

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

- Satzungsbeschluss -

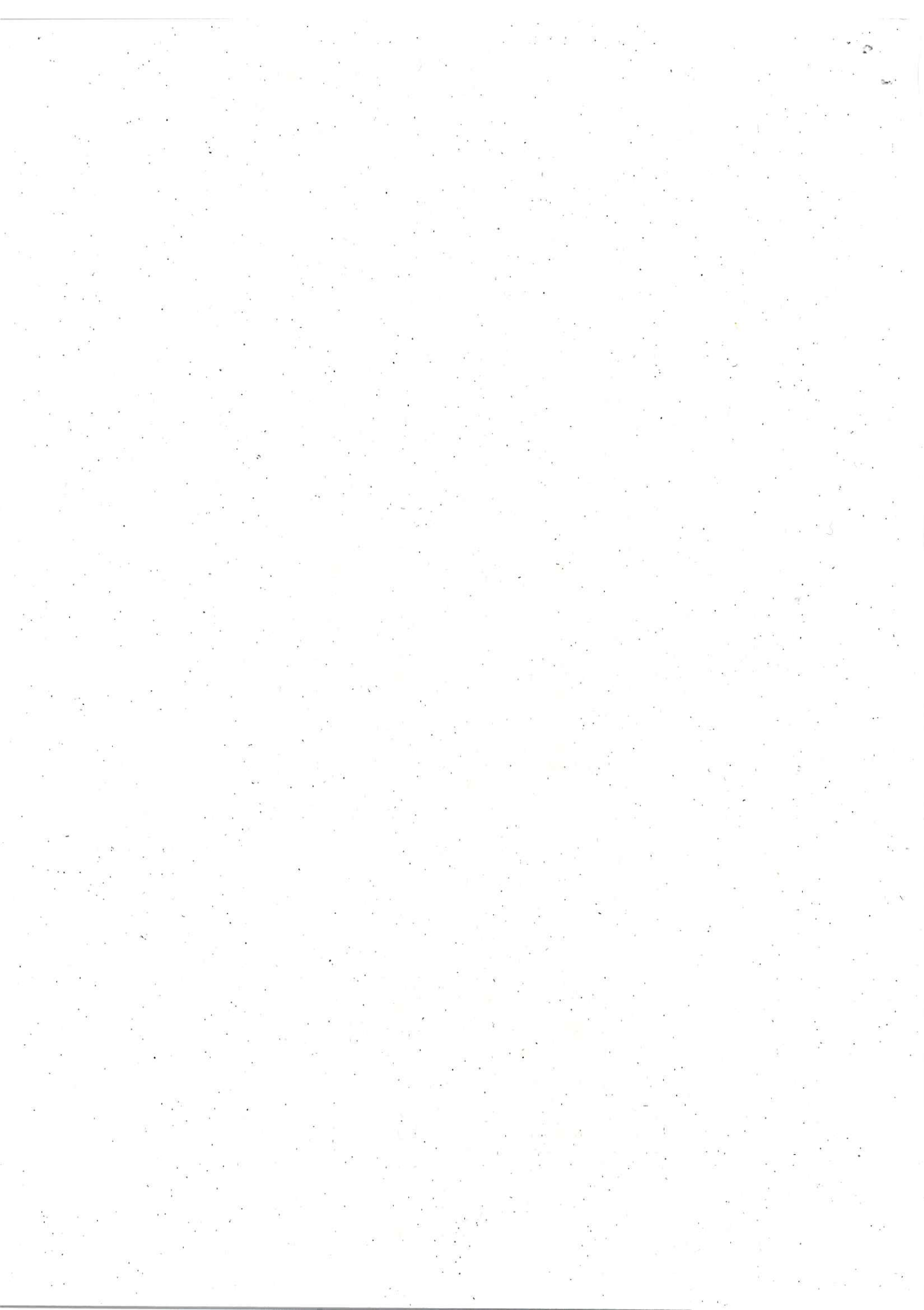
Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09627

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)**  
 Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

<b>Anlass</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898b für den oben genannten Bereich.
<b>Inhalte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Anregungen des Vereins „Zukunft am Hart e.V.“ und des Bundes Naturschutz in Bayern e. V. aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB je mit Stellungnahme der Verwaltung,</li> <li>- Bebauungsplan (Plan, Satzung und Begründung) insbesondere mit den Festsetzungen Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen RELIGION und KINDERTAGESSTÄTTE (KITA), Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche sowie Ausgleichsflächen.</li> </ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Entscheidung über die o. g. Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße ..... GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord - - Satzungsbeschluss -
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße, Kämpferstraße ..... GWG-Siedlung Harthof, Teilbereich Nord -



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 Bebauungsplanes Nr. 620 und Teilverdrängung  
des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898a)  
- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09627

Vorblatt zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Änderungsantrag im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016.....	1
B) Anregungen aus der öffentlichen Auslegung.....	4
1. Verein Zukunft am Hart e.V. (ZAH).....	4
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V.....	17
II. Antrag der Referentin.....	20
Satzung.....	21
Begründung.....	34
1. Planungsanlass.....	34
2. Ausgangssituation.....	34

2.1 Räumliche Lage und Größe des Planungsgebiets im Stadtgebiet/Eigentumsanteile...	34
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	35
2.3 Planerische Ausgangslage.....	41
2.4 Rechtliche Ausgangslage.....	41
<b>3. Planungsziele.....</b>	<b>42</b>
3.1 Allgemeine Zielsetzungen.....	42
3.2 Bauliche Nutzungen und Baubestand.....	43
3.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplatznachweis, Fuß- und Radwege.....	43
3.4 Grün- und Freiflächen.....	43
3.5 Sozialstruktur, Wohnfolgeeinrichtungen.....	44
<b>4. Planungskonzept.....</b>	<b>44</b>
4.1 Städtebauliche und grünplanerische Grundidee.....	44
4.2 Nachhaltigkeitsaspekte und Solarenergetische Optimierung (SolenOp).....	45
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	46
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	49
4.5 Stadtgestalt und Ortsbild.....	51
4.6 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentliche Platzfläche, Gehrechtsflächen.....	56
4.7 Wohnfolgeeinrichtungen.....	60
4.8 Schall- und Immissionsschutz.....	60
4.9 Grünordnung.....	64
4.10 Baugenehmigungspflicht.....	66
<b>5. Städtebauliche und grünordnerische Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>66</b>
<b>6. Maßnahmen.....</b>	<b>67</b>
6.1 Umsetzung des Bebauungsplanes.....	67
6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	67
6.3 Kosten und Lasten/Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	68
<b>7. Umweltbericht.....</b>	<b>69</b>
7.1 Einleitung.....	69
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	70
7.3-Zusätzliche Angaben.....	93
<b>8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte).....</b>	<b>96</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>96</b>

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 Bebauungsplanes Nr. 620 und Teilverdrängung  
des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898a)  
- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09627**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 20.05.2016 (M = 1 : 5.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
- 3.1 Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) (Planteil 1)
- 3.2 Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) (Planteil 2)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanes (Seite 21 ff.).

#### **A) Änderungsantrag im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898b (Plan vom 02.06.2016 und Text) wurde am 29.06.2016 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung unter Berücksichtigung des Änderungsantrages gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06415).

Der Änderungsantrag lautete wie folgt:

**„Beschluss:**

Nach Antrag, jedoch mit folgenden Änderungen:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Rahmenbedingungen, insbesondere der vorhandenen sozialen Infrastruktur, zu prüfen, um eine einheitliche fünfgeschossige Bebauung mittels Befreiungen nach § 31 BauGB zu ermöglichen.

Die GWG wird gebeten, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen der Planungen einen Standort für eine Mobilitätsstation zu prüfen.“

Die Überprüfungen seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung führten zu folgenden Ergebnissen:

**1. Einheitlich fünfgeschossige Bebauung**

Die GWG hat derzeit die schrittweise Erneuerung für etwa die Hälfte ihrer Flächen in der Siedlung in zunächst zehn Bauabschnitten zeitlich grob vordisponiert. Die Erneuerung soll danach beginnend bei der Bebauung an der Dientzenhoferstraße weiter entlang der Kämpferstraße und Max-Liebermann-Straße erfolgen. Die ersten Baufertigstellungen sind für das Jahr 2018 und die letzten für das 2029 geplant. Weitere Bauabschnitte wären in darauffolgenden Jahren erst vorgesehen.

Inwieweit Befreiungen zugunsten einer fünfgeschossigen Bebauung erteilt werden können, wäre in den jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren zu den Bauabschnitten auf entsprechende Anträge hin einzelfallbezogen zu prüfen. In den Randbereichen wären wegen der dort anschließenden niedrigen, zweigeschossigen Nachbarschaftsbebauungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit wahrscheinlich nicht befreiungsfähig.

Die Grundschul- und Hörtversorgung für eine sich gegebenenfalls ergebende zusätzliche Wohnnutzung hätte nach heutigem Stand durch die Grundschule an der Bernaysstraße und die Grundschule an der Hugo-Wolf-Straße zu erfolgen.

Für die Versorgung mit Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen wäre nach heutigem Stand wohl eine zusätzliche, kleinere Kindertagesstätte innerhalb der Neubebauung der GWG erforderlich.

**2. Mobilitätskonzept**

Um den MIV (Motorisierten Individualverkehr) im Quartier Harthof Nord zu reduzieren und eine hohe Aufenthaltsqualität in dem Quartier zu fördern, sollen praxistaugliche alternative Mobilitätsdienstleistungen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts angeboten werden. Die GWG städtische Wohnungsgesellschaft mbH als größte Eigentümerin im Quartier hat hierzu mögliche Mobilitätsbausteine und deren räumliche Verortung auf eigenem Gelände geprüft.

Das Quartier liegt im 600 m-Einzugsbereich des U-Bahnhofs Harthof (Linie U 2) mit ihren Zugängen beiderseits der Weyprechtstraße. Des Weiteren wird es über den Hu-

mannweg und die Weyprechtstraße mit der Buslinie Nr. 171 erschlossen. Somit ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personenverkehr angeschlossen. Im Bereich Weyprechtstraße/Lieberweg befindet sich das Quartierszentrum Harthof mit Einrichtungen für den kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf. Ein weiterer Bereich mit einem Angebot an Einzelhandel, sozialen Einrichtungen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen liegt im Bereich des Humannweges/der Dientzenhoferstraße den „Arkaden“. Hier befindet sich zudem ein Mehrgenerationen-Haus und nordöstlich gelegen eine Schule.

Folgende Mobilitätsbausteine sind vorstellbar:

#### **Mieträder**

- Anschubfinanzierung durch die GWG für die Anschaffung von Fahrrädern, ggf. auch einem Lastenrad, eines Pedelecs und/oder einem E-Lastenrad zur Miete,
- Wartung/Instandhaltung der Räder in Kooperation mit sozialen Trägern (z. B. Mehrgenerationen-Haus etc.).

#### **Carsharing**

Ergänzung der neu eingerichteten drei Carsharing-Stellplätze durch die Firma Stattauto in einer GWG-Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harthof Süd (Rathenaustraße) durch die Realisierung von ein bis zwei weiteren Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage in der Dientzenhoferstraße in unmittelbarer Nähe zum Mehrgenerationen-Haus.

#### **ÖV Tickets**

- Unentgeltliche Bereitstellung übertragbarer IsarCards für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers,
- Organisation des Ticketverleihs ggf. in Kooperation mit einem sozialen Träger (z. B. Mehrgenerationen-Haus) oder einer Carsharing-Betreiberin.

### **3. Standort für eine Mobilitätsstation**

Eine Mobilitätsstation ist ein Ort, an dem verschiedene Verkehrsmittel oder -angebote miteinander vernetzt sind. Dabei geht es meist um entsprechende Ergänzungsangebote zum klassischen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (z. B. Mietfahrradstationen und/oder Carsharing-Stationen, an bestehenden Haltestellen des ÖPNV oder auch an anderen Orten, mit oder ohne Elektromobilitätsschwerpunkt, mit oder ohne Buchungsterminal, mit oder ohne Ladeinfrastruktur, mit oder ohne weitere Angebote zum Radabstellen).

Das Untersuchungsergebnis zur räumlichen Verortung eines möglichen Standorts für eine Mobilitätsstation als Kernelement des Mobilitätskonzepts hat ergeben, dass geeignete Grundstücke der GWG im Quartierszentrum an der Weyprechtstraße nicht vorhanden sind. Im Bereich der „Arkaden“ bzw. in der Nähe zum Mehrgenerationen-Haus besteht jedoch die Aussicht, dass Grundstücksteile für eine kleine Mobilitätsstation zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Nähe zum Mehrgenerationen-Haus würde sich die Sicherstellung der dauerhaften Nutzbarkeit (z. B. Buchung, Überwachung, Wartung) der einzelnen Angebote durch Bewohnerinnen und Bewohner/Angestellte anbieten.

Das genaue Angebot und ihre Situierung werden im Umsetzungsprozess konkretisiert werden. Aufgrund des langen Planungshorizonts der Gesamtmaßnahme kann auf die ersten Erfahrungen mit der Mobilitätsstation bei späteren Bauabschnitten flexibel reagiert werden.

## B) Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Für diesen Bebauungsplan wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) während der Zeit vom 01.03. mit 03.04.2017 durchgeführt. Während dieser Zeit gingen folgende Anregungen ein:

### 1. Verein Zukunft am Hart e.V. (ZAH)

#### a) Ausgangssituation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der GWG-Siedlung Harthof betreffe:

- Bebauungsplan Nr. 1898a (Süd, Bebauungsplan rechtskräftig) mit ca. 2.500 Wohnungen und drei KITAs,
- Bebauungsplan Nr. 1898b (Nord, Bebauungsplan in Aufstellung) mit ca. 1.340 Wohnungen und zwei KITAs.
- Der im Planungsgebiet vorhandene Eigentumsanteil liege bei ca. bis 300 Wohnungen bzw. Haushalten.
- Gesamtwohnungszahl für das Sanierungsgebiet GWG-Siedlung: ca. 3.800 = ca. 9.000 Bewohnerinnen und Bewohner, Privathäuser und -wohnungen: ca. 800 Bewohnerinnen und Bewohner.
- Nach Vollendung der Sanierung würden in dem Planungsgebiet ca. 10.000 Menschen leben.
- Im Planungsgebiet Süd seien bisher ca. 500 GWG-Wohnungen und Reihenhäuser fertiggestellt bzw. derzeit im Bau, davon ca. 73 % geförderter Wohnraum zur Miete und 27 % freifinanzierte Mietwohnungen bzw. Reihenhäuser.  
Eine gravierende Disharmonie, ohne Berücksichtigung der Münchner Mischung.
- Aktuell seien in den Grundschulen im Planungsgebiet in Klassen mit ca. 30 Schülern lediglich 1-3 Kinder ohne Migrationshintergrund.
- Mit im Jahr 2014/15 ca. 30 % Bevölkerungsanteil Deutsche (ohne Migrationshintergrund) ist der Stadtbezirk 11 „Spitzenreiter“ in München.  
Im Jahr 2000 war dies schätzungsweise eine Quote von 40 %.  
Die Durchschnittsquote in der LHM betrug 2014/15 ca. 52 %.
- Im Stadtbezirk 11 sei die Bevölkerungsdichte von 2000 bis 2015 von 4,8 auf 5 % der Münchner Gesamtbevölkerung Münchens gestiegen. Tendenz steigend!
- Die Einwohnerdichte je km<sup>2</sup> sei in 2015 im Vergleich zu den Nachbarbezirken und zum Mittelwert in München deutlich höher:  
Bezirk 11: 5.627, dagegen Bezirk 12: 2.955, Bezirk 24: 2.126, LHM: durchschnittlich 4.897.
- Das Planungsgebiet im Bezirk 11 weise seit einigen Jahren die höchste Ausländerquote sowie die höchste Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München auf. (Quelle: Indikatoratlas München).

Diese und weitere Fakten würden schon heute eine erhebliche Anstrengung für die Integration im Stadtteil erfordern. Diese dürfe durch den weiteren Anstieg von Integrationsbedürftigen Personen nicht noch erschwert werden – so könne Integration nicht gelingen und es bestehe die Gefahr der Ghettobildung!



Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH sei der größte Grundigentümer im Planungsgebiet und durch den mehrheitlich vom Stadtrat dominierten Aufsichtsrat für die Schaffung des nachfolgend geforderten, dringend notwendigen Strukturwandels im Wohnungsbau geradezu prädestiniert.

#### **Stellungnahme:**

Zu Beginn der Stellungnahme des Vereins ZAH wird eine Ausgangslage geschildert, die eine negative Entwicklung des Quartiers suggeriert, was jedoch nicht zutrifft. Die Entwicklung des Quartiers stellt sich sehr positiv dar. Die Erneuerung des Wohnungsbestandes aus den 1930iger Jahren, weitgehend ohne Bad, Zentralheizung und Balkone, mit sehr niedrigen Raumhöhen und nicht zeitgemäßen Grundrissen sowie schlechter Bausubstanz ist dringend notwendig.

Das soziale Angebot, die Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen, das Angebot an alternativen Wohnformen mit speziellen Wohnangeboten für Frauengruppen, Seniorinnen und Senioren, demenziell Erkrankte und Menschen mit Behinderung, sowie die Stellplatzsituation haben sich bereits durch die Neubauten bzw. Einflussnahme der GWG München, insbesondere im Bereich Harthof Süd, in den letzten zehn Jahren deutlich verbessert. Die Eigentums-situation hat sich nicht verändert und wird sich künftig auch nicht wesentlich verändern.

Die Gesamtanzahl der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier wird sich nur moderat erhöhen, da es keine zusätzlichen Bauflächen gibt. Zumeist werden an der Stelle von abgenutzten Gebäuden zeitgemäße Gebäude errichtet. Diese enthalten zwar mehr Wohnfläche, entsprechend den aktuell geltenden Wohnbedarfen, jedoch nicht sehr viel mehr Wohnungen.

Der Umfang der Grünflächen bleibt trotzdem weitgehend erhalten und die Durchwegungen werden durch Grundstücksabtretungen der GWG München an die Landeshauptstadt München und Dienstbarkeiten zu Gunsten der Allgemeinheit deutlich verbessert.

Die Mietwohnungen werden von der GWG München nach den Vorgaben der Landeshauptstadt München belegt. Die Münchner Gesellschaft verträgt die daraus resultierende bunte Mischung der Bevölkerung gut. Das Quartier war und ist kein sozialer Brennpunkt.

#### **b) Satzungsentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b**

##### **- Art der Nutzung**

Die Möglichkeiten von § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete würden nicht ausreichend genutzt.

Die fehlende konkrete Planung gemäß § 4 BauNVO begrenze die Möglichkeit der weiteren Quartiersentwicklung. Angesichts der steigenden Bevölkerungszahl durch die Wohnraumverdichtung werde somit eine reine Wohngegend mit „Minimalausstattung“ der Daseinsvorsorge geschaffen.

##### **Forderungen:**

- Anwendung des § 4 BauNVO mit allen gesetzlichen Möglichkeiten, um die Lebensqualität und Kaufkraft im Quartier zu erhöhen.

- Beachtung des Bürgerwillens, erklärt durch verschiedene Anträge auf Bürgerversammlungen und direkt an den BA 11 und die Referate.
- Schaffung einer ausgewogenen Stadtteilentwicklung, analog Stadtteil Milbertshofen oder Nordheide.

### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung mehrerer Gebietsarten gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Form von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Reinen Wohngebieten sowie im Weiteren Flächen für den Gemeinbedarf Religion und KITA (Kindertageseinrichtungen) vor. Insoweit ist ein sehr breites Spektrum an Nutzungen festgesetzt und zulässig. Es kann ein Quartier entstehen, welches sich nicht nur als ein Reines Wohngebiet und reine Wohngegend darstellt.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten im Zentrum der Siedlung wird gewährleistet, dass in diesen Baugebieten keine Gebäude mit alleiniger Wohnnutzung entstehen, sondern neben Wohnnutzungen auch Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und wiederum Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die für die Teilgebiete MI 1(1) und MI 1(2), WA 5(2) und WA 5(3) vorgesehenen Festsetzungen, wonach hier auf bestimmten Erdgeschossflächen nur Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, sorgen hier für die Schaffung solcher Nutzungen. Diese ist im WA 5 bereits erfolgt. Die für das Mischgebiet MI 2 vorgesehene Festsetzung, dass hier auf bestimmten Erdgeschossflächen nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, sorgt hier für eben diese Nutzung.

In den gut erschlossenen Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohnungen zusätzlich auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Insoweit können auch in diesen Baugebieten der Siedlung bei Bedarf entsprechende Nutzungen ergänzend zur Wohnnutzung geschaffen werden.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausgewogene Stadtteilentwicklung ermöglicht.

Im Weiteren wurde im Bebauungsplanentwurf eine Platzfläche im Zentrumsbereich zwischen den Bereichen MI 1, MI 2 und WA 5 eingeplant, welche für Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Stadtteilveranstaltungen u. Ä. genutzt werden kann und zur Stadtteilentwicklung sowie Lebensqualität positiv beitragen kann. Weiterlenkende Regelungen scheinen auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich und sind für eine gute Stadtteilentwicklung nicht geeignet.

Mit den Anträgen aus Bürgerversammlungen hinsichtlich „Planung und Errichtung von Ladenzeilen im Zuge der Umsetzung des neuen Bebauungsplanes 1898 b – GWG-Siedlung Harthof Nord, (Empfehlung Nr.14-20 / E 01101) und „Aufruf in der Presse und bei berufsständischen Vertretungen für mögliche Interessenten von Gewerberäumen und Arztpraxen“ (Empfehlung Nr. 14-20 / E 01106) hat sich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.01.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07021) befasst. Gemäß dessen Beschluss kann der Planung und Errichtung von Ladenzeilen im Zuge der Umsetzung des neuen Bebauungsplanes

1898b entsprechen werden. Arztpraxen lässt der Bebauungsplan auch zu. Auf Grund der Empfehlung der Bürgerversammlung, nach der mögliche Interessentinnen und Interessenten für Gewerberäume und Arztpraxen über einen Aufruf in der Presse bzw. bei berufsständischen Vertretungen gewonnen werden sollen, wurde bei der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns bereits um entsprechende Unterstützung gebeten.

- **Nutzungsdichte und Erholung (S. 25, Punkt 2.2.3 und S. 28, Punkt 2.2.8 des Billigungsbeschlusses)**

In der Bebauungsplanbegründung werde unter den Punkten 2.2.3 und 2.2.8 Folgendes ausgeführt:

„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.“

„Das Planungsgebiet liegt aber zwischen zwei übergeordneten Grünbeziehungen [.....]. Im Gegensatz zum Südteil besteht beim Nordteil der Siedlung Harthof jedoch derzeit keine durchgängige, öffentliche Grünverbindung des Planungsgebietes in West-Ost-Richtung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen“.

Forderung:

Schaffung von Grünverbindungen und Gewährleistung des Luftaustausches.

**Stellungnahme:**

Die in der Stellungnahme zitierten Textstellen (Punkte 2.2.3 und 2.2.8) sind Teil der Bestandsanalyse und beschreiben den derzeitigen Zustand.

Die Schaffung neuer Grünflächen mit Vernetzungsfunktion wird durch den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung bereits vorgesehen und fördert bzw. gewährleistet dadurch auch den entsprechenden Luftaustausch.

Dies erfolgt insbesondere durch den zentralen, ca. 1,5 ha großen öffentlichen Grünanger mit Spielplatz, Rasenflächen, Baumpflanzungen und Fußwegeverbindungen, der sowohl in Ost-West-, als auch in Nord-Süd-Richtung mit den bestehenden umgebenden Grünflächen vernetzt wird. Somit wird das Angebot an vernetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes deutlich verbessert gegenüber der Bestandssituation und deren wichtige klimatische Funktion (Abkühlung, Luftaustausch) gestärkt.

- **Gesundheit/Bevölkerung (S. 65-66, Punkt 7.2.1.1 des Billigungsbeschlusses), elektromagnetische Felder**

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

Dringender Klärungsbedarf:

Im Bereich des Planungsgebietes gebe es mindestens vier Mobilfunksender, welche das Gebiet mit elektromagnetischer Strahlung (Elektrosmog) ungleichmäßig belasten. Die Formulierung „keine Quellen starker elektromagnetischer Strahlung“ sei für eine Bewertung völlig ungeeignet. Für eine Beurteilungsmöglichkeit müsse von den Behörden dargelegt werden, welche maximalen elektromagnetischen Belastungen, angegeben in V/m oder Mikrowatt/m<sup>2</sup>, für Anwohner wie Passanten am

ungünstigsten Punkt des Planungsgebietes auftreten. Ferner sei nachzuweisen, zu welchem Anteil der Grenzwert für elektromagnetische Strahlung – bei dem nach deutscher Rechtslage bereits ein gewisser gesundheitlicher Schaden als hinzunehmend definiert ist – ausgeschöpft wird. Im Vergleich zu Deutschland und Ländern der EU würden Russland und China die Gesundheit ihrer Bürger wesentlich besser schützen durch viermal kleinere Grenzwerte (in V/m) für elektromagnetische Strahlung; die Schweiz sogar durch zehnmals kleinere Grenzwerte. (Quelle: Prof. Dr. med. Edmund Lengfelder, Arzt und Strahlenbiologe, Otto Hug Strahleninstitut für Gesundheit und Umwelt e.V., München)

#### Forderungen:

- Vorlage und Bewertung von Messergebnissen für das Siedlungsgebiet,
- keine weiteren Sendemasten im Siedlungsgebiet,
- Aufstellung von Messeinrichtungen im Siedlungsgebiet zur Überwachung der Strahlenbelastung.

#### Stellungnahme:

Die Anforderungen an Mobilfunksendeanlagen sind in der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) abschließend geregelt.

Zur Errichtung und Betrieb einer Sendefunkanlage, die mit einer äquivalenten isotropen Strahlungsleistung (EIRP) von 10 Watt und mehr abstrahlt, ist eine Standortbescheinigung erforderlich. Standortbescheinigungen werden von der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) auf der Grundlage der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) erteilt. Ebenso überwacht die Bundesnetzagentur die Einhaltung der Vorschriften.

In diesem Zusammenhang wurde von der BNetzA auch die EMF-Datenbank eingerichtet. Bürgerinnen und Bürger können durch die Eingabe einer Postleitzahl oder durch die Eingabe eines Ortes Kartenausschnitte aufrufen. Im so ausgewählten Kartenausschnitt werden die im Betrieb befindlichen standortbescheinigungspflichtigen Funkanlagen angezeigt. Ebenso werden auch die Orte, an denen die Immissionen von Funkanlagen messtechnisch erfasst wurden, gezeigt und deren jeweilige prozentuale Grenzwertausschöpfung dargestellt. Umfassende und transparente Informationen zur Belastung durch hochfrequente elektromagnetische Felder für das betreffende Planungsgebiet liegen somit vor.

Im Planungsgebiet selbst befindet sich bislang keine standortbescheinigungspflichtige Mobilfunksendeanlage. Die nächst gelegene Sendefunkanlage befindet sich in der Dientzenhoferstraße 62 an der Ostgrenze des Planungsgebietes.

Das im Verfahren bereits beteiligte Referat für Gesundheit und Umwelt sieht vor dem geschilderten Hintergrund keinen Anlass, die Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen im Bebauungsplan zu regeln.

#### - Erholung

Es sei ein Defizit an nachbarschaftsbezogenen öffentlichen Grünflächen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen vorhanden.

**Forderung:**

Ausgleich durch unmittelbar angrenzende Grünzüge in fußläufig erreichbarer Entfernung.

**Stellungnahme:**

Dem derzeit bestehenden Defizit an öffentlichen Grünflächen im Umgriff des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan mit Grünordnung durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen (ca. 1,5 ha) im Planungsgebiet selbst und deren Vernetzung mit den angrenzenden fußläufig erreichbaren Grünflächen in der Umgebung entgegen gewirkt. Sowohl in Ost-West- (parallel zum Schliemannweg), als auch in Nord-Süd-Richtung (in nördlicher Verlängerung des Hauttmannweges) sind dazu straßenabgewandte Fußwegeverbindungen innerhalb der neuen öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

**c). Korrekturen am Satzungsentwurf**

Zur Erhöhung der Wohnqualität und Stärkung der Kaufkraft sei im Planungsgebiet die Förderung und der Ausbau folgender Bereiche dringend notwendig, die Bestandteil des Bebauungsplanes werden müssten:

**Gemeinbedarfsflächen und Wohnumfeld**

Die erhebliche Nachverdichtung des GWG-Siedlungsgebietes Harthof Süd und Nord wirke sich ungünstig auf die Bereiche aus:

**- Schulen und Ganztagesbetreuung**

Kindergarten, -krippen, -hort im Zuge der Nachverdichtung anpassen, realistische Bedarfssimulation der Schulsituation erstellen,  
1898a+b: gesamt fünf KITAs – vermutlich ausreichend,  
1898b: Die Ausweitung des Grundschulbetriebs bzw. weitere Schulen seien nicht geplant, weil: [„.....] der etwaige ursächliche Bedarf an Grundschul- und Hortplätzen für schulpflichtige Kinder aus dem Planungsgebiet über die Schule an der Hugo-Wolf-Straße und die Schule an der Bernaysstraße gedeckt werden kann.“

**Forderungen:**

Realistische Bedarfsermittlung und Ausbau der Schulen im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplanes 1898b. Wegen notwendiger Integration unterschiedlicher Nationen und Kulturen und wegen der Vorbereitung auf den Übertritt in weiterführende Schulen seien kleinere Klassen dringend notwendig! Der Bedarf sei auch heute schon da! Ergänzend dazu sollte die Ganztagesbetreuung ausgeweitet werden.

**Stellungnahme:**

Die Bebauungsplanung wird begleitet von Ermittlungen der voraussichtlichen Bedarfe an Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten, Horten sowie Grundschulen, um für ihre Deckung Sorge getragen. Dazu wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend den Bedarfsangaben des Referats für Bildung und Sport Gemeinbedarfsflächen für Kindertageseinrichtungen (KITA 1 und 2) vorgesehen.

Die Ausgestaltung der konkreten Nutzung der vorgesehenen Einrichtungen einschließlich z. B. die Festlegung von Klassengrößen erfolgt durch das Referat für Bildung und Sport im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes:

- **Stadtteilbibliothek**

Die Stadtteilbibliothek Am Hart - Harthof sei im Zuge der Eröffnung des Kulturzentrums 2411 in der Stadtbibliothek HasenbergI verloren gegangen.

Forderung:

Die Wiedereröffnung einer Stadtteilbibliothek am Harthof im Zuge der GWG-Sanierung Harthof-Nord ist als kulturelle Gemeinbedarfsfläche und für die Stärkung des Zusammenlebens unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Stadtteil dringend notwendig.

**Stellungnahme:**

Eine Stadtteilbibliothek ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit im Bereich der Mischgebiete sowie der Allgemeinen Wohngebiete zulässig und ausnahmsweise auch in den Reinen Wohngebieten. Ein Bedarf an Flächen für Stadtteilbibliotheken und deren gesicherte Finanzierung wurde im Rahmen der Beteiligung der städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nicht geltend gemacht. Insoweit werden auch keine besonderen Festsetzungen diesbezüglich für erforderlich erachtet.

- **Begegnungsstätten**

Forderung:

Begegnungsstätten für Erwachsene, Öffnungszeiten mit Freizeitwert (auch am Abend bzw. am Wochenende) im Rahmen der Stadtteilbibliothek am Harthof sollen eingerichtet werden.

**Stellungnahme:**

Eine Begegnungsstätte für Erwachsene ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit im Bereich der Mischgebiete sowie Allgemeinen Wohngebiete zulässig und ausnahmsweise auch in den Reinen Wohngebieten. Ein Bedarf an einer Begegnungsstätte für Erwachsene und deren gesicherte Finanzierung wurde im Rahmen der Beteiligung der städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nicht geltend gemacht. Insoweit werden auch keine besonderen Festsetzungen diesbezüglich für erforderlich erachtet.

Die GWG ist im Übrigen bereits im Gespräch mit dem Sozialreferat hinsichtlich der Einrichtung einer Außenstelle des Familienzentrum und Mehrgenerationen-Haus „Unter den Arcaden“ im Bereich einer ihrer nächsten Bauabschnitte entlang der Di-entzenhoferstraße bzw. Kämpferstraße.

- **Gesundheits- und Sozialwesen**

- Ausbau der medizinischen Versorgung
- Errichtung eines Seniorenwohnheims (ambulant und stationär)

Begründung:

- Ausbau der medizinischen Versorgung

Seit vielen Jahren stellen Stadträte aus verschiedenen Fraktionen, Mitglieder des BA11, von verschiedenen Organisationen und Bürger Anträge zur Verbesserung der ambulanten medizinischen Versorgung in München-Nord. (z. B. 2014/04 ÖAG, 2016/09 CSU BA11), ZAH Antrag auf der Bürgerversammlung am 21.07.2016, 14-20 / E 01102:

Derzeit würden Gespräche mit der Kassenärztlichen Vereinigung Bayern (KVB) statt finden. Ferner würden nach dem Gesundheitsbeirat in München der Bayerische Städtetag und der Deutsche Städtetag über die weitere Vorgehensweise beraten und Empfehlungen erarbeiten.

Empfehlung an die LHM von einem Vertreter der Kassenärztlichen Vereinigung Bayern. Beitrag im HALLO München vom 08.03.2017:

Zitat des Vertreters der Kassenärztlichen Vereinigung Bayern: Stadt: Sie kann zwar die Ärzte nicht finanziell fördern, aber sie könnte günstige Räume zur Verfügung stellen, um gewisse Viertel attraktiver zu machen. Siehe auch Antrag vom 21.07.2016 des ZAH.

Forderung:

Verstärkung von Angeboten im Bereich Gesundheit und Schaffung eines Ärztehauses bzw. von Praxisräumen für die medizinische Versorgung im Planungsgebiet, jetzt im Zuge der GWG-Sanierung und Wohnraumverdichtung der GWG Siedlung Harthof-Nord und der damit verbundenen steigenden Bevölkerungszahl.

- Errichtung eines Seniorenheims (ambulant und stationär)

Begründung:

Antrag ZAH auf der Bürgerversammlung vom 21.07.2016, 14-20 / V 06871:

„Bau einer Wohn- und Pflegeeinrichtung (stationär und ambulant) für Senioren“, weil in einer älter werdenden Gesellschaft eine entsprechende Einrichtung im Stadtteil dringend notwendig wäre.

Das Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung stellte mit der „Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München und Sechster Marktbericht Pflege des Sozialreferats“, Beschluss des Sozialausschusses vom 13.10.2016 (SB) u. a. fest:

„Neben der gesetzlichen Verpflichtung zur Vorlage von kommunalen Pflegebedarfsplanungen erfüllt das Sozialreferat auch den Auftrag des Sozialausschusses zur jährlichen Vorlage eines Marktberichts Pflege, um eine kontinuierliche Beobachtung des Pflegemarkts sicherzustellen.“

„Nach Ansicht des Sozialreferats ist es grundsätzlich richtig, den Bau einer entsprechenden Einrichtung für pflegebedürftige Menschen im Stadtbezirk 11 - Milbertshofen-Am Hart anzustreben. In der mit dieser Vorlage vorgelegten Pflegebedarfsermittlung wird gerade für den Stadtbezirk 11 ein aktueller und künftiger Bedarf an entsprechenden Versorgungsstrukturen (im Umfang von 329 Plätzen bis 2025 - vgl. Anhang 1, S. 44) festgestellt.“

„Darüber hinaus setzt sich das Sozialreferat mit dieser Vorlage weiterhin dafür ein, dass im Gebiet des Stadtbezirkes 11 zusätzlich noch eine Fläche für eine weitere Einrichtung gesichert wird, um das Angebot weiter zu verbessern.“

Vorschlag im Planentwurf Nr. 1898b:

Verweis auf die Planung einer Einrichtung für Seniorinnen und Senioren im Bezirk 12 Freimann „Bayern Kaserne“!?!

**Forderung:**

Im Bezirk 11 gebe es bis heute keine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren, obwohl der Bezirk eine sehr hohe Bevölkerungsdichte aufweise. Diese Tatsache verdeutliche, dass der Bezirk 11 – Am Hart mit Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens absolut unterversorgt ist.

Die Planung für das Neubaugebiet „Bayern Kaserne“ sei erst am Beginn und werde sich voraussichtlich über mehrere Jahre hinziehen. Eine Entlastung des Bezirks 11 sei somit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Die zeitliche Zielsetzung bis 2025 dort werde als unrealistisch betrachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 1898b sei derzeit in Aufstellung. Die Gebäudeplanung durch die GWG könne, wenn sie bereits erfolgt sein sollte, mit einem geringen Aufwand für eine Pflegeeinrichtung umfunktioniert werden. Die Bereiche WA 8 und WA 9 wären hierfür sehr gut geeignet.

Fazit: Festlegung der Bereiche WA 8 und WA 9 im Programm der SoBoN und Ausweisung im Bebauungsplan sowie vorgezogene Planung und Bautätigkeit. Ersatzweise anhängige Bauanträge (Eulerstraße) für die Nutzung im Programm SoBoN genehmigen.

**Stellungnahme:**

Die Realisierung gewünschter Angebote im Bereich Gesundheit und Schaffung eines Ärztehauses bzw. von Praxisräumen für die medizinische Versorgung ist im Planungsgebiet in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten jederzeit zulässig. Als freie Berufe sind Arztpraxen zudem in den Reinen Wohngebieten grundsätzlich möglich. Nachdem im Rahmen Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange keine diesbezüglichen bedarfsangabengesicherten Finanzierungen und erforderliche entsprechenden Festsetzungen benannt wurden, wurden keine dezidierten diesbezüglichen Festsetzungen getroffen.

Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Seniorinnen und Senioren sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit im Bereich der Mischgebiete sowie der Allgemeinen Wohngebiete und ausnahmsweise auch in den Reinen Wohngebieten zugelassen. Ein Bedarf an einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren wurde im Rahmen der Beteiligung der städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nicht benannt. Insoweit werden auch keine besonderen Festsetzungen diesbezüglichen für erforderlich erachtet.

Die GWG München besitzt seit den 1960iger Jahren eine Anlage für betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit 104 Apartments in der Schleißheimer Str. 450-452. Diese Wohnanlage wird von der Diakonie über ein Servicezentrum betreut. Weiterhin besitzt die GWG München seit Mitte der 1970iger Jahre eine zweite betreute Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren in der Neustifter Straße 24-26 mit weiteren 104 Apartments für ein bis zwei Personen. Die Betreuung organisiert die AWO mit einem Alten- und Service-Zentrum. Beide Anlagen liegen am Rande und in der Nähe des GWG Bestandes der Siedlung Harthof. In die schon fertiggestellten Neubauprojekte der GWG am Lieberweg im Harthof wurden mehrere, unterschiedliche Seniorinnen- und Senioreneinrichtungen integriert:



- Am Lieberweg wurden 2009 eine Wohngruppe für demenzerkrankte Seniorinnen und Senioren und zwei Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren mit jeweils acht Personen in ein Wohnhaus integriert.
- Der Neubau „Lebensplätze Frauen“ am Lieberweg unterstützt Frauen, die in Schwierigkeiten geraten sind, mit 25 betreuten Apartments.

Die Wohngemeinschaft der Stiftung Pfennigparade an der Rathenaustraße/Lieberweg stellt seit 2011 in drei betreuten Gruppen ein Angebot für Menschen mit Schwer- und/oder Mehrfachbehinderung dar.

Am Humanweg/Dientzenhoferstraße ist das Mehrgenerationen-Haus Harthof bereits seit vielen Jahren als Bewohnerinnen- und Bewohnertreff und Betreuungszentrum, auch mit Angeboten für Seniorinnen und Senioren, im Quartier etabliert. Es wird durch die GWG München unterstützt.

#### - **Gewerbeflächen, Nahversorgung**

Es seien Angebote zu Gewerbeflächen durch die GWG zur Verbesserung der Nahversorgung im Zuge der Sanierung aufzuzeigen.

Begründung:

Antrag ZAH auf der Bürgerversammlung am 21.07.2016: 14-20 / V 07021 und auch schon früher von Bewohnern des Stadtteils.

Baurechtlich seien im Bebauungsplan Nr. 1898a sowie in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1898b Möglichkeiten für den Einzelhandel und Kleingewerbe geschaffen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1898b weise zwei Standorte für den Einzelhandel aus, wobei in den Erdgeschossflächen kleingewerbliche Einrichtungen angesiedelt werden könnten!

Förderung:

Angebote von Gewerbeflächen in fußläufiger Nähe durch die GWG zur Verbesserung der Nahversorgungsangebote im Zuge der Sanierung umsetzen. Denn nur die GWG könne das bewerkstelligen. Deshalb Ausweisung im Bebauungsplan, Textteil. Interesse an entsprechenden Räumen sei mehrfach vorhanden.

Der Verweis auf evtl. Baumaßnahmen der Stadtparkasse werde für eine Fiktion gehalten.

**Stellungnahme:**

Auf die Stellungnahme zur „Art der Nutzung“, s. o., wird verwiesen. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen, die Verbesserung der Nahversorgung.

Die GWG München beabsichtigt nach eigenen Angaben auch, die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung im Planungsgebiet und seinem Umfeld durch diesem Zweck dienende Angebote für entsprechende Mietinteressentinnen und -interessenten zu nutzen.

- **Öffentlich nutzbare Grünflächen - Ausgleichsflächen**

Herstellung von mehr öffentlich nutzbaren Grünflächen – Ausgleichsflächen – mit möglichst geringem Versiegelungsgrad.

Begründung und Forderungen:

- Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898a vom 02.05.2001: Punkt 3.2 Rahmenkonzept:  
Schaffung neuer Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets.
- Forderung:  
Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1898a.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
Ausgleichsflächen (S. 82, Punkt 7.2.3.2 des Billigungsbeschlusses)  
„Die verbleibenden 6.140 m<sup>2</sup> des Ausgleichsflächenbedarfs sollen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden“, (Anm.: = statistische Erfüllung der Vorschriften).  
Forderung:  
Ausgleichsfläche im Planungsgebiet ausweisen bzw. in unmittelbarer Umgebung, Ausgleichsflächenbedarf nicht außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide (Stadtbezirk 12, Entfernung zum Stadtbezirk 11) heranziehen.
- Versiegelungsbilanz  
Laut Begründung zum Bebauungsplan seien derzeit tatsächlich im Bestand 32 % versiegelt. Baurechtlich zulässig wäre eine Versiegelung von ca. 40 % (Nebenanlagen und Wege pauschal mit 10 % der Gebäude und Tiefgaragenflächen angesetzt). Nach der vorliegenden Planung sei zukünftig eine Versiegelung von bis zu 56 % zulässig.
- Forderung:  
Der geplante Versiegelungsanteil sei konkret zu benennen, im Interesse der Menschen im Stadtteil zu begrenzen und im Bebauungsplan mit Flächenangaben auszuweisen!

**Stellungnahme:**

Der Forderung nach Schaffung neuer Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes wird im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b ausreichend Rechnung getragen.

Es wird weiterhin eine überdurchschnittlich gute Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit privaten Freiflächen sichergestellt. Diese Flächen werden zudem zukünftig eine bessere Zonierung in rein private Bereiche (Wohnungsgärten) und gemeinschaftlich nutzbare Flächen aufweisen. Öffentliche Grünflächen entstehen neu und werden an die umgebenden Grünflächen angebunden (siehe vorherige Ausführungen).

Die Verfügbarkeit geeigneter Ausgleichsflächen im Planungsgebiet wurde eingehend geprüft. Ein vollständiger Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen in-

nerhalb des Planungsgebietes und in der unmittelbaren Umgebung ist leider aus fachlicher Sicht nicht möglich. Auf Grund des Fehlens weiterer geeigneter Flächen (neben den neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen) im Planungsgebiet und seiner Umgebung stellt der Nachweis auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes in möglichst enger naturräumlicher Beziehung die geeignetste Lösung dar. Das Planungsgebiet liegt im Randbereich eines Magerrasen-Verbundbereichs und ist ein regionaler Entwicklungsschwerpunkt für den Erhalt von Trockenstandorten bzw. die Entwicklung von Trockenbiotopen. Daher ist aus fachlicher Sicht das Ökokonto der Fröttmaninger Heide dem Ökokonto Eschenrieder Moos (Feuchtbiotope) vorzuziehen.

Im Bebauungsplan ist der Versiegelungsanteil in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) konkret benannt und festgesetzt. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Werte gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zudem ausgeschlossen. Die Obergrenze der Versiegelung liegt bei 56 %.

#### - Verkehrskonzept

Es sei ein schlüssiges Verkehrskonzept als Bestandteil des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Begründung:

Das fehlende Verkehrskonzept, mit Blick auf die Wohnraumverdichtung durch die GWG und die Ausbausituation von BMW-FIZ sei dringend notwendig.

Forderung:

Das Verkehrskonzept als Bestandteil des Bebauungsplanes sei vorzulegen.

#### Stellungnahme:

Bezüglich des Bebauungsplanes Harthof Nord 1898b existiert ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2015, das zu dem Ergebnis kommt, dass die untersuchten Straßenzüge Belastungen aufweisen, die gemäß RAS06 als adäquat für den jeweiligen Straßentyp angesehen werden können. Dementsprechend ist ein Verkehrskonzept für das Baugebiet nicht erforderlich.

Die prognostizierte Zunahme der Verkehrsbelastung ist weniger auf die geplanten Baumaßnahmen als vielmehr auf die generell im Münchner Norden zu erwartende Steigerung der Verkehrsnachfrage über alle Verkehrsträger hinweg zurückzuführen. Dementsprechend ist ein lokal begrenztes Verkehrskonzept wenig zielführend.

Zur Verringerung der Verkehrsbelastungen im Gebiet Harthof wäre eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs sinnvoll. Entsprechende großräumige Maßnahmen sind Bestandteil des Verkehrskonzeptes Münchner Norden. Insbesondere zu nennen sind dabei die Verlängerung der Schleißheimer Straße, die Tram Nord, der höhenfreie Ausbau des Knotens Ingolstädter Straße/Heidemannstraße, eine Angebotsverbesserung bei der U2 und ergänzend zum Verkehrskonzept ein Ausbau der Fahrradabstellanlage am U-Bahnhof Am Hart.

### - Wohnmodelle

Es seien sozialverträgliche Wohnmodelle (Münchner Mischung, München-Modell, Miete und Eigentum), nicht nur weiterhin geförderter Wohnraum ohne Modell-Charakter (München-Modell, Miete und Eigentum, Münchner Mischung, etc.) zu ermöglichen.

Begründung:

Aufgrund der in Punkt „Bevölkerung“ vorgelegten Zahlen sei eine sozialverträgliche Ausweisung von Mietwohnungen aus den möglichen Münchner Wohnmodellen dringend notwendig.

Forderungen:

- Beispielsweise München-Modell, Miete und Eigentum (Beispiel: GWG Wohnanlage an der Nordheide mit 149 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 57 Eigentumswohnungen „München Modell“).
  - Münchner Mischung: 1/3 geförderte und 1/3 freifinanzierte Mietwohnungen und 1/3 Wohnungen im Eigentum unter Einbeziehung von Gewerberäume, z. B. Stärkung der Kaufkraft im Stadtteil.
  - 30 % frei finanzierte Mietwohnungen seien viel zu wenig
- Beschlussvorlage: 14-20 / V 07569.

### Stellungnahme:

Mit den bereits umgesetzten Bauvorhaben im Bereich Harthof Süd wurden 586 Wohnungen und 500 Stellplätze in Tiefgaragen fertig gestellt. Seit 2006 wurden bisher zehn Bauabschnitte verwirklicht, davon drei freifinanziert, sechs gefördert und eines gemischt. Weitere vier Projekte sind im Bereich Harthof Süd im Bau bzw. in Planung. Insgesamt wird das Bauprogramm der GWG München im Bereich Harthof Süd bis 2020 umgesetzt sein mit dann 757 Wohnungen und 651 Tiefgaragenplätzen. Hierfür wurden 615 Wohnungen aus dem Altbestand abgebrochen. Somit sind 145 Wohnungen hinzugekommen, was einer Mehrung von ca. 19 % entspricht.

Ursprünglich war der Altbestand an Wohnungen der GWG München zu 100 % gefördert. Die GWG München hat sich dann bei der Erneuerung des Bestandes zum Ziel gesetzt, ca. 30 % freifinanzierten Mietwohnungsbau neu einzustreuen und eine für das Quartier verbesserte Mischung zu erreichen. Das Hauptziel bleibt mit ca. 70 % nach wie vor der geförderte Wohnungsbau. Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaften haben vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) zu gewährleisten. Durch den neu entstandenen freifinanzierten Wohnungsbau entwickelt sich das Quartier ohnehin schon in die vom Verein ZAH offenbar gewünschte Richtung.

### d) Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b sei im Antrag der Referentin, Punkt 6. Folgendes ausgeführt worden:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich aus-

zulegen, 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.“

Die Formulierung im o. g. Punkt schaffe keine juristische Grundlage für eine Änderungsmöglichkeit im Sinne des Bürgerwillens.

Es werde deshalb auch dieser behördlichen Vorgehensweise widersprochen.

#### **Stellungnahme:**

Die zitierte Regelung dient dazu, dass die Erfüllung wesentlicher Verpflichtungen aus im Kontext des Bebauungsplanverfahrens mit den Planungsbegünstigten geschlossenen städtebaulichen Verträgen gesichert ist, bevor die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB stattfindet. Auf „Änderungsmöglichkeiten im Sinne des Bürgerwillens“ hat sie höchstens insofern Einfluss, als sie die Durchführung der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB verzögern könnte.

## **2. Bund Naturschutz in Bayern e.V:**

Der Planung werde nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

### **a) Fledermausschutz**

Da drei der sechs im Gebiet vorkommenden Fledermausarten gefährdet bzw. stark gefährdet seien, werde der Erhalt der Höhlenbäume und der potentiellen Höhlenbäume gefordert. Das Anbringen von Nistkästen sei nur bedingt ein Ersatz für natürliche Quartiere, da in den Nistkästen meist keine Brutpflege betrieben werde.

#### **Stellungnahme:**

Die Darstellung der vorhandenen Höhlenbäume im Bebauungsplan ist als fachlicher Hinweis für die Berücksichtigung der Thematik im Rahmen des Bauvollzugs zu sehen. Laut fachgutachterlicher Aussage liegen derzeit keine Hinweise auf durch Fledermäuse besetzte Baumhöhlen bzw. Baumquartiere vor, Vorkommen von Wochenstuben in der Siedlung sind ebenso nicht anzunehmen.

Die mögliche Fällung von zehn Höhlenbäumen stellt zudem den ungünstigsten Fall dar. Die genaue Anzahl unvermeidbarer Fällungen ist auf Grund der Spielräume innerhalb der Bauräume noch nicht abschließend bilanzierbar, wird jedoch sehr wahrscheinlich niedriger ausfallen. Ein vollständiger Erhalt aller Höhlenbäume, um eventuelle 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 und in der Grundvereinbarung geregelten Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich möglich. 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.

#### b) Baumschutz

Von den 875 auf dem Gelände stehenden Bäumen seien lediglich 97 (11 %) als erhaltenswert eingestuft worden. Diese Zahl werde im Hinblick auf die artenreiche Fledermaus- und Vogelpopulation als sehr gering erachtet. Die Artenvielfalt dieser Tiere sei für den städtischen Raum selten und vermutlich auf die Ausstattung mit vielen Grünzügen und Baumgruppen zurückzuführen. Der Schutz der Artenvielfalt könne nur durch den Erhalt möglichst vieler Bäume erreicht werden, weshalb eine neue Einschätzung von „erhaltenswerten“ Bäumen durchgeführt werden müsse. Auch die ökologische Bedeutung (Sauerstoffproduktion, Abkühlung, Staubfilterung) der älteren Bäume sei stärker zu beachten, da die als Ersatzmaßnahme zu pflanzenden jungen Bäume solche Funktionen erst nach mehreren Jahrzehnten kompensieren könnten.

#### Stellungnahme:

Die Anzahl der erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bestandsbäume ist das Ergebnis einer fachlichen Baumkartierung mit Bewertung nach 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. Die höhere Wertigkeit älterer Bäume wurde insofern bei der Einstufung beachtet (Lebensdauer, Stammumfang). Die ökologische Bedeutung der Bäume (im Sinne von Sauerstoffproduktion, Abkühlung, Staubfilterung) ist ebenfalls in die Bewertung eingeflossen (Wertpunkt für ökologisch wertvolle Laubgehölze, Stammumfang als Indikator für Größe und Biomasse). Die artenschutzfachliche Bedeutung des Baumbestands manifestiert sich planlich in der Darstellung der Höhlenbäume. In den Grundvereinbarungen fixiert ist zudem, dass naturschutzfachlich wertvolle Bäume möglichst erhalten werden. Dazu zählen explizit auch Bäume mit Artenschutzfunktion (Höhlenbaum, potentieller Vogelbrutbaum oder Fledermausquartier). Unter den vorgenannten Kriterien wurden in Anbetracht des langfristigen Realisierungshorizontes auch Bäume aufgenommen, die mit einem Stammumfang von 60 cm zum Zeitpunkt der Beurteilung noch nicht der Baumschutzverordnung unterlagen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die beginnende Überalterung des Baumbestandes in der Siedlung hinzuweisen, der durch die festgesetzten Ersatzpflanzungen (aus standortgerechten, bevorzugt heimischen Baumarten) bei unvermeidbaren Baumfällungen (pro erhaltenswertem Großbaum zwei mittelgroße Laubbäume) entgegen getreten werden kann.

### c) Fledermauskästen

Im Bebauungsplangebiet würden auch Außenspalten im Dachbereich der Häuser von Fledermäusen als Quartiere genutzt. Durch den Abbruch dieser Häuser würden diese verloren gehen und müssen daher in Form von Nistkästen ausgeglichen werden. Diese würden jedoch meist erst Jahre nach deren Anbringung von den Tieren genutzt, weshalb sie mit einer Vorlaufzeit von mindestens fünf Jahre vor dem Eingriff installiert werden müssten. Diese Vorlaufzeit müsse bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

#### Stellungnahme:

Die artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan mit Grünordnung, sowie die Regelungen hierzu in der Grundvereinbarung sind im Umweltbericht Kapitel „Spezieller Artenschutz“ im Detail dargestellt:

In den Grundvereinbarungen 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. Diese sind in unterschiedlichen Höhen und Expositionen vorgesehen. Mit dem Einbau der Quartiere ist bereits im ersten Bauabschnitt zu beginnen, um mögliche zeitliche Lücken zwischen Quartierverlust und Ersatzangebot gering zu halten. Vorhandene Nistkästen dürfen zudem nur bei guter Witterung außerhalb der Brutzeit bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten umgehängt werden.

Die GWG hat sich zudem vertraglich verpflichtet, im Vorgriff zu den einzelnen Abbruch- und Baumaßnahmen (bauabschnittsweise Realisierung) einen ökologischen Bauzeitenplan aufzustellen, sowie die Durchführung der Maßnahmen (Mindestanzahl und Art der Quartiere, zeitlicher und örtlicher Ablauf der Eingriffe, Bereitstellung von Ersatzquartieren) und Meldung ihres Abschlusses durch Fachgutachten überwachen zu lassen. Erforderliche artenschutzrechtliche Erhebungen und Überprüfungen im Vorgriff zu Bauvorlagen oder zu Abbruchgenehmigungen sind außerdem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In ihrer Gesamtheit tragen diese Maßnahmen dazu bei, dass den Belangen des speziellen Artenschutzes insbesondere für Vögel und Fledermäuse ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum Änderungsantrag im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 wird Kenntnis genommen.
2. Den Anregungen des Vereins Zukunft am Hart e.V. aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen des Vortrags entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
3. Den Anregungen des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vereinbarungen in den Grundvereinbarungen (städtebaulichen Verträgen) ausreichend Rechnung getragen.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



## Satzungstext

Bebauungsplan 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 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 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 Kommunalreferat – 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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Schank- und Speisewirtschaften nicht unterschritten werden.
- (6) In den Mischgebieten werden die gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen bzw. gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### § 3

#### Maß der Nutzung

- (1) Überschreitungen gemäß § 19 Absatz 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 m<sup>2</sup>. Die zulässigen Geschossflächen dürfen durch die Geschossflächen verglaster Loggien, Schallschutzvorbauten (verglaste Balkone) und Laubengänge, welche aus Lärmschutzgründen erforderlich sind, je Loggia um maximal 6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- (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 Humannweges.
- (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, |
| b) | 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 Anlieferbereichs zulässig, soweit dies zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm erforderlich ist.

- (10) Im MI 2 ist zwischen westlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine eingeschossige Einhausung einer Tiefgaragenzu- und/oder -ausfahrt zulässig, soweit dies zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm gegenüber Wohnnutzungen 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 m<sup>2</sup> 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

In den Gebieten WR 1 bis WR 6 beträgt die Tiefe der freizuhaltenden Abstandsflächen 0,8 H, mindestens 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt hier 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 und der 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 Satellitensammelempfangsanlagen (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 Lärmminde- rungstechnik 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 Fahrbelag 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 Vorräumens 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  $\leq 65$  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 Artikel 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 Fahrradstellplätze 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 Fahrradstellplätze 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (3) In den Baugebieten MI 1, WA 5 bis WA 7 dürfen Werbeanlagen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> pro Gebäudefassade nicht überschreiten. Im MI 2 dürfen Werbeanlagen eine Größe von maximal 4 m<sup>2</sup> 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 Gebäudefassade.
- (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 m<sup>2</sup> 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 Besonnung 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 Feuerwehruzufahrts- 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 Laubb Baum mit einem Stammumfang von 20/25 cm (Endwuchshöhe < 20 m).
- (6) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter, lichtdurchlässiger Laubb Baum 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 m<sup>2</sup> um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (13) Die festgesetzten Leitungsrechtflächen dürfen nur mit flachwurzelnenden 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 Schnitthecken 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 Artikel 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.

## Begründung

### 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 m<sup>2</sup> 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 Neubauposten 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, Hauttmann- und Humannweg, im Westen mit Max-Liebermann-Straße und Harthofanger, Trenkleweg, im Norden mit Kämpferstraße sowie im Osten mit der Dientzenhoferstraße.

Der Umgriff des Bebauungsplanes 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 finden. 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 öffentlichem 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 Winkelmannweg) 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 Humanweg) 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 Humanweg sowie südlich des Humanweges 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 Bebauungsplanes 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 Freifächensituation 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

Trambahntrasse) 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 abdecken. 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 HAUPTerschließungs- 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, Eisdieler),
- Hotel mit Gastronomie und Biergarten im MI 2 („Weyprechtshof“),
- 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 Kleingartenanlagen 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 Einzelhandelsnutzungen 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 m<sup>2</sup>, einer Grundfläche (GR) von 2.580 m<sup>2</sup> 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 Wohnstandortes 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