbegehungen konnten im Jahr 2009 Zwerg-, Zweifarb-, Bart-, Rauhaut-/Weißrandfledermaus-Gruppe und Großer Abendsegler sowie im Jahr 2015 Abendsegler, Weißrand- und Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Die Nachweise kamen nahezu alle aus dem Kernbereich zwischen Kämpferstraße und Humannweg. Da im Juli keine Fledermäuse angetroffen wurden, sind Vorkommen von Wochenstuben nicht anzunehmen.

7.2.1.3 Boden

Bodenaufbau

Das Planungsgebiet befindet sich in der Münchner Schotterebene. Auf Grund der Bautätigkeiten und gärtnerischen Nutzungen ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau (Ackerpararendzina aus carbonatreichen Schottern) zumindest größtenteils nicht mehr vorhanden ist.

Versiegelung

Gegenwärtig weist das Planungsgebiet ca. 32 % versiegelte bzw. ca. 40 % nach § 34 BauGB versiegelbare Fläche auf (siehe auch Versiegelungsbilanz Kapitel 7.2.3.2).

Altlasten

Laut Altlastenkataster der Landeshauptstadt München befindet sich östlich der Max-Liebermann-Straße und südlich der Kämpferstraße die Verdachtsfläche 27/N14. Dabei handelt es sich um eine verfüllte Grube. Gemäß Ergänzungsgutachten zum Bodengutachten wurden im Bereich der Kleingartenanlage meist nur gering mächtige (bis ca. 0,90 m) oder gar keine Auffüllungen unter dem Mutterboden angetroffen. In einem Teilbereich wurden tiefer reichende Auffüllungen bis 4,50 m unter Geländeoberkante festgestellt. Es handelt sich überwiegend um Fein- bis Grobkiese, bereichsweise mit Ziegelresten sowie in einer Bohrung mit Betonbruchstücken. In dieser Bohrung wurden zwischen 3,5 bis 4,0 m unter Geländeoberkante sowie in gering mächtigen Anteilen in zwei weiteren unmittelbar unter dem Mutterboden ein lehmiger, weicher bis steifer Auffüllhorizont mit organischen Anteilen gefunden.

Ergebnisse der Bodenanalytik (Wirkungspfad Boden-Mensch)

Gemäß Gutachten vom 17.08.2001 wurden im Oberboden Benzo(a)pyren-Konzentrationen über dem Prüfwert der BBodSchV, Anhang 2, für Kinderspielflächen und PAK in Konzentrationen über dem Hilfwert 1 des LfW-Merkblatts 3.8 festgestellt. In dem erweiterten Gutachten vom 05.12.2007 konnten jedoch aufgrund der aussagekräftigeren Untersu-

chungsergebnisse keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt werden. Aufgrund dieser Ergebnisse muss davon ausgegangen werden, dass die ursprünglich festgestellten, hohen PAK- und Benzo(a)pyrenwerte nicht repräsentativ waren. Eine Gefährdung im Hinblick des Wirkungspfades Boden-Mensch geht somit vom Oberboden nicht aus. Eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan als Bereich mit erheblichen Untergrundverunreinigungen kann entfallen.

Ergebnisse der Bodenanalytik (Wirkungspfad Boden-Grundwasser)

Der höchste Grundwasserabstand in der Kämpferstraße liegt ca. bei 5,0 m unter Geländeoberkante (ca. 492,70 m ü. NN). Die orientierende Altlastenuntersuchung vom 17.08.2001 ergab, dass es keinen direkten Kontakt zwischen den kontaminierten Auffüllungen und dem Grundwasser gibt. Eine Unterschreitung des Prüfwertes am Ort der Beurteilung kann jedoch gemäß Gutachten vom 05.12.2007 nicht für die gesamte Altlastenverdachtsfläche prognostiziert werden und der Verdacht für das Vorliegen oder eine künftig zu erwartende erhebliche Grundwasserverunreinigung kann nicht ausgeräumt werden. Es liegt jedoch auch kein hinreichend erhöhter Gefahrenverdacht vor.

Kampfmittelbelastungen

Die potentielle Kampfmittelbelastung des Planungsgebietes wird fachlicherseits als hoch eingestuft. Nach dem Bericht, Luftbildauswertung und historische Recherche über Kriegseinwirkungen vom 04.02.2016, liegt es innerhalb einer früheren Bombenabwurfzone, v. a. durch seine Nähe zu industriellen Anlagen im Norden Münchens.

Aufgrund der historischen Recherche ist davon auszugehen, dass das Untersuchungs-/ Planungsgebiet, neben mit Abwurfmunition auch durch andere Munitionsarten belastet sein könnte, das Vorhandensein etwaiger großkalibriger Sprengbombenblindgänger, Artillerieblindgänger oder FLAK-Blindgänger kann dabei nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es wird eine vorherige Kampfmittelnachsuche des Baugeländes mit dem Versuch für möglichst viele Flächen eine Kampfmittelfreigabe zu erteilen empfohlen. Für die Bereiche, für die keine Kampfmittelfreigabe im Vorfeld erteilt werden kann, wird solange eine sicherheitstechnische Aushubüberwachung nach § 20 SprengG empfohlen, bis eine Sohlfreigabe erteilt werden kann.

7.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Grundwasser bewegt sich auf dem tertiären Flinz (Sohlschicht) von Südwest nach Nordost. Die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Grundwasserhöchststände (HW1940) liegen in etwa 4,3-5 m unter der Geländeoberfläche. Im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung wurde bis in 6 m Tiefe derzeit kein Grundwasser angetroffen. Im

Mittel steht das Grundwasser 8-10 m unter der Flur an. Derzeit wird das Dachwasser in die städtische Kanalisation abgegeben.

7.2.1.5 Luft

Das Planungsgebiet ist entlang der Weyprechtstraße und des Lieberweges aufgrund des Verkehrsaufkommens mit Luftschadstoffen belastet. Die Beheizung der Wohnungen durch Gaseinzelöfen führt zu einer Schadstoffbelastung, die über derer von modern beheizten Gebäuden liegt.

Die Straßen innerhalb des Planungsgebiets weisen gemäß Luftreinhalteplan keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV auf.

7.2.1.6 Klima

Das Planungsgebiet liegt in einem überdurchschnittlich gut durchgrüntem Stadtrandbereich. Dadurch gibt es nur eine geringe thermische Belastung.

7.2.1.7 Ortsbild/Landschaftsbild

Das Bild der Siedlung wird im Wesentlichen durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten in offener Zeilenbebauung und größere Grünflächen mit umfangreichem Baumbestand und Gärten geprägt.

Entlang der Straßen wird das Ortsbild durch die Bebauung und einzelne Bäumen geprägt. Zur Straßenseite hin finden sich vorwiegend Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern und Bäumen. Eine durchgängige Raumbildung durch Bebauung oder Baumreihen fehlt. Im Gegensatz dazu sind in den rückwärtigen Bereichen viele kleinteilige Strukturen zu finden. Zahlreiche, mit Hecken eingefasste Gartenparzellen und Erschließungswege prägen hier das Bild.

Lediglich im Bereich des Humannweges werden die Freiflächen durch größere baum- und strauchbestandene Wiesenflächen geprägt.

Diese unterschiedlichen Strukturen bewirken einen Mangel an Zuordnungs- und Wiedererkennungsmerkmalen.

An der Ecke Max-Liebermann-Straße/Weyprechtstraße befindet sich ein Biergarten mit zahlreichen Bäumen. Zusammen mit den in dem Bereich ansässigen Geschäften und Einrichtungen bilden sie das Zentrum des Gebiets. Obwohl es in diesem Bereich entlang der Straßen ausreichend Platz für Aufenthaltsflächen geben würde, wirken sie aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der fehlenden Grünstruktur wenig gestaltet und attraktiv.

7.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7.2.2 Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

7.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

Verkehrslärm/Beurteilung nach DIN 18005

Aufgrund der Verkehrslärmbelastungen entlang der Hauptverkehrswege und teilweise der untergeordneten Straßenzüge treten an den geplanten Gebäuden und im ebenerdigen Freiraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV auf, die Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung von Lärmkonflikten erforderlich machen.

- Für die geplanten Reinen Wohngebiete (WR 1 bis WR 8) ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 13 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts. An den abgewandten Fassaden fallen die Überschreitungen teilweise deutlich geringer aus bzw. kann der Orientierungswert z. T. eingehalten werden. Die hilfsweise in der Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im WA 5 um bis zu 10 dB tags und nachts überschritten jedoch an den straßenabgewandten Seiten zumeist eingehalten, Überschreitungen von 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts treten im Bereich der Kämpferstraße/Dientzenhoferstraße und Humanweg auf.
- Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 9) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Straßenfassaden um bis zu 14 dB(A) tags und nachts (im WA 5 östlich des Lieberwegs) überschritten. An den abgewandten Fassaden kann der Orientierungswert teilweise eingehalten werden. Die hilfsweise in der Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, werden um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten (im WA 5) sowie an den straßenabgewandten Fassaden zumeist eingehalten.
- Die geplanten Mischgebiete, MI 1 bis MI 2 und das Gemeinbedarfsgebiet RELIGION weisen an der Straßenfassade zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte (60/50 dB(A) tags/nachts) von bis zu 8 dB(A) tags und nachts auf. An den abgewandten Fassaden kann der Orientierungswert meist eingehalten werden. Die hilfsweise in der Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im Bereich Lieberweg und Weyprechtstraße um bis zu 4 dB(A) tags bzw. nachts überschritten.
- An der KITA 1 wird der Orientierungswert an der straßenzugewandten Seite um 2 dB(A) tags überschritten. An der KITA 2 wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags am gesamten Gebäude eingehalten.
- Die städtischen Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen werden in den ebenerdigen Freibereichen eingehalten.

- In den ebenerdigen Freibereichen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) bzw. für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) größtenteils eingehalten werden. Nur in einigen Randbereichen im Nahfeld der Straßen errechnen sich Überschreitungen.
- Beim Biergarten des „Weyprechthofs“ wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) größtenteils eingehalten und nur im südlichen Randbereich zwischen 1 bis 4 dB(A) überschritten.
- Während der Bauzeit ist vorübergehend mit baustellentypischem LKW-Verkehr und allgemeinem Baustellenlärm zu rechnen.

Gewerbelärm/Beurteilung nach TA-Lärm

Relevante Anlagenlärmwirkungen aus geplanten gewerblichen Betrieben innerhalb des Planungsgebietes gehen v. a. von deren Anlieferzonen in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten MI 1 (1), MI 1 (2), MI 2 sowie den Tiefgaragenzufahrten zu Kundenparkplätzen aus. Die Anlieferung über den Röblingweg (MI 1 (1)) und auch die Anlieferung im Bereich des Hotel und Gastronomiebetriebs im MI 2 ist nur zur Tageszeit zulässig und die Anlieferzone ist vollständig einzuhausen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbe-geräusche werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen an allen Gebäuden eingehalten.

Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen können in der Tageszeit an allen Immissionsorten eingehalten werden. In der ungünstigsten Nachtstunde wird an der Südfassade des Gebäudes im WA 8 der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen resultieren aus der beschleunigten PKW-Abfahrt aus der westlichen Tiefgarage im MI 2.

Weitere Ausführungen siehe Punkt 4.8.2.

Sport- und Freizeitgeräusche/Beurteilung nach 18. BImSchV

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden werktags an allen Immissionsorten sowohl beim Breitensport als auch beim Schulsport sicher eingehalten.

An Sonn- und Feiertagen werden tags außerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte ebenfalls sicher eingehalten. Nur sonntags in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr kann es bei Spielbetrieb auf dem Hauptspielfeld und dem Kunstrasenplatz zu einer Überschreitung der Anforderungen der 18. BImSchV um bis zu 3 dB(A) an den nächstgelegenen Gebäuden in dem Reinen Wohngebiet WR 1 kommen. Aufgrund der örtlichen Situation sind keine wirkungsvollen Schallschutzmaßnahmen möglich. Die Überschreitung ist jedoch relativ gering und zeitlich kurzfristig (nur bei tatsächlichem Spielbetrieb mit 100 Zuschauerinnen und Zuschauern sonntags zwischen 13.00 und 15.00 Uhr). Zudem ergibt sich durch die Neubebauung eine Verbesserung der schalltechnischen Situation, da die geplanten Gebäude weiter von der Sportanlage abrücken. Da die Überschreitung nur geringfügig ist, kann dies unter Anwendung des „Altanlagenbonus“ nach 18. BImSchV von der zu prüfenden Behörde abgewogen werden. Ansonsten dürfen an Nord- und Westfassade

des westlichen Gebäudes keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Die Überschreitungen sonntags innerhalb der Ruhezeit an der nächstgelegenen KITA 2 sind nicht maßgeblich, da zu dieser Zeit keine Nutzung stattfindet. Bei einem Schiedsrichterpfiff wird der Immissionsrichtwert der 18.BImSchV im Bereich der KITA 2 und der angrenzenden Wohngebiete sicher eingehalten.

Erschütterungen

Relevante Quelle für Erschütterungen ist die U-Bahnlinie U2, die am westlichen Rand des Untersuchungsbereichs verläuft. Die Abstände zur geplanten Bebauung sind jedoch ausreichend groß; bereits beim Bau der U-Bahn wurde ein entsprechender baulicher Erschütterungsschutz an der Trasse vorgesehen; es sind somit keine Auswirkungen auf die künftige Bebauung zu erwarten.

Elektromagnetische Felder

Nach derzeitiger Information, befinden sich im Bereich des Planungsgebietes keine Quellen starker elektromagnetischer Strahlung.

Natürliche und künstliche Belichtung, Verschattung

Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden überwiegend eingehalten. Lediglich in den nachfolgenden Baugebieten werden bei der Errichtung von Baukörpern die Abstandsflächen wie folgt verkürzt:

- Innerhalb des Baugebietes WR 1 bis WR 6 auf 0,8 H generell bzw. 0,4 H bei zwei Gebäudeteilen mit maximal 16 m Länge.
- In den Baugebieten WA 5 und MI 1 (zum Lieberweg) bis zur Straßenmitte.
- In den Baugebieten WA 3, WA 4 (Dientzenhoferstraße) und WR 7 im Bereich des Humanweges bis zur Straßenmitte.
- an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes MI 1 durch Abstandsflächen des Baukörpers im Baugebiet WR 8.

Nachdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierbei nicht beeinträchtigt werden, können die Unterschreitungen der Abstandsflächen wegen ihrer Geringfügigkeit hingenommen werden.

Erholung

Während der Bauphase wird die Nutzung der Erholungsflächen durch Lärm, Staubentwicklung und zum Teil nicht nutzbare Freiflächen beeinträchtigt.

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und deren Vernetzung verbessert sich deutlich. Es wird eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindung geschaffen und an die östlich und westlich angrenzenden Grünzüge angeschlossen werden. Auch in Nord-Süd-Richtung entsteht eine öffentlich nutzbare grüne Achse. In Verlängerung dieser Achse

se verläuft im Süden der Hauttmannweg und im Norden eine Fußwegverbindung zu der nördlich angrenzende Kleingartenanlage.

Die Versorgung mit privaten Freiflächen sinkt auf ca. 24 m² pro Einwohner, liegt damit aber immer noch deutlich über dem Orientierungswert von 20 m² pro Einwohner brutto. Der vorhandene umfangreiche Bestand an Mietergärten kann nicht in gleicher Dimension wieder hergestellt werden, da ansonsten noch stärker in den schützenswerten Baumbestand eingegriffen werden müsste. Bei einer maximal zulässigen Belegung mit 30 % der privaten Freiflächen mit Mietergärten kann aber immerhin die Hälfte der zukünftigen Einwohner im Bedarfsfall mit ca. 20 m² großen Gärten versorgt werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung und möglichst geringe Beeinträchtigung der Freiflächen werden die zulässigen Nebenanlagen für Fahrräder, Müllbehälterräume oder Gerätehäuschen soweit als möglich in den Gebäuden bzw. über Tiefgaragen angeordnet. Hierfür wird je Bauraum ein einheitliches Gestaltungskonzept festgesetzt, dessen Umsetzung im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Bei der Neubebauung sind die Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken gemäß Art. 8 BayBO nachzuweisen. Die Bedürfnisse verschiedener Altersstufen sind bei der Neuanlage zu berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Ost-West-Verbindung sind die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen öffentlichen Spielplätze besser erreichbar. Zusätzlich wird im zentralen öffentlichen Grünanger ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist daher insgesamt nicht zu erkennen. Die Planung bringt vielmehr eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Grünstrukturen und privaten Freiflächen sowie eine deutlich bessere Anbindung des Wohngebietes an die bestehenden umgebenden Grünflächen mit sich.

Sicherheit

Während der Bauphase kommt es zu möglichen Beeinträchtigungen der Sicherheit von Anwohnern und Passanten durch Baustellenbetrieb (Baustellenverkehr, Baustelle).

Die geplante Ost-West-Fußgängerverbindung und der Weg zur U-Bahn Station verlaufen parallel zur Straße. Die geplante Nord-Süd Grünverbindung wird ebenfalls durch Fußgängerwege erschlossen. Angsträume sind durch geeignete Bepflanzung zu vermeiden.

Die geplante Bebauung berücksichtigt zudem eine Erschließung der Wohngebäude, die dem Sicherheitsbedürfnis des Menschen entspricht.

Tiere und Pflanzen

Negative baubedingte Auswirkungen können sich im direkten Umfeld der Baumaßnahme ergeben. Hier kommt es zu Emissionen von Stäuben und Schadstoffen sowie zu optischen und akustischen Störungen (Baulärm, Erschütterungen, Beunruhigung).

Insgesamt sind im Planungsgebiet und im unmittelbar angrenzenden Umgriff 875 Bestandsbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm kartiert worden, wovon 97 er-

haltenswert bzw. sehr erhaltenswert sind. Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es im schlimmsten Fall zum Verlust von 308 Bäumen innerhalb des Planungsgebiets kommen; davon sind 20 Bäume erhaltenswert. Hier wird von der kompletten Fällung aller Bäume innerhalb der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ausgegangen. Ebenfalls dazu gerechnet werden alle Bäume, deren Krone einen Bereich von 1,50 m um die Baufelder tangiert, sowie alle Bäume auf möglichen oder festgesetzten Tiefgaragenbereichen.

Eine abschließende Bilanzierung der Baumfällungen ist auf Grund der großzügig gefassten Bauraum- und Tiefgaragenfestsetzungen schwer möglich. Bei Berücksichtigung der maximal zulässigen GFZ ist jedoch mit Sicherheit davon auszugehen, dass nicht der komplette Baumbestand innerhalb der Bauräume entfernt wird.

Durch die Fällung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen gehen diese als Lebensraum für Insekten und Säugetiere sowie als Ansitz bzw. Singwarte und Bruthabitat für Vögel verloren. Die stufenweise Realisierung führt aber dazu, dass die Bäume nur bereichsweise gefällt und anschließend wieder neu gepflanzt werden. Baumbewohnende Vogel- und auch Fledermausarten haben somit die Möglichkeit, auf andere, noch nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche mit altem Baumbestand und bereits vorhandenen bzw. zusätzlich anzubringenden Nistkästen auszuweichen.

Grundsätzlich sind die kartierten Höhlenbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Bei unvermeidbaren Fällungen sind im Rahmen des Bauvollzugs entsprechende artenschutzfachliche Maßnahmen zu beachten. Von den zwölf erfassten Höhlenbäumen (davon einer außerhalb des Planungsumgriffs in der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage) können nur im ungünstigsten Fall zehn nicht erhalten werden, da sie innerhalb der Bauräume bzw. auf festgesetzten Tiefgaragenflächen liegen oder mit ihren Baumkronenbereichen unmittelbar daran angrenzen.

Zudem kommt es innerhalb des Planungsgebietes zum Verlust weiterer Lebensräume in Form von Rasen- und Wiesenflächen sowie Strauchbereichen. Auch bei den Rasen- und Wiesenflächen sowie den Strauchbereichen kann auf Grund der abschnittswisen Realisierung davon ausgegangen werden, dass die Fauna weitestgehend auf angrenzende, noch nicht von Baumaßnahmen tangierte Flächen im Planungsgebiet ausweichen kann.

Es kommt durch den Abriss der alten Gebäude zum Verlust von Spalten in Hausmauern und damit zum Verlust von potentiellen Winterquartieren für Fledermäuse.

Gemäß vorliegender faunistischer Gutachten sind jedoch unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den regionalen Fledermausbestand zu erwarten. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen wird vorhabensbedingt nicht verschlechtert.

Positiv ist zu vermerken, dass der eingewachsene, jedoch stark anthropogen beeinflusste und teilweise standortfremde Gehölzbestand mittelfristig zu einem standortgerechten und bevorzugt heimischen Bestand umstrukturiert wird. Die ökologische Funktion einer über viele Jahre gewachsenen Grünstruktur kann jedoch erst nach Jahren wieder erreicht werden.

Auswirkungen der Planung auf das ca. 430 m weiter nördlich gelegene FFH-Gebiet „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ sind allenfalls in Form einer weiteren Erholungsnutzung durch neue Einwohner im Planungsgebiet erkennbar. Eine signifikante Erhöhung ist jedoch nicht zu erwarten, da nach wie vor ausreichende, zukünftig besser nutzbare private Freiflächen und zusätzlich neue, attraktive öffentliche Grünflächen wohnortnah im Gebiet zur Verfügung stehen werden. Außerdem ist der Weg zum FFH-Gebiet derzeit für Erholungssuchende umständlich und wenig attraktiv (Folgen und Querung von Hauptverkehrsstraßen).

Boden

Im Bereich der mit Schadstoffen belasteten Flächen kann es während der Baumaßnahme zur Offenlegung von belasteten Flächen und damit zur Windverfrachtung bzw. Auswaschung von Schadstoffen und vermehrtem Schadstoffeintrag ins Grundwasser kommen. Prinzipiell stellt die Entfernung von Deckschichten eine Gefährdung für das Grundwasser dar, da Verunreinigungen auf direkterem Weg ins Grundwasser gelangen können. Dieser Gefährdungstypus liegt nur während der Bauphase (von Aushub der Baugrube bis zur Wiederverfüllung) vor.

Die geplante Maßnahme führt zu einer höheren Versiegelung. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt von den derzeit vorhandenen 32 % bzw. derzeit baurechtlich zulässigen 40 % auf künftig 52 % in den Wohngebieten und 67 % in den Mischgebieten, was einen Durchschnittswert von 56 % bedeutet. Dies stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar (siehe hierzu Punkt 7.2.3.2).

Durch die geplante Baumaßnahme wird der Boden im Bereich der Bodenbelastung abgetragen. Mit Schadstoffen belastete Böden im Bereich der Baugruben und eventueller Versickerungsbereiche werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle entfernt.

Wasser

Während der Bauphase kann es durch den Eintrag von Schadstoffen zu einer Gefährdung des Grundwassers kommen.

Da der höchste Grundwasserspiegel bei 4 bis 5 m unter Geländeoberkante liegt, kommt es bei eingeschossigen Tiefgaragen voraussichtlich nicht zu einem Kontakt mit dem Grundwasser. Gegebenenfalls ist im Rahmen des Bauvollzuges ein wasserrechtliches Verfahren für einen eventuell erforderlichen Eingriff in das Grundwasser durchzuführen.

Luft

Während der Neubauphase wird es sowohl beim Abbruch als auch während des Erdaushubs zu einer stärkeren Belastung durch Stäube und Abgase kommen.

Die Wohnungen der Neubebauung werden durch Zentralheizungen, möglicherweise durch Fernwärme beheizt. Hierdurch wird es zu einer verminderten Schadstoffabgabe an die Luft kommen.

Klima

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen kann es zu einer geringfügigen Zunahme der thermischen Belastung im Planungsgebiet an heißen Tagen kommen. Die geplanten großzügigen Grün- und Freiflächen wirken dem jedoch entgegen. Größere negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch den Abbruch der prägenden Baustrukturen und deren Ersatz durch neue Baukörper, das Entfernen von Baumbestand und Hecken, sowie die Beseitigung der alten, eingewachsenen Gartenparzellen mit Schrebergartencharakter zu Gunsten neuer Mietergärten verändert.

Gleichzeitig werden neue Baumpflanzungen in hochwertigen Pflanzqualitäten festgesetzt und neue Wohnungsgarten- bzw. Terrassengartenflächen vorgeschlagen.

Die Straßenräume werden durch festgesetzte Baumneupflanzungen in den privaten Vorgartenbereichen klar definiert und deutlich aufgewertet.

Durch die Neuplanung kommt es damit insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist schon heute in Teilbereichen des Planungsgebietes, v. a. in der Weyprechtstraße/Lieberweg und im Umfeld der Postgebäudes hoch. Da die Häuser weder über aktiven noch passiven Lärmschutz verfügen und zum Teil die Grenzwerte der DIN 18005 und TA Lärm überschritten werden, würden nach heutigen Maßstäben bei Sanierungsmaßnahmen Schallschutz an Gebäudefassaden erforderlich werden.

Die Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit unbefriedigend. Es ist kaum nutzbares Gemeinschaftsgrün mit Aufenthaltsqualität und es sind keine öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes vorhanden. Die Anwohnerinnen und Anwohner ohne Mietergarten müssen deshalb auf die östlich und westlich anschließenden öffentlichen Grünflächen ausweichen. Dieser Zustand würde sich nicht verändern.

Die den Charakter der Siedlung prägenden Mietergärten würden durch die abnehmende Anzahl an belegten Wohnungen immer weniger genutzt und letztendlich der Sukzession überlassen. Der Gehölzbestand würde weiter überaltern. Nicht einsehbare Winkel können Angsträume darstellen.

Das quantitative und qualitative Defizit an Kinderspielflächen würde bestehen bleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Eine Erhöhung der Versiegelung von derzeit ca. 32 % auf ca. 40 % wäre baurechtlich ohne Ausgleich möglich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Grundwasser bliebe unbeeinflusst.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Gehölzbestand wäre weiterhin stark anthropogen beeinflusst und teilweise überaltert. Ohne Durchführung der Planung würde kein erheblicher Eingriff in Flora und Fauna zu verzeichnen sein.

Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen blieben aus.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Derzeitig wird die Luft durch das Verkehrsaufkommen und die Beheizung mit Einzelöfen belastet. Der günstige thermische Zustand des Kleinklimas bliebe weitgehend unbeeinflusst.

Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Die wenig strukturierten Freiflächen und fehlende Orientierungsmöglichkeiten blieben bestehen. Die ortsbildprägenden Baumgruppen blieben erhalten.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

7.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Mensch

Verkehrslärm

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Abschirmeinrichtungen direkt entlang der Verkehrswege sind aufgrund des geringen Abstandes sowie der Höhe der geplanten Gebäude und auch aus städtebaulichen Gründen nicht praktikabel. Denkbar wäre allenfalls ein Lückenschluss durch Abschirmeinrichtungen o. ä. zwischen den senkrecht zu den Verkehrsweegen stehenden Gebäuden entlang der Kämpferstraße und dem Schliemannweg. Dies würde v. a. im Bereich der Freibereiche und im Erdgeschoss eine Verbesserung der schalltechnischen Situation bewirken.

Mit der Grundrissgestaltung der Wohnungen ist auf die schalltechnische Situation einzugehen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind deshalb so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 oder zumindest der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV möglich ist. Dies gilt insbesondere für Schlafräume. Darüber hinaus fordert das Referat für Gesundheit und

Umwelt der Stadt München, das Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und Kinderbetreuungseinrichtungen ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln von größer 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Dies betrifft im Planungsgebiet die Westfassade im WA 5, die Nord- und Ostfassade in den Gebieten WA 6 und WA 7, die Nord- und Ostfassade im MI 1 sowie die Südfassade im MI 2.

Für notwendige Fenster zur Belüftung der Aufenthaltsräume, die nicht ausreichend geschützt werden können, können (teil)verglaste Vorbauten vorgesehen werden. An den Gebäuden mit Überschreitung der für Aufenthaltsräume maßgeblichen Außenlärmpegel (61 dB(A)) ist ferner eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (im Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen, der Einbau von Schallschutzfenstern ist daher an den stark belasteten Straßenzügen (v. a. Lieberweg, Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße) straßenseitig sinnvoll und notwendig (siehe auch Punkt 4.8).

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, wird gemäß VDI Richtlinie, ab einem Schalldruckpegel von 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert.

Gemäß den Anforderungen des RGU sind bei Verkehrslärmbeurteilungspegeln größer 59 dB(A) tags Terrassen nur mit Abschirmmaßnahmen und Balkone nur mit offenbaren Verglasungen zulässig.

Hinsichtlich der geplanten Tiefgaragen in den Wohngebieten liegen noch keine detaillierten Angaben zu den geplanten Stellplatzanzahlen und die genaue Lage der Zu-/Abfahrten vor, so dass keine detaillierte Beurteilung möglich ist. Entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik sollten geplante Tiefgaragenzufahrten in den Wohngebieten im Freien möglichst kurz und asphaltiert sein, die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und absorbierend zu verkleiden; die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen; die Lage der Zufahrt sollte jeweils mit möglichst großem Abstand zum nächsten Immissionsort gewählt werden. Ggf. erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind dem Stand der Technik entsprechend lärmarm auszubilden.

Die westliche Tiefgarage des WR 5 führt zu Überschreitungen an der Süd- sowie teilweise Westfassade des westlichsten Gebäudes. Neben den passiven Lärmschutzmaßnahmen wie beim Verkehrslärm benannt, könnte die Tiefgarage nachts auch nicht genutzt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz gegen Gewerbelärm kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Keine Anlieferung in den Gebieten MI 1 und MI 2 in der Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr.
- Einhausung der Anlieferzone im MI 1 und Schließung der Tore während der Be- und Entladevorgänge.

- Be- und Entladung der Hotel- und Gastronomieanlieferung im MI 2 unterirdisch/innerhalb des Gebäudes mit geschlossenen Toren, so dass kein maßgeblicher Lärm ins Freie dringt.
- Einhaltung der höchstzulässigen Schalleistungspegel der raumluftechnischen Anlagenteile im Freien:
 - Im MI 1 Super-/Drogeriemarkt (in Summe): $L_{WA} = 73/60$ dB(A) tags/nachts,
 - im MI 2 Hotel/Gaststätte (Nord/Ost, jeweils): $L_{WA} = 75/62$ dB(A) tags/nachts.
- Ausführung der Tiefgaragenzufahrten in den Baugebieten MI 1 und MI 2 gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik in asphaltierter, akustisch nicht auffälliger Form mit einer Regenrinne. Im Bereich der Ausfahrt ist bei geschlossenen Rampen die Tiefgaragenzufahrt absorbierend zu verkleiden.
- Betrieb des vorhandenen Biergartens im Baugebiet MI 2 als „Bayerischer Biergarten“ entsprechend den Anforderungen der Bayerischen Biergartenverordnung.

Gemäß ergänzender schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung (Ing.-Büro Müller-BBM vom 08.04.2009 sowie 05.11.2015 und 29.01.2016) können mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Tageszeit und der Nachtzeit an allen dafür relevanten Immissionsorten sicher eingehalten werden.

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber und nachts an den meisten Immissionsorten eingehalten. An der Südfassade des Gebäudes im Baugebiet WA 8 wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen durch die Nutzung der westlichen Tiefgarage um 1 dB(A) überschritten. Kann diese geringe Überschreitung nicht abgewogen werden, sind an den Gebäudefassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entweder keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig oder alternativ wird die Tiefgaragenausfahrt im Westen nachts nicht genutzt, sondern ausschließlich die südliche Ausfahrt.

Sport- und Freizeitlärm

Sofern die Überschreitung des Immissionsrichtwertes sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr in Höhe von bis zu 3 dB von der Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ nicht abgewogen werden kann, dürfen an der Nord- und Westfassade des westlichsten Gebäudes im WR 1 keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Erholung

Durch die Festsetzung neuer öffentlicher Grünflächen wird zusammen mit den privaten Freiflächen auch für die künftig höhere Einwohnerzahl ein ausreichendes Erholungsangebot sicher gestellt.

Sicherheit

Die Fuß- und Radwege werden in erforderlicher Breite weitest gehend entlang von Straßen geführt, so dass eine ausreichende Beleuchtung und Einsehbarkeit gewährleistet ist.

Zusätzliche Fußwege in den öffentlichen Grünflächen werden weitestmöglich einsehbar und übersichtlich angelegt.

Pflanzen und Tiere

Über Festsetzungen gesicherte Maßnahmen:

- Festsetzung erhaltenswerter Bäume außerhalb der Bauräume.
- Weitest möglicher Erhalt der erhaltenswerten, vitalen Bäume innerhalb der festgesetzten Bauräume.
- Festsetzung von geeigneten Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume.
- Festsetzung bei Nach- und Neupflanzungen von abwechslungsreichen Mischungen aus standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen.

In der Grundvereinbarung geregelte Maßnahmen:

- Fixierung der Kriterien für den Baumerhalt und Abstimmung der Bauvorhaben unter dem Aspekt des maximal möglichen Baumerhalts.
- Eingriffe in Gehölzbestände nur sukzessive und außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Überwinterungszeit für Fledermäuse (d. h. nur von Mitte August bis Mitte Oktober).
- Fällung von Höhlenbäumen bzw. Abhängen/Umhängen von Nistkästen bei guter Witterung (Nachttemperatur > 8° C, kein Regen) außerhalb der Brutzeit bzw. Überwinterungszeit und Wochenstubenzeit der Fledermäuse bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten und Fledermausvorkommen durch ein Fachgutachten.
- Verpflichtung zum Nachweis von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermausarten bei Fällung von Höhlenbäumen.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen beim Hinweis auf Vogelnester oder Fledermausquartiere nicht in der Brutzeit und nicht während der Fledermaus-Wochenstubenzeit (= Ende Mai bis Anfang August) oder Winterschlafperiode durchgeführt werden. Am unkritischsten sind Zeitspannen von Mitte August – Mitte/Ende Oktober sowie bei vorherigem Ausschluss von Vogelbruten durch ein Fachgutachten auch Mitte April - Ende Mai.
- Abstimmung sämtlicher Baumfällungen und Abrissarbeiten im Rahmen des Bauvollzugs mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ersatz verloren gehender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel an den zukünftigen Gebäuden in unterschiedlichen Höhen und Gebäudeseiten durch Anbringen von Niststeinen bzw. Fassadenröhren oder durch Schaffung von Spaltenquartieren, Überwachung und Meldung im Rahmen eines Fachgutachtens.

Boden

- Unterbringung von Nebenanlagen wie Müllbehälterräume, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze unter bzw. in den Gebäuden oder im Bereich der Tiefgaragen,
- Fachgerechte Entsorgung von Altlasten im Rahmen des Bauvollzugs in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt.

Wasser

Die Zulässigkeit eines eventuell erforderlichen Eingriffs in das Grundwasser durch den Bau von Tiefgaragen ist durch ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen des Bauvollzugs zu klären.

7.2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffstatbestände

Gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) und Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) sind bei Planungen von Bauvorhaben Eingriffe möglichst zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es auf dem überwiegenden Teil der Baugebietsflächen zu einer Zunahme der Versiegelung und damit zu einem auszugleichenden Eingriff.

Ebenso wird es unvermeidbare Eingriffe in den Baumbestand geben.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Ausgleichsflächenbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums aus dem Jahr 2003 ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Baufeldern um teilweise versiegelte und mit Baurecht nach § 34 BauGB versehene Grundstücke handelt.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs können die öffentlichen Verkehrsflächen vernachlässigt werden, da sie in ihren Dimensionierungen ungefähr gleich bleiben. Im Bereich der vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen findet ebenfalls kein Eingriff statt.

Zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs in den verbleibenden Baugebietsflächen wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von einem Kompensationsfaktor von 0,45 ausgegangen. Dies entspricht laut Bayerischem Leitfaden dem mittleren Kompensationsfaktor für ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einer GRZ > 0,35 (Kategorie A I).

Die versiegelbaren Bestandsflächen setzen sich aus den tatsächlichen Gebäudegrundflächen, den nach § 34 BauGB zulässigen Tiefgaragen und den Erschließungsflächen, die

pauschal mit 10 % der zulässigen Tiefgaragenfläche und Gebäudegrundflächen angenommen werden, zusammen.

Unter Berücksichtigung des bereits zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB sind insgesamt ca. 109.100 m² der Baugebietsflächen von einem Eingriff in Form von Neuversiegelung betroffen. Es entsteht somit ein Bedarf von ca. 10.140 m² Ausgleichsflächen.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind ca. 9.930 m² Ausgleichsflächen verfügbar. Es handelt sich dabei um neu entstehende öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung „Ausgleichsfläche“ abzüglich der dort erforderlichen Festflächen (wie Wege und Kinderspielflächen).

Die anrechenbare, bisher versiegelbare Fläche auf diesen Ausgleichsgrundstücken (= in Ausgleichsfläche umgewandelte Baugrundstücke) beträgt 40 % (siehe Versiegelungsbilanz unten). Daraus ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes von ca. 4 000 m².

Die verbleibenden 6.140 m² des Ausgleichsflächenbedarfs sollen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden.

Versiegelungsbilanz

Da der Bebauungsplan auf dem Grundstück der Kirche zu keiner baulichen Veränderung führt, wurde es in der Versiegelungsbilanz nicht berücksichtigt. Die Straßenflächen bleiben ebenfalls weitgehend gleich. Die Gesamtfläche ohne das Kirchengrundstück umfasst 16,3 ha. Davon sind tatsächlich im Bestand versiegelt derzeit ca. 32 %. Baurechtlich zulässig wäre eine Versiegelung von ca. 40 % (Nebenanlagen und Wege pauschal mit 10 % der Gebäude und Tiefgaragenflächen angesetzt). Nach der vorliegenden Planung ist zukünftig eine Versiegelung von bis zu 56 % zulässig.

Baumbilanz

Für den Bebauungsplan wurden 875 Bestandsbäume im Planungsgebiet und unmittelbaren Anschluss daran kartiert und bewertet. Es wurden 97 Bäume mit erhaltenswert bzw. sehr erhaltenswert bewertet. Die restlichen Bestandsbäume haben einen geringeren Wert.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung gibt die zukünftige Baustruktur und die mögliche Lage der Tiefgaragen in einem „offenen Konzept“ durch Ausweisung relativ großzügiger Bauräume nur bedingt vor. Somit kann nicht abschließend bestimmt werden, wie viele oder welche Bäume zum Zeitpunkt der Bebauung tatsächlich gefällt werden müssen. Die Baumbilanz berücksichtigt daher sowohl den möglichen ungünstigsten Fall, als auch eine optimierte, wahrscheinliche Planungsvariante.

Bei ungünstiger Gebäudestellung und Lage der Tiefgaragen könnten alle Bäume innerhalb der Bauräume bzw. Tiefgaragenbereiche gefällt werden müssen. Im ungünstigsten Fall könnte es somit zu voraussichtlich 308 Fällungen von insgesamt 875 Bestandsbäu-

men mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm innerhalb des Planungsgebiets kommen, 567 Bäume würden also erhalten bleiben. Unter den zu fällenden Bäumen wären aber nur 20 Bäume, die als erhaltenswert bzw. sehr erhaltenswert eingestuft wurden. Der Großteil (ca. 80 %) der erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bäume bliebe erhalten. Dieser Fall ist jedoch als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Realistischer ist, dass bei optimierter Situierung der Tiefgaragen und Gebäude der Fortbestand von weiteren Bäumen gesichert werden kann.

Im konkret untersuchten Planungsfall (vorgeschlagene Baukörpersituierung laut Plandarstellung und optimierte Tiefgaragenanordnung) müssten nur 15 der insgesamt 97 erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bestandsbäume beseitigt werden.

Für die verbleibenden zu fällenden Bestandsbäume ist zudem ein ausreichender Ersatz gesichert:

Der Bebauungsplan setzt im Plan insgesamt 132 Baumneupflanzungen fest, wovon 128 auf Privatgrund und 4 in der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden. Im öffentlichen Platzbereich wird zudem die Pflanzung von 14 Großbäumen textlich festgesetzt.

Durch Satzungsbestimmung wird außerdem vorgeschrieben, dass für die unvermeidbare Fällung eines erhaltenswerten Großbaumes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der solarenergetischen Optimierung zwei neue mittelgroße Laubbäume zu pflanzen sind und bei Entfall eines mittelgroßen Baumes ein neuer mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen ist.

Ferner ist gemäß Satzung pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter, lichtdurchlässiger Laubbaum zu pflanzen, wobei festgesetzte Neupflanzungen sowie Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, darauf angerechnet werden. Dadurch wird unter Gewährleistung eines Gestaltungsfreiraumes eine Mindestausstattung der Baugrundstücke mit Bäumen gesichert.

Bei den Neupflanzungen sind bevorzugt heimische, standortgerechte Bäume mit einer Wuchshöhe von maximal 20 m zu verwenden.

Darüber hinaus werden die Standorte der Straßenbäume (im Plan als Hinweis dargestellt) im Zuge der Realisierung voraussichtlich weitgehend umgesetzt bzw. im Zentrumsbereich der Siedlung durch textliche Festsetzungen gesichert.

Ein Ersatz nach Vollzug der BaumSchVO für sonstige Bäume erscheint durch die Umsetzung der oben genannten Satzungsbestimmungen weitestgehend möglich.

Die erforderlichen Baumfällungen können somit innerhalb des Planungsgebiets durch Neupflanzungen ausreichend ausgeglichen werden.

7.2.3.3 Spezieller Artenschutz

Bestandsdarstellung

Als Datengrundlage liegen faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten aus den Jahren 2009 (Büro Schwaiger und Burbach 2009, Bearbeitung K. Burbach, D. Gohle) und 2015 (Büro Dr. H. M. Schober GmbH Vögel / D. Gohle Fledermäuse) vor.

Kernaussagen der zugehörigen Fachberichte sind:

Vogelarten

- Die Brutplatzeignung der Häuser im Untersuchungsgebiet ist auf Grund der vorhandenen Gebäudestrukturen gering.
- Dagegen ist eine Reihe von Baumhöhlen vorhanden, die als Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet sind.
- Als Brutvogel konnten lediglich Vorkommen in Bayern allgemein häufigerer, ungefährdeter Arten festgestellt werden.
- Als saP-relevante Vogelarten im Bebauungsplangebiet sind einzustufen:

Art	RLD	RLB	RLT	Status im Untersuchungsgebiet	saP-relevant gemäß*
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V	V	Brutvogel, regelmäßige Nachweise in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LfU, LHM
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	-	-	-	Brutvogel; Nachweise an den zwei Kontrollterminen im Mai und Anfang Juni, drei bis 4 Reviere	RGU-UW12
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	-	-	-	Nahrungsgast, potenziell Brutvogel dreimalige Nachweise in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LHM
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	-	-	-	Brutvogel, Nachweise an vier Untersuchungstagen in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage sowie östlich der Dietzenhofer Straße	LHM
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	-	-	-	Eventuell Nahrungsgast; im UG selbst keine Beobachtung, am 16.03., 10.04., 27.04. und 25.05. 2015 jedoch Rufnachweise in der Parkanlage mit Altbaumbestand westlich der Max-Liebermann-Straße	LHM

Art	RLD	RLB	RLT	Status im Untersuchungsgebiet	saP-relevant gemäß*
Sumpfmehse <i>Parus palustris</i>	-	-	-	Möglicherweise Brutvogel; Nachweise an zwei Untersuchungstagen in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LHM
Hauszperling <i>Passer domesticus</i>	V	-	-	Brutvogel, Nachweise an allen Untersuchungstagen	RGU-UW12
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	-	V	3	Eventuell Nahrungsgast; Nachweis in der Parkanlage westlich Max-Liebermann-Straße	LfU
Mauersegler <i>Apus apus</i>	-	V	V	Brutvogel (Kirche St. Gertrud)	LfU
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	-	-	-	Brutvogel (Kirche St. Gertrud)	LfU

* saP-relevant gemäß

LfU - saP-Abschichtungsliste Bayerisches Landesamt für Umwelt

RGU-UW12 – Stellungnahme von 10.05.2016

LHM - saP-Abschichtungsliste der Stadt München (Stand 19.01.2012)

Fledermäuse

- Im Jahr 2009 konnten mit dem Großen Abendsegler, der Kleinen Bartfledermaus, der Weißrand-, der Zweifarb-, der Rauhaut- und der Zwergfledermaus sechs Fledermausarten in der Siedlung nachgewiesen werden. Durch die Untersuchung aus dem Jahr 2015 ist das Vorkommen von mindestens drei dieser Arten unmittelbar im Projektgebiet bestätigt worden (Großer Abendsegler, Weißrand- und Zwergfledermaus). Die Nachweise kamen nahezu alle aus dem Kernbereich zwischen Kämpferstraße und Humannweg.
- Das im Jahr 2009 nachgewiesene Weißrandfledermausquartier war bei den Kontrollen im Jahr 2015 zwar nicht besetzt, dafür wurde ein Quartier unbestimmter Art am Gebäude Humanweg 40 festgestellt. Beide bisher nachgewiesenen Verstecke befinden sich in Außenspalten im Dachbereich. Dabei handelt es sich aber nicht um Wochenstuben, sondern um Einzelquartiere.
- Mit weiteren durch Weißrandfledermäuse genutzten Spaltenverstecken v. a. am Humann- und Schliemannweg ist zu rechnen, da die Art häufige Quartierwechsel vornimmt und geeignete Versteckmöglichkeiten an zahlreichen Gebäuden vorhanden sind.
- Auf Grund der deutlichen Ausbreitungstendenz können zukünftige Wochenstubenvorkommen der Weißrandfledermaus an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es liegen keine Hinweise auf besetzte Baumhöhlen bzw. Baumquartiere vor.

- Eine sporadische Nutzung auch kleinerer Risse und Spalten insbesondere durch die Rauhauffledermaus kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Avifauna und die Fledermausfauna sind folgende zu erwartenden Projektwirkungen von besonderer Bedeutung:

- Gebäudeabriss
- Beseitigung von Gehölzen
- Flächenumwandlungen

Dadurch ist mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Allerdings können genaue Prognosen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung nicht getroffen werden, da dieser große Spielräume in Bezug auf die Umsetzung des vorgesehenen Baurechts zulässt (große Bauräume). Hinzu kommt, dass für die Umsetzung ein Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen ist, sodass innerhalb dieses Zeitraumes auch mit relevanten Änderungen der Bestandssituation zu rechnen ist. Daher ist eine abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Festlegung entsprechender Maßnahmen erst im Rahmen des Bauvollzuges fachlich sinnvoll und möglich.

Aus diesem Grund scheidet auch die Einholung einer Inaussichtstellung entsprechender Ausnahmen bei der Regierung von Oberbayern aus.

Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanes bereits mögliche Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise im Bebauungsplan:

Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen

- Festsetzung ausreichender Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume
- hinweisliche Darstellung der zum Satzungszeitpunkt vorhandenen Höhlenbäume
- Zum Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen vor einer verstärkten Anziehung durch eine nächtliche Außenraumbelichtung sollten Beleuchtungskörper verwendet werden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben. Hinweis: zum derzeitigen Stand der Technik sind dies LED-Lampen.
- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an großflächigen Glasfassaden bzw. Glasfassaden der Gebäude sollten "vogelfreundliche" Verglasungen und Gestaltungen gewählt werden, z. B. Verwendung reflexionsarmer und/oder mit Schutzstreifen ausgestatteter Gläser.

In der Grundvereinbarung I geregelte Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Abstimmung jeder Bauvorlage mit beantragten Baumfällungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde und Grünplanung, zur Sicherstellung eines ausreichenden Baumerhaltes und zur Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten.
- Fixierung der Kriterien für den Baumerhalt und Abstimmung der Bauvorhaben unter dem Aspekt des maximal möglichen Baumerhalts.
- Eingriffe in Gehölzbestände nur sukzessive und außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Überwinterungszeit für Fledermäuse (d.h. nur von Mitte August bis Mitte Oktober).
- Fällung von Höhlenbäumen bzw. Abhängen/Umhängen von Nistkästen bei guter Witterung (Nachttemperatur > 8° C, kein Regen) außerhalb der Brutzeit bzw. Überwinterungszeit und Wochenstubenzeit der Fledermäuse bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten und Fledermausvorkommen durch ein Fachgutachten.
- Verpflichtung zum Nachweis von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter und Baum bewohnende Fledermausarten bei Fällung von Höhlenbäumen. Für den Verlust eines Höhlenbaumes sollen jeweils mehrere Ersatzquartiere in Form von Fledermaus- und Vogelnistkästen) hergestellt werden. Je nach Bedeutung des Höhlenbaums ist für die Anzahl der Ersatzquartiere ein Verhältnis von 1 : 3 bis 1 : 5 vorzusehen.
- Aufstellung eines ökologischen Bauzeitenplans zur örtlichen und zeitlichen Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen im Vorgriff zu den einzelnen Abbruch- und Baumaßnahmen.
- Artenschutzrechtliche Erhebungen und Überprüfungen im Vorgriff zu Bauvorlagen oder zu Abbruchgenehmigungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen beim Hinweis auf Vogelnester oder Fledermausquartiere nicht in der Brutzeit und nicht während der Fledermaus-Wochenstubenzeit (= Ende Mai bis Anfang August) oder Winterschlafperiode durchgeführt werden. Am unkritischsten sind Zeitspannen von Mitte August – Mitte/Ende Oktober sowie bei vorherigem Ausschluss von Vogelbruten durch ein Fachgutachten auch Mitte April bis Ende Mai.
- Abstimmung sämtlicher Baumfällungen und Abrissarbeiten im Rahmen des Bauvollzugs mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ersatz verloren gehender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel an den zukünftigen Gebäuden in unterschiedlichen Höhen und Gebäudeseiten (teilweise in winterfester Ausführung). Zum derzeitigen Stand der Technik kann dies durch Anbringen von Niststeinen bzw. Fassadenröhren oder durch Schaffung von Spaltenquartieren z.B. unter Flachdachkanten oder hinter Verschalungen erreicht werden.

- Überwachung und Meldung im Rahmen eines Fachgutachtens, über das auch die Mindestzahl an Quartieren / Kästen für das Gebiet, die Art der Ausführung der Quartiere und der zeitliche Ablauf der Eingriffe und der Bereitstellung von Ersatzquartieren geregelt wird.

7.2.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Von der der GWG ist in Abstimmung mit dem Planungsreferat ein städtebauliches Planutachten unter vier Architekturbüros mit Landschaftsarchitekturbüros über das Gesamtgebiet der Siedlung Harthof durchgeführt worden, um Vorschläge zu einer Siedlungsneustrukturierung im Zuge der anstehenden Gebäudesanierungsmaßnahmen auf ihren Grundstücksflächen zu erhalten. Zusammen mit städtischen Fachreferaten ist im Jahr 2001 das städtebauliche Rahmenkonzept des Architekturbüros Grüner und Schnell und des Landschaftsarchitekturbüros Kalckhoff als planerische Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählt und durch die Vollversammlung des Stadtrates per Beschluss bestätigt worden.

Im Verlauf des Planungsprozesses sind auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Varianten zu städtebaulicher Struktur, baulicher Dichte der Quartiere, der verkehrlichen Erschließung und Lage und Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen sowie übergeordneten Grünverbindungen erarbeitet und unter den Planungsbeteiligten diskutiert und bewertet worden.

In Anbetracht des langfristigen Umsetzungszeitraumes der GWG und zur Minimierung des Eingriffs in den wertvollen Baumbestand sollte außerdem ein Bebauungsplankonzept erarbeitet werden, das eine offenere und flexible Entwicklung der einzelnen Bauquartiere und Anpassungsmöglichkeiten an sich verändernde Rahmenbedingungen gewährleisten konnte. Nachfolgende Anpassungen und Änderungen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zusätzlich vorgenommen:

- Rücksprünge in den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und in den Tiefgaragenbegrenzungen wurde auf erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht genommen (MI 1 und WA 5),
- Baukörpergestaltung in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 5,
- Überarbeitung des Bebauungsvorschlags für das Baugebiet WA 2 (Postgrundstück),
- Änderung der Festsetzungen für Baumpflanzungen aufgrund der solarenergetischen Optimierung (SolenOp) und der Baukörperstellungen und -höhen in Teilbereichen der Baugebiete,
- Festsetzung von Nutzung, Dichte und Höhenentwicklung des auf Grundlage des positiven Vorbescheidsantrages vom 03.09.2013 auf dem Flurstück Nr. 1233/17 zulässigen Wohn- und Geschäftshauses zur Sicherung der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und der Wohnnutzung in den Obergeschossen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das ABSP, der Umweltatlas München und Angaben von Fachbehörden. Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping-Termin vom 07.03.2006 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange.

Aussagen zum Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm, Pflanzen und Tieren, Boden, Wasser und Luft wurden den im Anhang angegebenen Gutachten entnommen. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden und auftretenden Schwierigkeiten sind diesen Gutachten zu entnehmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Schwere des Eingriffs in den Baumbestand kann durch die zum Teil sehr offen und flexibel gehaltenen Bestimmungen nicht abschließend dargestellt werden. Zudem wird mit der Bebauung in den überwiegenden zentralen Bereichen erst in ca. 15-20 Jahren gerechnet, so dass die Aussagen zum Baumbestand und die Vitalitätsbewertungen nur Hinweischarakter haben können. Die Berechnungen und Bewertungen wurden daher sowohl auf Grundlage des größtmöglichen Eingriffs als auch auf Grundlage einer konkreten, wahrscheinlichen Planungsvariante erstellt.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Überprüfung der vertraglich geregelten Artenschutzmaßnahmen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/5 im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/5 (Untere Naturschutzbehörde) auf Basis eines Berichts / einer Meldung des zu beauftragenden Fachgutachters an die Abteilung HA II/5.
- Überprüfung der Artenschutzmaßnahmen (Fällungs- und Abbruchzeitpunkt, Umhängen der Nistkästen) durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/5.

Der Bebauungsplan soll zwar sukzessive in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt werden, die Realisierung der ersten, randlich gelegenen Bauabschnitte ist jedoch bereits zeitnah im nächsten Jahr geplant. Daher kommt der üblicherweise geltende Überwachungszeitpunkt durch die städtischen Dienststellen von in der Regel 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zum Tragen.

7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend kann zu den Umweltauswirkungen Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Mensch

Sowohl im Bestand als auch im Planungsfall wird das Planungsgebiet mit Verkehrslärm belastet. An den straßenzugewandten Gebäudefassaden kommt es teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Hier sind in jedem Fall Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. An den geräuschabgewandten Seiten der Gebäude finden meist keine gravierenden Überschreitungen der Orientierungswerte statt.

Durch Gewerbelärm kommt es sowohl tags als auch nachts teilweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, an Betrieben (Baugebiete bzw. Teilbaugebiete MI 1 (1), MI 1 (2) und MI 2) angrenzender Wohnbebauung. Durch verschiedene Lärmschutzmaßnahmen, wie die textlich festgesetzte Einhausung der Liefer- und Verladebereiche oder Integration in Gebäude können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die bestehende Bezirkssportanlage im Nordwesten führt lediglich Sonntags in der Ruhezeit bei Spielbetrieb zu einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an dem nächstgelegenen Gebäude im Baugebiet WR 1. Da es im Gegensatz zum Bestand zu einer Verbesserung kommt und die Überschreitung nur geringfügig ist, kann dies unter Anwendung des „Altanlagenbonus“ nach 18. BImSchV von der zu prüfenden Behörde abgewogen werden. Ansonsten dürfen an Nord- und Westfassade des westlichen Gebäudes keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Relevante Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder sind nicht gegeben.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sind ausreichend dimensioniert und besser nutzbar. Durch neue Wegeverbindungen wird der Anschluss an die Grünzüge Harthofanger im Westen und ehemalige Straßenbahntrasse im Osten deutlich verbessert.

Schutzgut Flora und Fauna

Auf Grund der Baumaßnahme werden maximal 308 von 875 Bäumen gefällt, darunter 20 von 97 erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bäumen. Die Baumfällungen werden durch Neupflanzungen im Planungsgebiet ausreichend kompensiert.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden Fledermäuse kartiert. Baumfällungen und der Abriss von Gebäuden müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Unter dieser Voraussetzung und bei Berücksichtigung der vertraglich gesicherten Vermei-

dungsmaßnahmen sind laut faunistischer Gutachten aus dem Jahr 2009 und 2015 voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Arten zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung von derzeit 32 % vor Ort bzw. 40 % baurechtlich zulässiger Versiegelung auf 56 %. Dies stellt einen auszugleichenden Eingriff dar. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf (siehe Kapitel 7.2.3.2) beträgt ca. 10.140 m², wovon ca. 4.000 m² innerhalb des Planungsgebietes und die restlichen ca. 6.140 m² außerhalb im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden sollen.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Durch die neue städtebauliche und grünplanerische Situation kommt es zu einer Verbesserung des Ortsbilds.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter Flora/Fauna und Boden verbleiben werden. Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet, so sind die verbleibenden negativen Auswirkungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

7.3.4 Quellen

ACI, Christmann, Axel: Orientierende Altlastenerkundung vom 17.08.2001,

ACI, Christmann, Axel: Ergänzende orientierende Altlastenerkundung vom 05.12.2007,

Architekten LHP: Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b vom 06.10.2009,

Architekten LHP: Schreiben Ergänzung Abstandsflächen,

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutzkartierung Stadt München, Oktober 2004,

Burbach, Klaus: Faunistisches Gutachten zu Vögeln und Fledermäusen vom 20.10.2009,

Burkhardt, Irene: Protokoll Scoping Termin Harthof Nord, 07.03.2006,

Burkhardt, Irene: Umweltbericht Harthof Süd, 01.08.2003 mit Plan M 1:1000 vom 02.07.2003,

Dorsch Consult: Bebauungsplan Nr. 1898 „Siedlung am Harthof“, Schalltechnische Untersuchung, April 2003,

Dorsch Gruppe: Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Harthof vom Februar 2009,

Dorsch Gruppe, Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Harthof vom August 2015,

- Goretzki, Peter: Solar+energetische Bewertung und Optimierung, Januar 2010,
- Kalckhoff, Stefan: Baumbestandsbewertung Harthof Nordteil mit Bestandsplan M 1:1000 vom 06.05.2005, Aktualisierungen vom 28.09.2010, 26.10.2010, 04.11.2010, 03.09.2014,
- Kalckhoff, Stefan: Städtebaulicher und Grünordnerischer Rahmenplan, 01.12.1999,
- Kalckhoff, Stefan: Übergeordnetes Grünkonzept Harthof, 26.10.1998,
- Landeshauptstadt München, Baureferat U-Bahn-Bau: Mindestabstände zur Wohnbebauung, 05.05.2003,
- Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt: Grundwasserauskünfte vom 26.07.2006,
- Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt: Stellungnahme Altlastenverdachtsbereich vom 05.05.2008,
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898 b, vom 06.10.2009,
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898 b, vom 13.10.2009,
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Flächennutzungsplan, Internetdownload vom 28.10.2009,
- Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.04.2009,
- Müller BBM: Ergänzende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 15.06.2009,
- Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M121159/03 vom 05.11.2015,
- Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M121159/04 vom 28.01.2016,
- Schober, Dr. H.M.: Kartierung Höhlenbäume vom März 2015,
- Schober, Dr. H.M.: Bebauungsplan 1898b Harthof Nord, Vögel (Avifauna), Bericht zu den Bestandserfassungen 2015,
- Schober, Dr. H.M.: B-Plan Harthof Nord, Bericht zur Fledermausuntersuchung, Okt. 2015,
- Sennewald, Rolf: Sachverständigengutachten, Bauvorhaben Harthof-Nordteil, München, Überprüfung zu Schalluntersuchungen, 11.07.2006.

8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte)

Gesamtumfang	ca. 16,9 ha
Nettobauland (inklusive KITA, ohne Kirche)	120.145 m ²
Grundstücksflächen WR	90.500 m ²
Grundstückflächen WA	14.500 m ²
Grundstückfläche MI 1	3.160 m ²
Grundstückfläche MI 2	4.800 m ²
Grundstückfläche KITA 1+2	5.100 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	25.600 m ²
Öffentliche Grünflächen (Bestand+Neuplanung)	17.000 m ²
Grundstücksfläche Kirche	6.377 m ²

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Baureferat - HA Tiefbau
6. An das Baureferat - HA Gartenbau
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/54-1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/41 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V