

Telefon: 0 233-22036
26058
22671
22830
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V
PLAN-HA I/42

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2118
Münchberger Straße (östlich),
Kronacher Straße (südlich),
BAB München-Salzburg (westlich) und
Fasangartenstraße (nördlich)**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

- B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing – Fasangarten

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06867

Anlagen

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Flächennutzungsplanausschnitt
3. Luftbild mit Bebauungsplanumgriff
4. Ausschnitt - Übersichtskarte mit Stadtbezirksgrenzen
5. Strukturkonzept

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 21.09.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2118

1. Planungsanlass

Die privaten Grundstückseigentümerinnen und die Landeshauptstadt München beabsichtigen, im Planungsgebiet Wohnbebauung mit privaten und öffentlichen Freiflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu entwickeln und damit den Siedlungsrand nach Osten entlang der Autobahn zu arrondieren.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung sieht bereits Wohnentwicklung sowie die Entwicklung von Kleingärten in diesem Bereich vor.

Für die angestrebte Entwicklung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen. Das hierfür notwendige städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept soll in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb erarbeitet werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentümer des Planungsgebietes, Umgriff, Größe

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 4 ha am Ostrand des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten zwischen der Autobahn BAB Salzburg (A8) im Osten, der Münchberger Straße im Westen, südlich der Kronacher Straße und der Trasse der S7 nach Perlach bzw. Kreuzstraße und nördlich der Fasangartenstraße wird zur Zeit zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die mit dem Bebauungsplan zu überplanenden Grundstücke mit den Flurstücken Nrn. 805/1, 806, 806/1+2+3, 807, 807/15, 807/16, 807/17 in der Gemarkung Perlach befinden sich im privaten Eigentum. Die Flurstücke mit den Nrn. 804/1, 808, 810, 810/1, Gemarkung Perlach, sind im Eigentum der Landeshauptstadt München (ca. 32 %). Die westliche Teilfläche aus dem städtischen Flurstück Nr. 808, auf dem bereits eine Kindertageseinrichtung errichtet wurde, wird in den Aufstellungsbeschluss mit einbezogen aber nicht weiter überplant.

2.2. Städtebauliche Ausgangssituation

Im Planungsgebiet befindet sich keine Bebauung. Die Flächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser, die überwiegend dem Wohnen dienen.

Nördlich dieser Bebauung an der Kronacher Straße führt die Bahntrasse der S7 München - Kreuzhof in Hochlage auf einem Bahndamm.

Die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Trasse der Autobahn liegt etwas tiefer als das Plangebiet und hat eine starke stadtstrukturelle Trennwirkung. Entlang der Ostgrenze des Planungsumgriffs verläuft die Bezirksgrenze zum Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach.

Östlich der Autobahn an der Fasangartenstraße befindet sich eine Kompostieranlage der Landeshauptstadt München, deren Lagerflächen bis auf ca. 30 m an die Autobahn heranreichen.

Auf der westlichen Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 808/0 an der Münchberger Straße wurde ein Haus für Kinder als Kooperationseinrichtung mit zwei Kindergarten- und vier Krippengruppen (98 Kindern) errichtet, das im April 2016 in Betrieb genommen wurde.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich Wohngebäude und ein Hotel mit bis zu drei Geschossen an der Fasangartenstraße, die südöstlich des Planungsgebietes über eine Brücke über die Autobahn führt.

2.3. Landschaftliche Ausgangssituation und Stadtklima

Das Planungsgebiet bildet einen zusammenhängend erlebbaren Raum, ohne Bebauung. Prägende Gehölzbestände kommen auf den Flurstücken 804/1, 806 und 810/1 sowie im Osten von Flurstück 805/1 vor und sind annähernd flächendeckend. Sonst sind Gehölze in den Randbereichen vorhanden. Die Baumgruppen am Südrand liegen zum großen Teil außerhalb des Umgriffs. Das Gebiet ist aufgrund der großen Freiflächen und im Hinblick auf seine stadtklimatische Funktion als günstig zu bewerten.

Topographie, Boden, Grundwasser und Versiegelung

Das Gelände selbst ist, bis auf die Geländemodellierung im Südosten an der Autobahnbrücke, weitgehend eben. Der Höhenunterschied der Absenkung zur benachbarten Autobahn beträgt ca. 2 m. Die Bahnlinie verläuft in Hochlage nördlich des Plangebietes. Die Fasangartenstraße verläuft aufgrund der Anböschung für die Autobahnbrücke ca. 4 m höher als das Planungsgebiet.

Die Böden innerhalb des Planungsgebietes gehören standortkundlich zu den Parabraunerden, sie sind überwiegend durch die Ackerbau-Nutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt bei durchschnittlich 542,50 m ü.NN. Es befinden sich keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes. Der Pegel des Grundwassers liegt ca. 10 bis 12 m unter der Geländeoberkante. Bis auf den Weg entlang der Autobahn ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Vegetation und Biotope

Das Planungsgebiet ist teilweise von Bäumen, die sich am Rand befinden, umgeben. Im Osten entlang der Autobahn und im Norden entlang der Bahnlinie befinden sich erhaltenswerte, bis zu ca. 15 m hohe Bäume, die u. a. auch dem Sichtschutz zur Autobahn dienen. Südöstlich, außerhalb des Planungsgebiets an der Fasangartenstraße, besteht eine Baumgruppe aus heimischen, ortsbildprägenden Bäumen. An der nördlichen Planungsgebietsgrenze stehen große Laub- und Nadelbäume, die in das Planungsgebiet ragen. Auf einer Teilfläche im Norden befindet sich eine Fettwiese.

Der Junggehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen auf dem Flurstück Nr. 806 ist zwischen 0,5 bis 2 m hoch und überwiegend flächig bewachsen. Die Fläche war ursprünglich mit bis zu ca. 10 m hohen Bäumen bewachsen, wurde aber vor zwei bis drei Jahren gerodet. Sie wurde als Biotopentwicklungsfläche (Gehölzaufwuchs) kartiert. Eine detaillierte Habitatanalyse zur genaueren Einwertung der vorhandenen Vegetation ist für das weitere Verfahren erforderlich.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz und keine kartierten Biotope.

Erholung, Grünvernetzung

Eine Grünvernetzung findet durch den Grünstreifen entlang der Autobahn, der u. a. mit Bäumen bewachsen ist, statt. Außer den im Osten liegenden Fußweg, gibt es südlich der Biotopentwicklungsfläche einen Trampelpfad, der das Gebiet quert. Derzeit gibt es außer der Möglichkeit des Spazierengehens keine Freizeitangebote.

Es sind keine öffentlich nutzbaren Grünflächen im Umfeld des Planungsgebiets vorhanden. Landschaftliche Erholungsräume liegen südlich im Grünzug Hachinger Tal und Perlacher Forst. Ausgebaute öffentliche Freiflächen wie z.B. der Ostpark befinden sich in ca. vier bis fünf Kilometer Entfernung.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Obernzeller Straße an die Balanstraße angebunden. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Fasangartenstraße. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München sind sowohl die Balanstraße (ca. 5.400 Kfz/24h) als auch die Fasangartenstraße (ca. 5.800 Kfz/24h) örtliche Hauptverkehrsstraßen des Sekundärnetzes (in Klammern sind die auf Basis aktueller Verkehrszählungen ermittelten Verkehrsmengen angegeben). Die zwischen Münchberger Straße, Balanstraße und Fasangartenstraße eingehängten untergeordneten Erschließungsstraßen sind nach den Richtlinien für Anlagen und Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnstraßen bzw. Wohnwege einzustufen. Die empfohlenen Orientierungsgrenzen für Wohnstraßen und Wohnwege werden auf Basis aktueller Verkehrserhebungen nach RAST 06 eingehalten. Das gesamte Quartier ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Die Kronacher Straße ist nur für den Fuß- und Radverkehr an die Balanstraße angebunden.

Die Münchberger Straße ist zwischen Obernzeller Straße und Fasangartenstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen StVO 325/326) ausgebaut und dient u.a. der Erschließung der Kindertagesstätte.

Über die Balanstraße ist nach Norden die Ständlerstraße und die Bundesautobahn A8 (BAB A8 München - Salzburg, Autobahnzufahrt München Perlach) sowie der Mittlere Ring (Chiemgaustraße) zu erreichen. Die südwestlich angrenzende Gemeinde Unterhaching ist über die Münchner Straße im Ortsteil Fasanenpark zu erreichen. Über die Fasangartenstraße nach Osten gelangt man über die Unterhachinger Straße nach Neubiberg und Unterbiberg und zur Autobahnzufahrt Neubiberg (BAB A8 München-Salzburg).

Die Sicherheitstechnik des Bahnübergangs an der Balanstraße wurde 2013 erneuert. Die Erneuerung des Bahnübergangbelages erfolgte zusammen mit der Erneuerung der Gleise im August 2015. Der Bahnübergang ist auf dem aktuellen Stand der Technik und erfordert aus Sicht der Deutschen Bahn AG auf absehbare Zeit keine weiteren Maßnahmen (vgl. hierzu Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.02.2016 zum 2-gleisigen Ausbau der S7-Ost (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04602)).

Gemäß Beschluss „Verkehrlicher Grundsatzbeschluss für den Münchner Südosten“ der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10541) ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt u.a. die Höhenfreimachung der Bahnübergänge der Unterhachinger Straße und der Fasangartenstraße II umzusetzen. Dazu gab es eine Untersuchung der Machbarkeit einer Höhenfreimachung der Unterhachinger Straße und der Fasangartenstraße II mittels einer Eisenbahnüberführung. Aufgrund dieser dann angepassten Netzkonzeption kann in der Fasangartenstraße (westlich der Autobahnbrücke über die BAB A8) mit einer Zunahme des Verkehrs gerechnet werden. Weitere Entscheidungen bzgl. der Höhenfreimachung der Bahnübergänge Unterhachinger Straße und Fasangartenstraße II stehen hierzu aber noch aus.

Ruhender Verkehr

In der Umgebung des Planungsgebietes sind Park- und Ladevorgänge im Straßenraum auf der Fahrbahn in Längsaufstellung (unmarkiert), wo es nicht mittels Verkehrszeichen verboten ist, möglich. Im verkehrsberuhigten Bereich der Münchberger Straße ist Parken im Straßenraum abschnittsweise wechselnd angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des 600 m Radius um den S-Bahnhalt Fasangarten (Luftlinie), die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig (ca. 250 m) an der Balanstraße auf der Höhe der Obernzeller Straße.

Am S-Bahnhalt Fasangarten verkehrt die S-Bahnlinie S2 (Mammendorf – Pasing – Hauptbahnhof – Ostbahnhof – Holzkirchen) in den Morgen- und Abendstunden im 10-Minutentakt, zu den übrigen Tageszeiten im 20-Minutentakt. Die Stadtbuslinie 145 (Ostbahnhof – Karl-Preis-Platz – Balanstraße – Ständlerstraße – Obern-

zeller Straße – Minnewitzstraße – Fasangarten Bf.) mit den Haltepunkten Obernzeller Straße und Fasangartenstraße verkehrt unter der Woche bis in die Abendstunden im 10-Minutentakt, in den Abendstunden und am Wochenende im 20-Minutentakt.

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.02.2016 zum 2-gleisigen Ausbau der S7-Ost (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04602) Antrag der Referentin, Ziffer 2, befürwortet die Landeshauptstadt München den zweigleisigen Ausbau der S7 Ost und fordert den Freistaat auf, in konkrete Planungen einzutreten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, den Freistaat Bayern und die Deutsche Bahn zu bitten, die bei einer Taktverdichtung der S7-Ost auf einen 15-Minutentakt und langfristig einen 10-Minutentakt zweigleisig auszubauenden Streckenabschnitte zu identifizieren, damit die Flächen dann im Sinne einer vorausschauenden Planung bei künftigen Bauprojekten im Umfeld der Strecke frei gehalten werden können.

Fuß- und Radverkehr

Entlang den örtlichen Hauptverkehrsstraßen Balanstraße und Fasangartenstraße (bis zur östlichen Autobahnbrücke über die BAB A8) verlaufen auf beiden Seiten Fuß- und Radwege. In der Balanstraße verläuft die Fahrradhaupttroute des Münchner Radnetzes „Marienplatz – Fasangarten“ mit einer Gesamtlänge von ca. 5 km. Im Geviert zwischen Balanstraße und Münchberger Straße verlaufen auf beiden Straßenseiten für das vorhandene im Verkehrsgutachten ermittelte Verkehrsaufkommen ausreichend breite Fußwege. Aufgrund der Tempo-30 Zone sind keine baulichen Radwege zwischen der Balanstraße und Münchberger Straße vorhanden, der Radverkehr wird gemeinsam mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt. Sowohl in der Verlängerung der Kronacher Straße als auch südlich der Biotopentwicklungsfläche führt jeweils ein Trampelpfad zum Fußweg in Nord-/Südrichtung entlang der Autobahn am östlichen Rand des Planungsumgriffs, der von der Fasangartenstraße unter der Eisenbahnbrücke bis zu den nördlich des Bahndamms gelegenen Kleingärten führt.

2.5. Städtische Konzepte

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet liegt für den kurzfristigen, täglichen Bedarf das Nahbereichszentrum am S-Bahnhof Fasangarten in der Amerikanischen Siedlung an der Marklandstraße. In der weiteren Umgebung des Planungsgebietes stehen das Einkaufszentrum „PEP“ im Stadtteilzentrum Perlach und die Nahbereichszentren Perlach um den Pflanzeltplatz und „Life“ an der Albert-Schweitzer-Straße (Haltestelle Quiddestraße) zur Verfügung.

2.6. Vorbelastungen

Zur Ermittlung der Belastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung zu Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sportanlagenlärm auf das Planungsgebiet beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich wie folgt dar:

Verkehrslärm

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich großräumig hohe Verkehrslärmbelastungen durch die von außen auf das Planungsgebiet einwirkenden Emissionen der Bundesautobahn (BAB) A8 München – Salzburg, die größtenteils Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich aufweisen. Im untergeordneten Maß sind die Emissionen der Fasangartenstraße auf das Planungsgebiet relevant.

Des Weiteren wird eine hohe Verkehrslärmbelastung im Norden des Planungsgebietes durch die S-Bahnstrecke nach Perlach bzw. zur Kreuzstraße verursacht.

Lärm durch Freizeitanlagen und Sportlärm

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 380 m Entfernung eine Bezirkssportanlage. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet sind jedoch keine schädlichen Einwirkungen durch Sportlärm zu erwarten.

Gewerbelärm

Die Einwirkungen auf das Planungsgebiet infolge der umliegenden Gewerbebetriebe z. B. Kompostieranlage an der Fasangartenstraße, liegen in dem benachbarten Bereich bei bis zu 56 dB (A) tags.

Innerhalb des Planungsgebietes werden jedoch in Bezug auf den Gewerbelärm selbst die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten.

Lufthygiene

Feinstaub und Stickstoffdioxid

Nach den Ergebnissen der Untersuchung „Immissionsbelastung im Hauptstraßennetz München, 2005“ werden in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes entlang der Balanstraße die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid eingehalten.

Durch die BAB A8 ist eine Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung gegeben. Schädliche Umwelteinwirkungen, die einer Entwicklung des Planungsgebietes als Wohngebiet entgegenstehen, werden hier aber nicht erwartet.

Belastung durch Keime

Östlich des Planungsumgriffes und der Autobahn befindet sich auf einer Fläche von ca. 2,7 ha eine Kompostieranlage der Landeshauptstadt München. Zwischen den Lagerflächen der Kompostierungsanlage und dem geplanten Baugebiet ergibt sich ein Abstand von mindestens 100 Metern.

Schädliche Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind hier aber nach Einschätzung der Gutachter nicht zu erwarten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dazu eine qualifizierte Aussage zu treffen und diese Einschätzung zu verifizieren.

2.7. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation und Beschlusslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Bereits mit dem Wirtschaftsplan der Landeshauptstadt München von 1958 wurde eine Wohnentwicklung auf den westlichen Teilflächen des Plangebietes vorgesehen. Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR), als Fläche für Kleingärten (KG) und Sonstige Grünfläche (SG) dargestellt. Die bestehende Bebauung an der Fasangartenstraße liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Östlich der Autobahn BAB Salzburg A8 (Darstellung als überörtliche Hauptverkehrsstraße) sind Flächen für die Landwirtschaft und für Ver- und Entsorgung sowie eine Sonstige Grünfläche dargestellt. Teilweise sind diese Flächen mit Maßnahmen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Als nachrichtliche Übernahme ist in diesem Bereich der regionale Grünzug „Gleißental / Hachinger Tal“ dargestellt.

Kleingärten

Die östlichen Teilflächen des Planungsgebietes an der Autobahn sind im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Flächen zur Entwicklung von Kleingärten dargestellt. Gemäß Beschluss „Urbanes Gärtnern in München“ des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom Februar 2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13752) ist die Realisierung von Kleingärten auf solchen Flächen grundsätzlich vorzusehen. Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Kleingärten können wegen der Lärmschutzproblematik – notwendig wäre hier die Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der Autobahn BAB A8 – jedoch nicht umgesetzt werden.

Planungsrecht

Im Planungsgebiet gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen nur entlang der Münchberger Straße. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für die Grundstücke an der Münchberger Straße - Flurstücke Nr. 806/1, 806/2, 806/3 und 808 (westliche Teilfläche) Gemarkung Perlach, nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Der übrige Teil des Planungsgebiets ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entlang der Münchberger Straße entspricht einem Reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bebauungspläne

Das nordwestlich ans Planungsgebiet angrenzende Grundstück mit der Flurstück Nr. 805, Gemarkung Perlach, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 603 (rechtsverbindlich seit dem 20.11.1970). Entsprechend den Festsetzungen (WR; GFZ 0,5; GRZ 0,3 und zwei Vollgeschosse mit Satteldach) ist es mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Planfeststellungen

Die Flächen der Autobahn wurden planfestgestellt.

Für die Flächen am Ostrand des Planungsgebietes gilt grundsätzlich ab dem Fahrbahnrand der BAB A8 innerhalb von 40 m ein Anbauverbot und innerhalb von 100 m die Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz.

Hochbauten sind in der Regel in der Anbauverbotszone nicht zugelassen.

Der Bau einer Lärmschutzanlage kann aber von der Autobahndirektion Südbayern zugelassen werden, wenn ein späterer Ausbau der Autobahn hierdurch nicht eingeschränkt wird. Entsprechende Abstimmungen mit der Autobahndirektion Südbayern wurden bereits begonnen und werden im Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

3. Planungsziele

3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist die Realisierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen, einschließlich einer Abrundung des Ortsrandes nach Osten. Ergänzend hierzu können auch neue Freiraumqualitäten durch Lärmschutz, öffentliche Freiflächen und Wegeverbindungen geschaffen werden. In diesem Sinne soll das künftige Entwurfskonzept für die bauliche und freiräumliche Entwicklung die vorhandenen Strukturen ergänzen und weiter entwickeln.

Die Gestaltung der Gebäude und der Dachlandschaft soll die von zweigeschossigen Reihenhäusern geprägte Bestandsbebauung berücksichtigen, aber eine intensivere Nutzung ermöglichen. Die konkrete Ausgestaltung soll ausdrücklich Aufgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sein.

Sowohl zum Schutz der geplanten Wohngebäude als auch der dafür notwendigen privaten und öffentlichen Freiflächen ist eine ca. 10 m hohe Lärmschutzanlage zur Autobahn und zur Bahntrasse notwendig. Da aufgrund geltender Normen (DIN 18005) bei der Ausweisung von Flächen für Kleingartenanlagen und Allgemeinen Wohngebieten die gleichen Lärmschutzanforderungen zu stellen sind, soll wegen des hohen Aufwands für den Lärmschutz, des anhaltend hohen Wohnbedarfs und aufgrund der schwierigen, kaum realisierbaren Finanzierung eines Lärmschutzes allein für Kleingartenanlagen, die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen priorisiert und keine Kleingärten an dieser Stelle vorgesehen werden. Bei der weiteren Planung sind jedoch alternative Konzepte (z. B. Urban Gardening) in die Planung zu integrieren.

Die Darstellung einer Kleingartenanlage im geltenden Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern.

Im Einzelnen werden für die geplante Entwicklung folgende wesentliche städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele definiert:

- Schaffung eines zeitgemäßen und städtebaulich qualitätvollen Wohnquartiers mit ca. 140 bis 180 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen gemäß den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (So-BoN), das die bestehende Gebietstypologie berücksichtigt (d.h. gegliederte Bebauung mit maximal vier Geschossen)
- Arrondieren des landschaftlichen Orts- bzw. Siedlungsrandes
- Schaffen von Wohn- und Freiraumqualitäten durch Integrieren einer Lärmschutzanlage (ca. 10 m) in das Landschaftsbild
- Entwickeln privater und öffentlicher Grünflächen mit Einbindung geeigneter Urban Gardening-Konzepte
- Verknüpfung der Freiflächen zu einem vernetzten Freiflächensystem und Verbesserung der fußläufigen Durchquerung
- Durchgrünung und Nachweis von Ausgleichsflächen u. a. zur Erhaltung des kleinräumigen Luftaustauschs soweit möglich, insbesondere im Zusammenhang mit Lärmschutz / verlärmten Flächen
- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz
- Sparsames Erschließen des geplanten Wohngebietes
- Schaffen von Rad- und Fußwegebeziehungen unter Einbindung in das bestehende Netz
- Unterbringen des ruhenden Verkehrs flächenschonend in Tiefgaragen

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung - Eckdaten

Wohnen

Im Plangebiet mit ca. 4 ha soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer der Lage des Baugebiets angemessenen Dichte entwickelt werden. Dabei sind die vorhandene Gebietsstruktur mit den bestehenden Nutzungen und die Anforderungen des Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zur BAB A8 München - Salzburg und der Bahntrasse zu berücksichtigen. Insofern wird eine kleinteilige Bebauung mit einer gestaffelten Höhenentwicklung bis zu vier Geschossen in den östlichen Teilbereichen als verträglich erachtet. Studien haben ergeben, dass somit 140 bis 180 Wohneinheiten möglich wären. Im Zuge der weiteren Planung soll sowohl das Maß der Nutzung als auch die städtebauliche Struktur konkretisiert werden.

Soziale Infrastruktur

Ausgehend von bis zu 180 Wohneinheiten ist ein weiterer Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinderkrippen- und Kindergartengruppen nicht zu berücksichtigen, da die bestehenden Kindertageseinrichtungen in der Umgebung für die Versorgung ausreichen. Zudem hat das städtische Haus für Kinder an der Münchberger Straße 25 mit zwei Kindergarten- und vier Krippengruppen bereits Anfang April 2016 den Betrieb aufgenommen. Der zusätzliche Bedarf aus dem Planungsgebiet kann u.a. dort mit abgedeckt werden.

Die Versorgung der Grundschulkinder in der Sprengel-Grundschule an der Balanstraße ist unter der Maßgabe einer zeitlich gestaffelten Realisierung gesichert.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Zur Darstellung der Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurde im Vorfeld ein externes Verkehrsgutachten für das Planungsgebiet und die bestehende Bebauung östlich der Balanstraße erstellt. Mit Umsetzung der oben genannten Wohnnutzung und der bestehenden Kooperationseinrichtung an der Münchberger Straße wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.700 Kfz/24h zu erwarten sein. Das bedeutet, dass sich das Verkehrsaufkommen aus dem Untersuchungsgebiet mehr als verdoppeln wird. Das Verkehrsgutachten hat dennoch gezeigt, dass sich der zusätzliche Verkehr auf das bereits bestehende Erschließungsnetz verteilen wird, so dass die Qualitäten des Straßennetzes erhalten bleiben. Die nach RASt 06 vorgegebenen stündlichen Belastungsgrenzen für Wohnstraßen (max. 400Kfz/h) und Wohnwege (max. 150Kfz/h) werden deutlich unterschritten. Der maßgebende verkehrsberuhigte Bereich in der Münchberger Straße bleibt ebenfalls noch deutlich unter der Belastungsgrenze von 150 Kfz/h. Das umliegende Straßennetz kann demnach die prognostizierten Belastungen ohne weitere Ausbaumaßnahmen aufnehmen. Der Verkehr kann auf den vorhandenen Straßenquerschnitten verträglich abgewickelt werden.

Ruhender Verkehr

Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen, möglichst unter den geplanten Gebäuden unterzubringen, damit die privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Auch unter Berücksichtigung der künftigen zusätzlichen Wohneinheiten sollen ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Für die im öffentlichen Straßenraum anzubietenden Besucherstellplätze wird ein Angebot von einem Besucherstellplatz für sechs Wohnungen als ausreichend erachtet.

Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FABs) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in Wohnungsnähe vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Zusätzlich sind oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen, eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

ÖPNV

Das Planungsgebiet ist, wie in Kapitel 2.4. dargestellt, über S-Bahn und Bus an den ÖPNV angebunden. Es soll geprüft werden, inwieweit im Zusammenhang mit dem neu entstehenden Nachfragepotential aus dem Planungsgebiet das ÖPNV-Angebot noch gesteigert werden kann. Die Optimierung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes soll zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und der Immissionen führen.

Fuß- und Radverkehr

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Ebenso soll innerhalb des Planungsgebietes die wegemäßige Verbindung Nord - Süd / Ost - West abgeschirmt vom Autobahnlärm neu geschaffen werden.

3.4. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Insbesondere der Verkehrslärmpegel erreicht gesundheitsgefährdende Werte.

Lärm

Ein Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen von den Lärmquellen ist nicht möglich, da auf große Teile des Planungsgebietes eine sehr hohe Verkehrslärmbelastung einwirkt. Der Schutz der geplanten Wohnungen und Freiflächen soll daher über aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von bis zu 10 m hohen Wall- / Wandanlagen entlang der A8 und entlang der Eisenbahntrasse sowie durch eine mindestens 4,5 m hohe Abschirmung in Richtung Fasangartenstraße erfolgen. Diese ermöglicht, verbunden mit einer geeigneten Anordnung der Gebäude, einer entsprechenden Grundrissorientierung und über passive Schallschutzmaßnahmen eine bis zu viergeschossige Bebauung.

Darüber hinaus ist auch der Lärmschutz für die Freiflächen zu beachten. Relevant bei der Beurteilung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr sind dabei die Flächen, die im weiteren Sinne der Erholung dienen. Auf Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen, aber auch auf Kinderfreispielbereiche ist dabei ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die gestalterisch befriedigende Bewältigung des erforderlichen Immissionsschutzes wird u. a. Aufgabe des geplanten Wettbewerbsverfahrens sein.

3.5. Grünplanung

Zur Freiflächenversorgung und Durchgrünung sind im Planungsgebiet ausreichend große, zusammenhängende Freiflächen vorzusehen, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung beitragen. Ziel ist es, multifunktionale Freiflächen zu schaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und kreative Lösungen zu finden, auch um die lärmgeschützten Flächen im Bereich des Lärmschutzwalls in die Nutzung und Gestaltung zu integrieren. Es ist auf die Verknüpfung

der Freiflächen, als auch auf Wegebeziehungen zu achten. Um der bisherigen Darstellung im FNP „Flächen für Kleingärten“ Rechnung zu tragen, sind Angebote zum Urbanen Gärtnern (z.B. Mietergärten, Gemeinschaftsgärten, Grabeland etc.) in den Planungen anzubieten.

Das Planungsgebiet soll zur Autobahn hin einen begrünten Siedlungsabschluss bilden, in dem, soweit möglich und funktional richtig, auch Ausgleichsflächen angelagert werden sollen und der als ökologische Vernetzung dient. Der Gehölzbestand entlang der Autobahn und im Nordosten soll aus ökologischen Gründen wie der Vernetzung und dem Erhalt von Lebensräumen für Vögel etc. weitgehend erhalten werden.

Öffentliche und private Freiflächen

Lage, Flächenform und Erlebbarkeit der öffentlichen Freiflächen sind abhängig vom städtebaulichen Entwurfskonzept. Es soll auf eine ausreichende Flächengröße und eine gute räumliche Zuordnung und Durchwegung geachtet werden.

Von der zukünftigen Planung wird ein qualitativ vom privaten zum öffentlichen zonierten Freiflächenkonzept mit wohnungszugeordneten, privaten Freiflächen und jeweils gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in lärmabgewandten und gut besonnten Lagen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Erreichbarkeit von allen Wohnungen innerhalb der Baugrundstücke erwartet. Auf den Bauflächen sollen Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung die Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes unterstützen und den Naturhaushalt, insbesondere das Klima stärken.

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung zu vermeiden, ist die Erreichbarkeit aller Wohnungen nach den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes (vgl. DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr) bei der Konzeption zu beachten.

3.6. Nachhaltigkeit, Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Gender Mainstreaming

Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Diese Bestrebungen sind Bestandteil der Leitlinie Ökologie der Stadt München. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung.

Die Planung soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen. Wichtiges Ziel bei der Entwicklung des neuen Quartiers ist die Nachhaltigkeit. Bei der Planung und Realisierung sollen in besonderer Weise beispielsweise Maßnahmen zum Klimaschutz und der sinnvolle Umgang mit Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Die Planung soll zudem im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Es soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Planungsbegünstigten haben die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderlichen Grundzustimmungen abzugeben.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung bzw. der aktuellen Fassung von „Wohnen in München“ ist auf den privaten Flächen ein 30 %-iger Anteil und auf den städtischen Flächen ein 50 %-iger Anteil des neu zu schaffenden Wohnbaurechts als öffentlich gefördert zu errichten.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 13.04.2016 und am 04.05.2016 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen, Verfahren

Zur Qualitätssicherung ist die Auslobung eines nicht offenen, anonymen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durch die Planungsbegünstigten vorgesehen. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Planungsziele und Vorgaben sind in der Auslobung zu berücksichtigen. Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen sechs bis acht ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau/ Architektur und Landschaftsplanung zugelassen werden.

Für das vergleichsweise kleine Planungsgebiet ist ein „schlankes“ städtebauliches und landschaftsplanerisches Wettbewerbsverfahren vorgesehen, in dem ggf. die Preisrichtervorbesprechung und das Rückfragenkolloquium nur schriftlich bzw. digital durchgeführt werden und der Leistungsumfang auf die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte in einem geeigneten Maßstab zu reduzieren ist, die dem anschließenden Bauleitplanverfahren als Grundlage dienen. Durch die dar-

gelegte Optimierung wäre eine verkürzte Verfahrensdauer von etwa zehn Wochen bei gleichzeitiger Reduzierung des Verwaltungsaufwandes möglich. Die Landeshauptstadt München ist wie in normalen Wettbewerbsverfahren im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin und das Kommunalreferat, vertreten durch den Kommunalreferenten Herrn Markwardt als Sachpreisrichter sowie Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichter vertreten sein sollen.

Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Zeitnah ist nach der Entscheidung des Wettbewerbs eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geplant, in der die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert wird und Anregungen vorgebracht werden können, die in das Bauabwägungsverfahren einfließen sollen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Bezirksausschuss 17

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing Fasangarten hat sich in seiner Sitzung am 12.07.2016 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und der Vorlage einstimmig zugestimmt .

Bezirksausschuss 16

Der an das Planungsgebiet direkt angrenzende Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf – Perlach hat sich in seiner Sitzung am 18.08.2016 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und der Planung grundsätzlich zugestimmt. Die Abgabe einer ausführlichen Stellungnahme wurde angekündigt. Diese lag bei Drucklegung noch nicht vor. Die Stellungnahme wird mittels Hinweisblatt nachgereicht.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten und der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, der Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke und dem Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3 „Planungsziele“ genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen werden dem Wettbewerb zugrunde gelegt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.04.2016, M = 1 : 5.000 schwarz umrandete Gebiet Münchberger Straße (östlich), Fasangartenstraße (nördlich), BAB 8 München-Salzburg (westlich), Kronacher Straße (südlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Es besteht Einverständnis, dass die Planungsbegünstigten in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zur Klärung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundzüge und zur Lösung der architektonischen Gestaltung und der Freiraumplanung nach den Eckdaten dieser Beschlussvorlage ausloben und durchführen.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin und das Kommunalreferat, vertreten durch den Kommunalreferenten Herrn Markwardt als Sachpreisrichter, sowie Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 als stimmberechtigter Sachpreisrichter, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 17 vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes und über das weitere geplante Vorgehen zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren fortzuführen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V