

Telefon: 0 233-26656
26058
28628
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2088
Candidstraße (südlich),
Hellabrunner Straße (östlich),
Salierstraße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10b)
-ehemaliges Osram-Gelände-**

- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10344

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 11 ff.)

A) Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2088 wurde die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 04.07. mit 18.07.2016 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. **Bund Naturschutz**, Schreiben vom 23.06.2016

Bauweise

Der BN befürwortet die in die Höhe gerichtete Bauweise im Sinne eines möglichst geringen Flächenverbrauchs. Zudem werde auch die Planung von Tiefgaragenstellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner als sinnvoll erachtet. Kritikpunkt beim Bau von Parkplätzen sei jedoch die zusätzliche Errichtung von oberirdischen Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher der Kindertageseinrichtungen an der Zufahrt Salierstraße. Der BN lehne oberirdische Parkplätze ab, da diese einen unnötigen Freiflächenverbrauch darstellen.

Stellungnahme:

Für den kurzzeitigen Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen, den Anlieferverkehr und insbesondere auch zur Sicherstellung der Barrierefreiheit sowie für die erforderlichen Besucherstellplätze ist die Zufahrt mit oberirdischen Stellplätzen notwendig und sinnvoll. Eine Anordnung dieser Stellplätze in Tiefgaragen wäre in der Umsetzung unpraktikabel. Der hauptsächliche Anteil der privaten, pflichtigen Stellplätze wird jedoch in Tiefgaragen angeordnet, um so die Freiflächen zu schonen.

Grünflächen

Der Erhalt der älteren bereits bestehenden Bäume werde gefordert. Die geplante Renaturierung des ehemaligen Osram-Geländes durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen zwischen den Wohnhäusern werde begrüßt.

Hierfür werde eine Anpflanzung von heimischen Pflanzenarten empfohlen, da diese insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Isarauen als Wohnstädten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten dienen und damit einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität darstellen.

Auch positiv gewertet werde die Dachbegrünung, welche neben ästhetischen Aspekten ebenfalls Lebensräume bieten könne und einen einträglichen Beitrag zum Klimaschutz leiste.

Stellungnahme:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und auch an der Candidstraße wurde ein Baum als zu erhaltend festgesetzt. Weitere Bäume werden voraussichtlich erhalten werden. Diese konnten aber aufgrund der Nähe zu den Baumaßnahmen etc. oder der geringeren Vitalität nicht festgesetzt werden. Für entfallene Bäume wird für entsprechenden Ausgleich gesorgt. Darüber hinaus wird für Neupflanzungen eine zu erbringende Anzahl und Qualitätsanforderungen festgesetzt. Um den Übergang von den Isarauen in das Wohngebiet zu sichern, sind für die zu pflanzenden Bäume standortgerechte Arten zu verwenden. Um außerdem innerhalb des Planungsgebietes Biodiversität zu fördern und wertgebende Strukturen zu sichern, werden ergänzend Wiesen, Stauden- und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Verkehrssituation

Durch den Ausbau von Fuß- und Radwegen, sowie gute Anbindungen zum öffentlichen Nahverkehr werde der umweltfreundliche Verkehr gestärkt. Eine nahe-

zu autofreie Zone innerhalb des Quartiers sei begrüßenswert. Um einem vermehrten motorisierten Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken, sollte der Stellplatzschlüssel auf 0,5 je Wohneinheit reduziert werden.

Stellungnahme:

Die herzustellenden Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Gleichzeitig ist jedoch im Bebauungsplangebiet geplant, durch ein Mobilitätskonzept und Maßnahmen, wie Car-Sharing-Stellplätze oder attraktive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die Nahmobilität aktiv zu fördern.

2. Art der baulichen Nutzung

Es sei eine Überarbeitung der sogenannten Stadtsilhouette vorzunehmen mit ehem. Baustaffel (V - VII) Salierstraße Umkehrschleife, alte Bebauung, abgestuft auf 3 und 3 mit Dachgeschoss. Von der Umkehrschleife an, sollte die Bebauung 4-geschossig mit Terrasse auf 5 und 6 Geschosse ansteigen, um eine homogene Überleitung von alt zu neu zu erstellen. Auch jede Wohneinheit sei mit Balkon und nicht mit Loggien auszustatten.

Stellungnahme:

Das durch den städtebaulichen Wettbewerb ausgezeichnete Konzept sieht eine Höhenentwicklung mit wechselnden Geschossigkeiten in den nördlichen Baugebieten WA 1 und WA 2 zwischen 4 und 7 Geschossen vor. Im südlichen Baugebiet WA 3 sind 5 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Höhenstaffelung auf 4 Geschosse an der südlichen und westlichen Fassadenseite festgesetzt, um hier einen städtebaulichen Übergang zu den benachbarten Wohngebieten zu schaffen.

Der Bebauungsplan schreibt keine Umsetzung von Loggien vor. Loggien bieten jedoch die Möglichkeiten auch an lärmimmissionsbelasteten Fassadenseiten den Bewohnerinnen und Bewohnern Freibereiche zu schaffen, die beispielsweise auch mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen unterschiedlich ausgeformt sein können.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet müsse neu bearbeitet und überdacht werden.

Es könne nicht nur über die bestehenden zwei kleinen Straßen (Salierstraße und Hellabrunner Straße) erschlossen werden. Es sei auch eine Zufahrt von der Candidstraße zu errichten und im Ring Restaurant, Supermarkt, Cafe einzuplanen zur Aufwertung des Wohngebietes. Bei ca. 420 geplanten Wohneinheiten, Gewerbe, zwei Kindertageseinrichtungen seien die beiden Straßen und die jetzigen Anlieger überfordert. Es müsste schon vor Abbruch der Bestandsbebauung ein zweispuriger Anschluss an die Candidstraße angelegt werden. Die Salierstraße sei in Leichtbauweise erstellt und von den Anliegern bezahlt. Diese Straße sei nicht geeignet für den Abbruch- und Bauverkehr mit bis zu 40 t Schwerlast.

Stellungnahme:

Für das Planungsgebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die bestehende sowie die durch die Planung prognostizierte Verkehrssituation darlegt. Durch die Neubebauung kommt es im Vergleich zur bestehenden Nutzung zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge von ca. 130 Kfz/Tag, die vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann, ohne dass die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen eingeschränkt wird. Im Vergleich zu einer gemäß bestehendem Bebauungsplan Nr. 10b möglichen Nutzung und dem daraus entstehenden Verkehrsaufkommen reduziert sich die Verkehrsmenge.

Eine Zufahrt von der Candidstraße wurde in Voruntersuchungen überprüft und ist, mit Ausnahme für Rettungs- und Müllfahrzeuge, aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, da die Zufahrt im Verflechtungsbereich des Mittleren Rings liegen würde. Auch bisher wurde das Planungsgebiet mit den Betriebsgebäuden der Firma OSRAM nicht über die Candidstraße erschlossen.

Über verkehrslenkende Maßnahmen, die ggf. später für den Baustellenverkehr erforderlich werden, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden.

4. Ruhender Verkehr

Die Planung der Tiefgarage könne mit ca. 800 Stellplätzen festgelegt werden, da erfahrungsgemäß bei einer Partei zwei Kfz vorhanden seien. Man könne den Anliegern dieser zwei Straßen den Zuwachs von Kfz-Verkehr sowie den Bring- und Holverkehr (Müll, Handwerk usw.) nicht zumuten. Das sei zu überdenken. Die Aussage, dass eine Zufahrt von der Candidstraße zu Osram zu einem Stau auf der Candidstraße führe und die Straße verschmutze, werde abgelehnt, da auf der gegenüberliegenden Candidstraße drei Straßen einmünden und dadurch auch kein Stau entstehe.

Stellungnahme:

Die Ermittlung der für das Gebiet notwendigen Stellplätze erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.

Das Planungsgebiet liegt zudem gut erschlossen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aus diesem Grund wird nicht von einem Stellplatzbedarf der über die gemäß Stellplatzsatzung herzustellenden Stellplätze hinausgeht, ausgegangen.

Das, für das Planungsgebiet errechnete Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Straßenraum gut abgewickelt werden. Eine Zufahrt über die Candidstraße ist nicht erforderlich.

5. Gestaltung der Schollen

Die Planung sehe die Anhebung von 5 Baufeldern um 1 m vor, das wären 6 bis 7 Stufen. Es wurde vergessen, dass es bei ca. 1600 Bewohnerinnen und Bewohnern eine größere Anzahl von Gehbehinderten und älteren Menschen und Frauen mit Kinderwägen gäbe, deshalb solle ebenerdig gebaut werden. Diese Anhebung der 5 Baufelder werde hier abgelehnt.

Stellungnahme:

Die Anhebung der Baufelder und somit die Ausbildung eines Hochparterres dient der Sicherung der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner des Erdgeschosses. Die hindernisfreie Zugänglichkeit der Innenhöfe für die Bewohnerinnen und Bewohner wird über das Erdgeschoss und über die Treppenhäuser der Baukörper sichergestellt. Diese sind barrierefrei an das Geländeniveau des Innenhofes anzuschließen. Zusätzlich sind neben den Treppen auch Schiebetreppen (z. B. Rampen für Fahrräder) vorgesehen, die die Zugänglichkeit der privaten Innenhöfe auch im Freiraum erleichtern.

6. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen

Zu dem Bauvorhaben Osram könne ein Beispiel von Landsberg aufgezeigt werden, wo ein ähnliches Projekt verwirklicht wurde mit Kindertageseinrichtungen, Supermarkt, Restaurant und Cafe. Zu jedem Haus führe eine Zufahrt zur Tiefgarage und 3 Stellplätze (Schrägparker).

Bei der Planung Osram sei man nicht auf Wohnbedürfnisse eingegangen, sondern nur auf gestalterische Kriterien.

Stellungnahme

Die Planung zum Bebauungsplan berücksichtigt vielschichtige Aspekte wie z. B. die Verkehrsplanung und Ökologie.

Um die Freiflächen im Quartier sicherzustellen, werden Stellplätze in einer Tiefgarage und einer Gemeinschaftstiefgarage zur Verfügung gestellt. Es gibt zwei Tiefgaragenzufahrten im Quartier. Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gibt es eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einer Zufahrt, um die Verkehre und den dafür notwendigen Flächenbedarf im Quartier gering zu halten.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.05.2017**

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In dem vorgelegten Bebauungsplan werde als Nutzung ausschließlich Wohnen festgesetzt. Dies sei unter anderem ursächlich dafür, dass das denkmalgeschützte Büro- und Verwaltungsgebäude mit der Nummer D-I-62-000-7975 nicht erhalten werden könne. Der Denkmalverlust werde bedauert.

Man weise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hin.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin zur weiteren Beachtung weitergegeben.

2. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 19.06.2017

Unter Ziffer 4.8., S. 20 in der Begründung (Stand 17.05.2017) werde angeführt, dass in den Wohngebieten WA1 und WA 2 die ebenerdigen Freiflächen quantitativ eingeschränkt vorhanden seien und Kompensationsmöglichkeiten auf den Dachflächen darstellen sollen. Man beschreibe diese Dachflächen als zusätzliche Freiräume. Man sehe hier einen Widerspruch entweder die Dachflächen kompensieren ein Defizit oder sie stellen eine zusätzliche Freifläche dar.

Der Kreisjugendring München-Stadt spreche sich hier, wie bereits in anderen Plänen zuvor, dezidiert gegen die Sicherstellung der Freiraumversorgung auf Dächern aus. Dachflächen könnten nur eine Ergänzung sein, jedoch dürften diese keine Kompensation ebenerdigen Flächendefizits darstellen.

Frei- und Spielflächen sollten nicht nur Bewohnerinnen/Bewohner einzelner Gebäude zur Verfügung stehen, sondern gerade zu einem Miteinander der engeren und weiteren Nachbarschaft beitragen. Flächen auf privaten Wohnhäusern werden diesem Anspruch nicht gerecht und laufen Zielen eines nachbarschaftlichen Miteinanders zuwider. Statt dessen werde hier die Vereinzelnung aufgeteilt nach Wohngebäuden gefördert. Gerade für junge Menschen werden damit keine allgemein nutzbaren und der eigenen Aneignung zur Verfügung stehenden Freiräume geschaffen.

Gemeinschaftliche Flächennutzungen auf Dächern von privaten Wohngebäuden können immer nur eine zusätzliche Freiflächen Versorgung darstellen, nicht jedoch zur Sicherstellung der Grundversorgung herangezogen werden.

Stellungnahme:

Das Wort „zusätzlich“ wurde gestrichen. Nutzbare Dachflächen stellen eine Ergänzung von Freiräumen dar (wie in der Stellungnahme beschrieben).

Freibereiche auf Dachflächen ermöglichen die gemeinsame Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner des jeweiligen Hauses. Somit wird ein Miteinander ange-regt. Der Kontakt zur Nachbarschaft wird durch die ebenerdigen Freiflächen und insbesondere durch die neuen öffentlichen Grünflächen und die großzügigen pri-vaten Freiflächen, die durch eine Dienstbarkeit für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, gewährleistet.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.06.2017

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich müsse die Kabelschutzanweisung unbeding-t beachtet werden.

Im Planungsgebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handele sich dabei um die Hauszuführungen für die Ge-bäude der Fa. Osram.

Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, könnten diese Telekommu-nikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikati-onsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Planungsgebiet zu versorgen.

Es seien zusätzliche, umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordi-nierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger

sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Folgende Festsetzung solle in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
Des Weiteren befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Candidstraße, im öffentlichen Grund, Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung zu beachten sind“.

Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrfahlwänden sei eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen solle das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 beachtet werden.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin zur weiteren Beachtung weitergegeben. Die geplanten Straßenprofile entsprechen den Richtlinien und sind für Spartenrassen ausreichend dimensioniert. Weitergehende Festsetzungen, wie gefordert, sind nicht notwendig.

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.06.2017

Es liege ein Bericht zur hydrogeologischen Situation mit Darstellung der hydraulischen Maßnahmen der Firma SakostaCAU GmbH als Vorabzug vor, der ein numerisches Grundwassermodell des Büros Hydrogeologie und Umwelt GmbH enthält. Hierzu habe man sich zuletzt am 19.06.2017 gegenüber dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) der Landeshauptstadt München geäußert.

Gemäß diesem Bericht würde durch die vorgesehenen Baumaßnahmen ein Grundwasseraufstau bis über 0,5 m entstehen. Das könne nicht hingenommen werden. Durch das Grundwassermodell werde jedoch nachgewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen (Drainagemaßnahmen) ein Aufstau von bis zu 12 cm, überwiegend bis zu 10 cm, sowohl im Bau- wie auch im Endzustand eingehalten werden könne.

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen seien erforderlich, deren Ausführung werde im durchzuführenden Wasserrechtsverfahren gefordert werden. Zusätzlich werde voraussichtlich eine Beweissicherung verlangt.

Für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers (Flächen-, Muldenversickerung) seien ausreichend Flächen vorzusehen.

Es werde begrüßt, dass im Rahmen der Baumaßnahmen durch den Aushub des Bodens die schadstoffbelasteten Auffüllungen entfernt werden sollen.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin zur weiteren Beachtung weitergegeben.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.06.2017 mit Verweis auf das Schreiben vom 15.07.2016

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern stimme dem Vorhaben grundsätzlich zu und verweise aber auf das nachfolgende Schreiben vom 15.07.2016, das weiterhin Gültigkeit habe.

Es werde darauf hingewiesen, dass mit der Umwandlung der derzeitigen Gewerbeflächen weitere Flächenpotentiale für die innerstädtische, wirtschaftliche Entwicklung entzogen werden. Im Rahmen der Planungen sei es wünschenswert, das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive brauche das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten könne dazu beitragen, klein- und mittelständische Handwerksbetriebe im Quartier anzusiedeln und die bestehende Funktionsvielfalt zu erhöhen. So werde die Entwicklung eines lebendigen Quartieres maßgeblich unterstützt.

Ferner befinde sich angrenzend an das Planungsgebiet diverse gewerbliche Nutzungen. Im Zuge der weiteren Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt wird. Ebenfalls seien Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Man böte darum, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe seien Betriebsstandort und Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Wirtschaften.

Stellungnahme:

Gewerbliche Bauflächen werden hier zu Gunsten der dringlichen Wohnraumschaffung aufgegeben.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte der künftigen Bewohnerschaft bezüglich umgebender gewerblicher Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gelöst. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt werden.

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd GmbH, Schreiben vom 26.06.2017

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) werde vorsorglich hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb,

seien der Deutschen Bahn weiterhin und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin weitergegeben.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching hat sich in der Sitzung vom 20.06.2017 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst und diesem einstimmig zugestimmt.

Der Beschluss unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 18. 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. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2088 für den Bereich Candidstraße (südlich), Hellabrunner Straße (östlich), Salierstraße (westlich), Plan vom 30.10.2017 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2088 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu legen, sobald seitens der Eigentümerin alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
5. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2088 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
6. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstextentwurf

Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2088
der Landeshauptstadt München

Candidstraße (südlich),
Hellabrunner Straße (östlich),
Salierstraße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10b)
- ehemaliges Osrangelände -

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Candidstraße (südlich), Hellabrunner Straße (östlich) und Salierstraße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 30.10.2017, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10b (MüABl. vom 20.11.1970, S. 189) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2088 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Planungsgebiet werden drei Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist im Bauraum nur in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche ausschließlich eine soziale Infrastruktur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen

- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist im Bauraum nur in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche ausschließlich eine soziale Infrastruktur im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen

im WA 1	um maximal	5.950 m ² ,
im WA 2	um maximal	2.100 m ² ,
im WA 3	um maximal	4.250 m ²

durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

- (2) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Geschossflächen (GF) dürfen

durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- a) Nebenräume, d.h. Gemeinschaftsräume mit zugehörigen Nebenräumen, Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen sowie Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - b) gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten,
 - c) erforderliche Schallschutzkonstruktionen gemäß § 12 Abs. 3 dieser Satzung.
- (3) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4

Höhenentwicklung und Wandhöhen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte:

Im WA 1 und WA 2:	519,50 m über Normalnull (ü. NN)
Im WA 3:	519,10 m über Normalnull (ü. NN)

- (2) Die in Abs. 1 genannten Wandhöhen können durch die in § 12 Abs. 11 festgesetzten Lärmschutzwände in dort genanntem Maß überschritten werden.
- (3) Das Geländeniveau der Innenhöfe darf die unter Abs. 1 genannten Höhenbezugspunkte maximal um 1,10 m überschreiten.
- (4) Das Niveau des Erdgeschosses Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) ist im Fall einer Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke als Hochparterre auszubilden und barrierefrei an das Geländeniveau des jeweiligen Innenhofes anzuschließen.

- (5) Die Innenhöfe sind barrierefrei zu erschließen.
- (6) Das Niveau des Erdgeschosses OK FFB der Kindertageseinrichtungen und anderer nicht Wohnnutzungen ist im Bereich der Hauszugänge höhengleich an die angrenzende Erschließungsfläche anzuschließen.

§ 5

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Bebauung in folgenden Bereichen durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten:

Im WA 1:	nach Westen und Norden an den angrenzenden Bereichen zum Mittleren Ring/Candidstraße
Im WA 2:	nach Norden an den angrenzenden Bereichen zum Mittleren Ring/Candidstraße
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ohne Grenzabstand zu errichten.
- (3) Die äußeren (d.h. nicht in die Innenhöfe orientierten) festgesetzten Baugrenzen können durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (4) Im Bereich der Innenhöfe sind den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m im Mittel ab Gebäudekante zulässig. Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen entsprechend überschreiten.
- (5) Im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen für die Kindertageseinrichtungen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (6) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für eine Gemeinschaftstiefgarage und eine Tiefgarage sind Wohnungskellerräume, Abstellräume für Müllbehälter und Fahrräder sowie Technikräume in unterirdischen Geschossen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§ 6

Abstandsflächentiefen

- (1) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriffen des Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die im Süden des WA 3 anfallenden Abstandsflächen werden bis auf die Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 12730 verkürzt. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraumes außerhalb der in der Abbildung 1 gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der festgesetzten Bauräume vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maxi-

mal 45 Grad zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten oder eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.



Abbildung 1 (zu § 6 Abs. 2)

§ 7 Flächen für Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der Untergeschosse und der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage anzuordnen sowie in den hierfür ausgewiesenen Bereichen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind:
 - a) die im Plan festgesetzte Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit Lärmschutzeinhausung,
 - b) gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag an den im Plan festgesetzten Bereichen inklusiv der sie überstehenden Pergolen,
 - c) ein Unterfluraufzug im WA 1 in dem im Plan festgesetzten Bereich der Aufstellfläche für Müllbehälter,
 - d) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen in den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen,
 - e) Anlagen nach Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) (Kinderspielplätze),

- f) Fahrradabstellanlagen gemäß § 10 Abs. 2 dieser Satzung,
- g) ebenerdige (gemäß § 5 Abs. 3 dieser Satzung) sowie vertikal in die Sockelbereiche der Innenhöfe integrierte Licht- und Lüftungsschächte,
- h) Stützmauern und Treppenanlagen zur Herstellung und Erschließung der Innenhöfe.
- i) Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden im WA 1 und WA 2.

§ 8

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- (1) Zu- und Ausfahrten an der Candidstraße sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge sowie Ausfahrten für Müllfahrzeuge.
- (2) Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9

Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgarage

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) und einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen.
- (2) Die Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 in das Gebäude zu integrieren, die Gemeinschaftstiefgaragenzufahrt und -ausfahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 als eingehaute Rampe im Bereich der im Plan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen auszuführen.
- (3) Lüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
- (4) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Auf Dächern mit Dachflächennutzungen sind keine Entlüftungseinrichtungen zulässig.
- (5) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgarage ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm unter das zukünftige Geländeniveau abzusenken. Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.

§ 10

Fahrradabstellanlagen

- (1) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Bauräume oder in der Gemeinschaftstiefgarage oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

- (2) Abweichend von Abs. 1 ist ein Teil der Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Bauräume als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Hauszugänge zulässig. Je Hauszugang sind maximal 12 Fahrradabstellplätze zulässig.

§ 11

Dienstbarkeiten

- (1) Für die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen im südlichen, westlichen und nördlichen Planungsgebiet ist ein beschränktes Fahrrecht F(B) zugunsten der Landeshauptstadt München (zur Abholung des Mülls) dinglich zu sichern.
- (2) Für die im Plan entsprechend festgesetzte Fläche im westlichen Planungsgebiet ist ein beschränktes Fahrrecht F(B) zugunsten der Landeshauptstadt München (zur Anfahrbarkeit zum Zweck des Unterhalts der östlichen öffentlichen Grünfläche) dinglich zu sichern.
- (3) Für die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen im östlichen Planungsgebiet ist ein beschränktes Fahrrecht F(B) zugunsten der Landeshauptstadt München (zum Hol- und Bringdienst sowie zur Anlieferung der Kindertageseinrichtungen) dinglich zu sichern.
- (4) Von der festgesetzten Lage und Größe aller Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 12

Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, vorzusehen.
- (2) In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2  ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sowie die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) unzulässig.
- (3) In den über Abs. 2 hinaus in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2  ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nur zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden können. Bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an diesen Gebäudeseiten zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten oder Kastenfensterkonstruktionen) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

lungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

- (4) Bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros o.ä.) ist in den von Abs. 2 bis 3 betroffenen Bereichen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über ein weiteres Fenster an einer verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (6) Entlang der westlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen, oder vergleichbaren Freibereichen nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Anordnung von Aufenthaltsbereichen auf den Dachflächen oberhalb der festgesetzten Wandhöhen nur zulässig, wenn z. B. durch Schallabschirmungen (Wände, Verglasungen o.ä.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
- (8) Die Tiefgaragenrampe mit Zu- und Ausfahrt an der Hellabrunner Straße ist in das Gebäude zu integrieren. Die Gemeinschaftstiefgaragenrampe mit Zu- und Ausfahrt an der Salierstraße ist einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampe sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgarageneinfahrten und Tiefgaragenausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
- (9) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände zwischen den Bauräumen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an die Gebäude der unmittelbar angrenzenden Bauräume anzubauen und mit einer Mindesthöhe von 19,50 m zu errichten.
- (10) Von der im Plan festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann aus technischen oder ge-

stalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden, wenn eine gleichwertige Lärmschutzwirkung erzielt wird.

- (11) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vor Dachterrassen oder gemeinschaftlich genutzten Dachgärten sind im Anschluss an die realisierte Wandhöhe als Verlängerung der Fassade nach oben zu errichten. Die Lärmschutzwände sind mit folgenden Mindesthöhen bezogen auf die Oberkante der Aufenthaltsflächen von Dachterrassen und gemeinschaftlich genutzten Dachgärten zu realisieren:

Im WA 1:	entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets:	2,50 m,
	entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets:	3,25 m,
Im WA 2:	entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets:	4,25 m.

- (12) Lärmschutzwände sind weitgehend transparent unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes, insbesondere des Vogelschutzes, auszubilden.

- (13) Die Nutzungsaufnahme von Wohngebäuden im mittleren und südlichen Planungsgebiet (Baukörper ab einem Abstand von ca. 35 m zur nördlichen Grenze des Planungsgebiets) ist nur zulässig, wenn die schallabschirmende Bebauung im Bereich der im Plan mit „ Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ festgesetzten Bereiche sowie einschließlich der festgesetzten Schallschutzwände zwischen den Bauräumen zeitgleich oder zuerst errichtet wird.

§ 13

Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

- (1) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ist in folgenden Bereichen unzulässig:

Im WA 1 (nordöstlicher Bauraum):	An den zur Candidstraße orientierten Fassaden bis auf einer Länge von 65 m bezogen auf die östliche Gebäudekante vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss,
Im WA 2:	An den zur Candidstraße orientierten Fassaden in allen Geschossen.

- (2) Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, sofern die betroffenen Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können.

§ 14

Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachterrassen

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (2) Technische Anlagen sind nur auf den Dächern der obersten Geschosse, bis auf die in § 15 dieser Satzung genannten Bereiche, zulässig, wenn sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend ausschließlich auf dem Dach errichtet werden können (z. B. Entlüftungskamine). Sie sind mindestens um das Maß ihrer

Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und insgesamt eine Fläche von maximal 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

- (3) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nach Maßgabe von § 14 Abs. 6 dieser Satzung jedoch ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- (4) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der obersten Geschosse zulässig. Ausgenommen sind die Dachflächen gemäß § 15 Abs. 2 dieser Satzung.
- (5) Dachterrassen auf Dachflächen über den obersten Geschossen, sind bis auf die in § 15 Abs. 2 dieser Satzung genannten Bereiche nicht zulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen.
Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche / Terrassen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 60 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Drainschicht).
- (7) Dachausstiege zu den Dachterrassen sowie Abstellräume zur Nutzung dieser Dachflächen sowie Aufzugsüberfahrten sind in die angrenzenden Bauteile mit höherer zulässiger Geschosszahl zu integrieren.
- (8) Auf Dachterrassen sind über der festgesetzten maximalen Wandhöhe als Dachaufbauten Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- (9) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zum Schallschutz von Dachterrassen transparente Lärmschutzwände ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade der darunterliegenden Geschosse gemäß den Maßgaben von § 12 Abs. 11 und 12 dieser Satzung zulässig.

§ 15

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten

- (1) Baugrundstücke, die von in Bauräumen gelegenen Festsetzungen eines Gehrechts zu-

gunsten eines beschränkten Personenkreis – G(B) – betroffen sind, sind jeweils dinglich mit einem Gehrecht zu belasten, das die Zugänglichkeit und Begehbarkeit der Dächer im festgesetzten Bereich für diejenigen, die zur Nutzung einer Wohnung in den jeweils zwei westlichen bzw. zwei östlichen Bauräumen des WA 1 sowie des Bauraumes im WA 2 berechtigt sind, für die Nutzung als Gemeinschaftsdachgärten sichert.

Von den dinglich zu sichernden Rechten sind

a) Teilflächen vor Wohnungen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m gemessen von der anschließend aufgehenden Gebäudeaußenwand und

b) zur Verkehrssicherungspflicht benötigte Teilflächen

der Dächer ausgenommen.

- (2) Die im Plan als Dienstbarkeitsfläche G(B) gekennzeichneten Dachflächen sind gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten sowie auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachflächen intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Die Vegetations-, Filter- und Dränschicht muss eine durchwurzelbare Höhe von insgesamt mindestens 40 cm aufweisen.
- (3) Dachausstiege zu den gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten, Abstellräume zur Nutzung dieser Dachflächen sowie Aufzugsüberfahrten sind in die angrenzenden Bauteile mit höherer zulässiger Geschosshöhe zu integrieren.
- (4) Auf gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sind über der festgesetzten maximalen Wandhöhe als Dachaufbauten Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zum Schallschutz von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten transparente Lärmschutzwände ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade der darunterliegenden Geschosse gemäß den Maßgaben von § 12 Abs. 11 und 12 dieser Satzung zulässig.

§ 16

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Orts- und Straßenbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen hineinwirken.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur bis zur Oberkante der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen sowie

sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

- (5) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (7) Werbeanlagen sind mit einer Höhe von höchstens 0,5 m sowie einer maximalen Breite von 5,0 m in Form von Einzelbuchstaben und Firmenlogos parallel zur Fassadenfläche zulässig.

§ 17

Abgrabungen, Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind:
 - a) Aufschüttungen für die Anhebung der Innenhöfe gemäß § 4 Abs. 2 dieser Satzung,
 - b) Aufschüttungen für die Ausbildung der Übergänge der Innenhöfe zum Gelände mit baulichen Anlagen wie Treppen, Rampen oder Stützmauern,
 - c) Aufschüttungen für die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen und für Spielplätze.

§ 18

Grünordnung Allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die im Plan festgesetzten „Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen“ sind mit standortgerechten mittelgroßen oder großen Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen und mit Rasen und Wiesen zu begrünen.
- (3) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für Neupflanzungen von Bäumen sind:
 - Für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 – 25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18 – 20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 – 18 cm Stammumfang.

Bis zu 1/3 der nachzupflanzenden Bäume können auch als mehrstämmige Bäume vorgesehen werden.

- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 19

Grünordnung in den Baugebieten

- (1) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils in den Innenhöfen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der an den Innenhof angrenzenden Freifläche nachzuweisen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an Großbäumen muss mindestens 50 % betragen. Erhaltener Baumbestand kann angerechnet werden.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend.
- (4) Wohnungsgärten sind nur im unmittelbaren Anschluss an Wohngebäude innerhalb des jeweiligen angehobenen Innenhofes entsprechend § 4 Abs. 3 dieser Satzung zulässig. Für Gemeinschaftsfreiflächen ist ein Flächenanteil an der Gesamtinnenhoffläche von mindestens 60 % nachzuweisen.
- (5) Gemeinschaftsfreiflächen sind zu Wohnungsgärten einheitlich durch Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m abzugrenzen und einzugrünen. Diese sind als Bestandteil der Gemeinschaftsflächen zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ in den angehobenen Innenhöfen sind mit jeweils mindestens zwei mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.
- (7) Aufstellflächen für Müllbehälter sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m abzugrenzen.
- (8) Kinderspielplätzen können mit Schnitthecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,1 m umgrenzt werden.

§ 20

Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

In den als zu erhalten festgesetzten Baum und der Baumgruppe in der öffentlichen Grünfläche kann ausnahmsweise eingegriffen werden, sofern sich entsprechende Erfordernisse im Rahmen der Kampfmittelfreimachung und/oder der Altlastensanierung ergeben. Die

Bäume sind unter Beachtung des § 18 Abs. 2 und Abs. 4 dieser Satzung zu ersetzen.

§ 21 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind:
 - a) offene Einfriedungen für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und zusätzlich eine Schritthecke auf der Innenseite der offenen Einfriedung, jeweils bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
 - b) Absturzsicherungen im Bereich der Übergänge von den Innenhöfen zum jeweils angrenzenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 1,1 m.

§ 22 In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	26
2. Ausgangssituation	26
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	26
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	27
2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand	27
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	27
2.2.3. Topografie und Naturhaushalt	28
2.2.4. Flora und Fauna	28
2.2.5. Erholungsflächenversorgung	29
2.2.6. Verkehrliche Erschließung	30
2.2.7. Infrastruktur und Versorgung	31
2.2.8. Vorbelastungen	31
2.3. Planerische Ausgangslage	32
2.4. Rechtliche Ausgangslage	32
2.4.1. Vorhandenes Baurecht	33
2.4.2. Denkmalschutz	33
3. Planungsziele	34
4. Planungskonzept	34
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	35
4.2. Art der baulichen Nutzung	35
4.3. Maß der baulichen Nutzung	36
4.4. Höhenentwicklung	38
4.5. Abstandsflächentiefen	40
4.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	41
4.7. Flächen für Nebenanlagen	42
4.8. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachterrassen und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten	42
4.9. Werbeanlagen	44
4.10. Abgrabungen, Aufschüttungen	44
4.11. Grünordnung	44
4.11.1. Grünordnung allgemein	44
4.11.2. Grünordnung in den Baugebieten	46
4.11.3. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	46
4.12. Einfriedungen	47
4.13. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	47
4.14. Verkehr, Erschließung	48
4.14.1. Verkehrskonzept	48
4.14.2. Park- und Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Tiefgarage	50
4.14.3. Fahrradabstellanlagen	51
4.14.4. Konzept Feuerweherschließung und Müllentsorgung	51
4.15. Altlasten und Kampfmittel	52
4.16. Immissionsschutz	53
4.16.1. Schutz vor Verkehrslärm	53
4.16.2. Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen	57

4.16.3. Auswirkungen auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft	58
4.16.4. Anlagengeräusche	58
4.16.5. Stellplatzgeräusche	59
4.16.6. Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen	59
4.17. Dienstbarkeitsflächen	62
4.18. Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming	63
5. Wesentliche Auswirkungen	64
5.1. Städtebau und Freiraum	64
5.2. Umwelt	64
5.3. Verkehr	65
6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	65
7. Daten zum Bebauungsplan	65
8. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand	66

1. Planungsanlass

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung liegt im Bereich des am 20.11.1970 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 10b, der eine gewerbliche Nutzung für das ehemalige Osram-Gelände südlich der Candidstraße festsetzt.

Nach der Verlagerung der Osram-Hauptverwaltung in den Norden Münchens eröffnete sich für das Areal an der Hellabrunner Straße die Möglichkeit einer neuen Nutzung. Eine städtebauliche Studie im Jahr 2012 zeigte, dass sich der Standort trotz seiner direkten Lage am Mittleren Ring und der damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastung aufgrund sonstiger Lage- und Standortqualitäten für Wohnnutzung eignet. Durch Gutachten und Untersuchungen wurde belegt, dass die Voraussetzungen für einen Wohnstandort an dieser Position erfüllt sind. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt München beabsichtigt die Eigentümerin des ehemaligen Osram-Geländes die Umwandlung des ehemaligen Verwaltungsstandortes in ein Wohngebiet. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Mittleren Ring soll der Standort zu einem attraktiven und nachhaltigen Wohnquartier mit unmittelbarem Zugang zu den benachbarten Isarauen umstrukturiert werden.

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste hierfür am 18.12.2013 den Beschluss, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und legte die Eckdaten für die Entwicklung fest. Nach dem Erwerb des Areals durch die ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH und Co. Objekt Hellabrunn KG lobte diese auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb aus. Der Entwurf von Ortner&Ortner Baukunst, Berlin, und TOPOTEK1 Landschaftsarchitekten, Berlin ist als Gewinner aus dem Wettbewerb hervorgegangen.

Die Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 27.04.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 05830). Dementsprechend soll die weitere Planung für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2088 auf Grundlage des Entwurfs von Ortner&Ortner Baukunst, Berlin mit TOPOTEK1 Landschaftsarchitekten, Berlin erfolgen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 18 (Untergiesing-Harlaching), Gemarkung Untergiesing, ca. 3 km südlich des Stadtzentrums. Es liegt unmittelbar südlich der Candidstraße (Mittlerer Ring), östlich der direkt angrenzenden Isarauen sowie nördlich und westlich der Bestandsbebauungen entlang der Schön- und der Ludmillastraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Es befinden sich ca. 0,14 ha der Fläche in städtischem Eigentum.. Die restlichen Flächen wurden von der ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH und Co. Objekt Hellabrunn KG erworben.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Auf dem Planungsgebiet befinden sich derzeit vier ehemals durch die Firma Osram genutzte Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude. Das markanteste dieser Gebäude ist das denkmalgeschützte sechsgeschossige Bürogebäude im Nordwesten des Areals, das in der Öffentlichkeit als das „Osram-Haus“ bekannt ist. Das im Zeitraum von 1963-1965 von Architekt Walter Henn entworfene Verwaltungsgebäude gilt als herausragendes Gebäude der Nachkriegsmoderne. Die Bauwerke sind seit dem Wegzug der Firma mehrheitlich ungenutzt. Einzelne Gebäude werden gegenwärtig als Notunterkunft für Flüchtlinge zwischengenutzt.

Neben dem Gebäudebestand ist das Gelände im südlichen Bereich durch die weiträumigen Stellplatz- und Erschließungsflächen der vormaligen Nutzung sowie im westlichen Teil durch die Hellabrunner Straße geprägt. Größere unbefestigte Grünflächen mit Baumbestand befinden sich lediglich im nördlichen Teil entlang der Candidstraße sowie am westlichen Rand des Planungsgebiets im Übergang zu den Isarauen.

Außerhalb des Planungsgebiets

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets ist durch unterschiedliche Strukturen geprägt.

Im Norden schließt die stark frequentierte Candidstraße als Teilabschnitt des Mittleren Rings unmittelbar an das Planungsgebiet an.

Die unmittelbare Nachbarschaft im Osten und Süden besteht aus einer gemischten Nutzung von Wohnbaugrundstücken und vereinzelt gewerblich genutzten Flächen, die von der Schönstraße bzw. der Hellabrunner Straße erschlossen werden. Hier befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude, einzelne Bürogebäude und z. B. auch eine Musikschule. An der Zufahrt zum Planungsgebiet in der Salierstraße befindet sich ein Gewerbehof mit verschiedenen Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Westen grenzen unmittelbar die Ausläufer der Isarauen an. Damit ist das Planungsgebiet direkt an den weiträumigen und in diesem Bereich bewaldeten Erholungsraum der Isarauen angebunden.

2.2.2. Orts- und Landschaftsbild

Die Stadtteile Giesing und Harlaching sind etablierte Wohnstandorte innerhalb der Landeshauptstadt München. So bildet die Wohnnutzung auch den Schwerpunkt der Umgebung des Planungsgebietes.

Das Orts- und Landschaftsbild wird nördlich der Candidstraße durch die städtisch verdichtete Wohnbebauung Giesings bestimmt (klassische Blockrand- und Zeilenbauweise mit drei bis sechs, in einzelnen Fällen bis zu acht Geschossen). Im Osten und Süden ist eine gemischte Nutzungs- und Baustruktur vorhanden. Entlang der Schön-

straße als südlichem Ausläufer des Candidplatzes, befinden sich in den Erdgeschossen der Wohngebäude verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- bzw. gastronomische Einrichtungen, jenseits der Schönstraße eine Kindertagesstätte. Im südlichen und westlichen Anschluss (Übergang nach Harlaching) dominiert dann immer stärker eine reine Wohnnutzung.

Der Vorgarten entlang der Candidstraße wird durch große Bäume, durch die die dahinterliegenden Gebäude zum Teil verdeckt werden, geprägt.

Besonders kennzeichnend für das Landschaftsbild ist der unmittelbar westlich anschließende, übergeordnete Grünraum der Isarauen.

2.2.3. Topografie und Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene. Die Geländeoberfläche liegt auf einer Höhe von ca. 519,40 m ü. NN und fällt in nordöstliche Richtung etwas ab.

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Ca. 300 m westlich gelegen fließt die Isar.

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegt bei etwa 4 bis 6 m. Der Höchstgrundwasserstand (HW 1940) kann zwischen 517,60 m ü. NN im südlichen Bereich und 517,30 m ü. NN im Norden angesetzt werden. Die Fließrichtung des Grundwassers ist parallel zur Isar nach Nord-Nordost gerichtet.

Es ist davon auszugehen, dass geplante Untergeschosse in das Grundwasser eingreifen. Hierdurch sind Veränderungen des Grundwasserströmungsverhaltens sowie bei Eintreten des HW 1940 Beeinträchtigungen durch Aufstaueffekte zu erwarten. Im Rahmen der Planung sind entsprechende Maßnahmen zur Reduktion des Aufstaus nachzuweisen (Drainage / Dükerung).

Das Planungsgebiet ist derzeit in großen Bereichen, insbesondere im südlichen und südöstlichen Teil, durch Bestandsbebauung und Erschließungsflächen versiegelt (ca. 68 %). Unversiegelte Teilflächen finden sich hauptsächlich im nördlichen und westlichen Bereich.

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer starken Erwärmung, die allerdings durch die naheliegenden Grünflächen gemildert wird. Da das Planungsgebiet direkt an eine der wichtigsten Luftleitbahnen (Frisch- und Kaltluft) Münchens, der Isar mit Auwald- bzw. Parkflächen angrenzt, liegt das Areal zwar in innerstädtischer Lage gleichzeitig jedoch klimatisch günstig. Die Isarauen wirken sich zudem positiv hinsichtlich der von der Candidstraße ausgehenden verkehrsbedingten Luftschadstoffe aus.

2.2.4. Flora und Fauna

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Auwaldbereich der Isar an, der weitgehend als FFH-Gebiet europarechtlich geschützt ist. Der Auwald ist größtenteils als Biotop (Nr. M-0208-004) erfasst. Im Gebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Größere und ältere Bäume stehen v. a. im Nordwesten und Norden des Geländes. Im Nordosten und an der Südgrenze sind (Baum-)Hecken vorhanden. Im zentralen Bereich des Geländes finden sich nur einige Gehölze im Umfeld der Gebäude sowie jüngere Ahorn-Pflanzungen auf dem Parkplatz im Südwesten. Ein Streifen im Nordwesten und zum Mittleren Ring hin wird als extensives Grünland genutzt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer, die Lebensraum für geschützte Amphibien, Libellen, Fische etc. bieten könnten. Auch sonstige Habitatstrukturen z. B. für Zauneidechsen (Holz-, Sand- oder Steinhaufen etc.) wurden nicht vorgefunden.

Die Kartierungen aus den Jahren 2012, 2016 und 2017 ergaben folgende Ergebnisse.

Bei den Fledermauskartierungen wurden regelmäßig Rufe von Weißrand- /Rauhautfledermaus (an Rufen nicht zu unterscheiden) aufgenommen. Bei beiden Arten muss davon ausgegangen werden, dass sie im Gebiet vorkommen. Seltener wurden Rufe von Zwergfledermaus und anderen Arten erfasst. Bei der Kontrolle der Höhlenbäume ergaben sich Anzeichen, dass in einer Silberweide im Nordwesten des Bebauungsplangebiets ein Fledermausquartier sein könnte. Bei den anderen Höhlenbäumen wurden keine Hinweise auf einen Besatz gefunden.

An den Gebäudefassaden ergaben sich trotz intensiver Kontrollen keine Anzeichen eines Besatzes.

Bei den Vogelkartierungen wurden 20 Arten festgestellt, wovon 11 sicher oder wahrscheinlich auch im Gebiet brüten. Es handelt sich dabei überwiegend um weit verbreitete „Allerweltsarten“. Grünspecht und Kleiber nutzen das Gebiet als Nahrungslebensraum, brüten aber nicht im Gebiet. Auch sonstige Höhlenbrüter wurden nicht erfasst.

Auch bei den Horstbrütern sind Vorkommen seltener Arten auszuschließen. Lediglich die sehr häufige Rabenkrähe hat vermutlich ein Brutvorkommen im Gebiet.

Bei den Gebäudebrütern wurden ebenfalls keine seltenen Vorkommen erfasst. Der Mauersegler wurde überhaupt nicht beobachtet, der Haussperling nur einmalig auf einem Nachbargrundstück. An den Fassaden wurden nur Brutvorkommen weit verbreiteter Arten kartiert (Kohl- und Blaumeise).

Die Kartierung von Haselmaus und Zauneidechse ergab, dass die Arten nicht im Gebiet vorkommen. Auch Vorkommen des Eremiten sind auszuschließen, da die Gehölze im Gebiet keine geeigneten Strukturen aufweisen. Vorkommen sonstiger spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung-relevanten Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

2.2.5. Erholungsflächenversorgung

Das Gelände selbst weist keine Erholungsqualitäten auf. Allerdings besteht mit den Isarauen eine hervorragende Anbindung an einen hochwertigen übergeordneten Erholungsraum. Aufgrund dieser Lage wird das Planungsgebiet von der Bewohnerschaft der östlich angrenzenden Wohnviertel gequert, die den Auwald mit seinen diversen Freizeitangeboten nutzt und in den Grünflächen entlang der Isar Erholung

sucht.

2.2.6. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Umgebung liegt der U-Bahnhof Candidplatz (Linie U1, ca. 450 m entfernt). Am Candidplatz kreuzen sich außerdem mehrere Buslinien (Metrobus, Expressbus und Nachtbus).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Bebauungsplan-Areal grenzt auf einer Länge von ca. 300 m unmittelbar an den Mittleren Ring (Candidstraße, Bundesstraße 2R), die wichtigste innerstädtische Hauptverkehrsstraße in München. Im Bereich des Planungsgebiets beginnen die Rampen zum bestehenden Überführungsbauwerk des Candidplatzes. Der Candidplatz ist neben dem Knotenpunkt mit der Tegernseer Landstraße weiter östlich der zentrale Knotenpunkt für den Stadtteil Giesing am Mittleren Ring. Der Mittlere Ring gehört im Abschnitt Brudermühlstraße - McGraw-Graben zu den höchstbelasteten Straßen in München.

Das Verkehrsaufkommen auf der Candidstraße beträgt im Bestand im Bereich der Brudermühlbrücke etwa 128.000 Kfz/Tag. Im Bereich des Planungsgebietes teilen sich die Fahrspuren - das Verkehrsaufkommen beträgt insgesamt ca. 126.300 Kfz/Tag, wobei die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Fahrbahn (Abzweig zum Candidplatz) mit ca. 13.800 Kfz/Tag belastet ist.

Trotz der direkten Lage am Mittleren Ring, ist von dort keine Grundstückszu- oder Grundstücksabfahrt vorhanden. Das Planungsgebiet wird von der Schönstraße über die Salierstraße und (untergeordnet) von Süden kommend über die Ludmillastraße und die Hellabrunner Straße erschlossen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Schönstraße liegt südlich der Ludmillastraße bei ca. 9.750 Kfz/Tag, zwischen Ludmillastraße und Salierstraße bei ca. 10.900 Kfz/Tag und zwischen Salierstraße und Candidplatz bei etwa 12.700 Kfz/Tag. In der Ludmillastraße und weiterführend der Hellabrunner Straße wurden im Bestand 840 Kfz/Tag sowie 60 Kfz/Tag gezählt. In der Salierstraße beträgt das Verkehrsaufkommen ca. 1.690 Kfz/Tag.

Fuß- und Radverkehr

Durch die direkte Nachbarschaft zu den Isarauen ist das Planungsgebiet unmittelbar an die wichtige Radwegtrasse entlang der Isar angeschlossen. Vom Areal aus sind über die Hellabrunner Straße Zufahrten zu den Isarauen und der dortigen wichtigen Radwegtrasse entlang der Isar vorhanden. Nach Osten besteht eine Radwegverbindung entlang der Candidstraße Richtung Auer Mühlbach.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger ist das Planungsgebiet ebenfalls gut erschlossen. Es bestehen heute drei Zugangsmöglichkeiten zum Gelände: Neben den Anbindungen über Salier- und Hellabrunner Straße gibt es im Osten eine Verbindung zur Candidstraße, die einen kurzen Weg zum U-Bahnhof Candidstraße sichert. Auf der Westseite des Geländes bestehen über die Hellabrunner Straße mehrere fußläufige

Verbindungen in die Isarauen.

2.2.7. Infrastruktur und Versorgung

In fußläufiger Entfernung befinden sich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Unmittelbar jenseits der Candidstraße liegt ein Nahbereichszentrum mit einem breiten Einzelhandelsangebot. Darüber hinaus gibt es östlich im Einmündungsbereich Schönstraße/Candidstraße am Candidplatz ebenfalls Einzelhandelsangebote.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind Strom-, Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke München (SWM) sowie Anschlüsse an das Abwasserkanalnetz vorhanden. Ebenso verfügt das Planungsgebiet über Anbindungen an Telekom- und Glasfaserleitungen. Im westlichen Planungsgebiet verläuft eine Fernwärmeleitung von der Candidstraße nach Süden, durch die das Planungsgebiet auch an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen ist.

In der Umgebung des Planungsgebietes sind Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Für die Sprengelgrundschule am Agilolfingerplatz ist eine Erweiterung geplant.

2.2.8. Vorbelastungen

Altlasten

Aufgrund von Verdachtsbereichen mit Auffüllungen (Teile einer ehemaligen Kiesgrube im Nordosten) sowie aufgrund der früheren Nutzungen im Gebiet (Betriebstankstelle, Gefahrstofflager) wurden Untersuchungen zur Altlastensituation veranlasst.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden überwiegend unauffällige Auffüllungen festgestellt. Die vereinzelt durch Überschreitung des Hilfwertes 1 durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) betroffenen Auffüllungen reichen jedoch nicht bis ins Grundwasser, so dass eine nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Die schadstoffbelasteten Auffüllungen sind vollständig zu entfernen, was voraussichtlich bereits durch den Aushub der Baugrube geschieht. In Bereichen, in denen keine Abgrabung bzw. kein Bodenaustausch erfolgt (z. B. Grünflächen, Kinderspielplatz) muss durch Oberbodenuntersuchungen nachgewiesen werden, dass keine Gefährdungen vorliegen (ggf. Überdeckung).

Aus abfallrechtlicher Sicht ergeben sich Einstufungen bis in die Zuordnungsklasse Z1.2. Im Zuge der Baugrubenerstellung bzw. bei landschaftsgärtnerischen Abgrabungen muss daher eine Separierung belasteter Auffüllungen von unbelastetem Boden erfolgen.

Kampfmittel

Für das gesamte Untersuchungsgelände gibt es Hinweise auf Kriegseinwirkungen infolge von Luftangriffen. Es besteht ein erhöhter Kampfmittelverdacht.

Eine historische Luftbildrecherche ergab, dass das Gebiet während des 2. Weltkrieges nachweislich flächig schwer von Luftangriffen getroffen wurde. Es besteht Kampfmittelverdacht in Form von Blindgängern der Abwurfmunition und vergrabener Munition.

on in den Bombentrichtern für das gesamte Gebiet. Hinweise auf Bodenkämpfe wurden nicht ermittelt.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt erheblichen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm des Mittleren Rings. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden im gesamten Planungsgebiet überschritten. Bei freier Schallausbreitung (d. h. ohne Gebäudebestand) betragen die Verkehrslärmpegel im Planungsgebiet bis zu 77/70 dB(A) tags/nachts; mit zunehmendem Abstand zum Mittleren Ring verringert sich die Lärmbelastung, jedoch treten im gesamten Planungsgebiet Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 62/54 dB(A) tags/nachts auf.

Anlagenlärm

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich ein nordwestlich gelegener Bauhof, südlich und östlich gelegene Mischgebiete (MI) und die südwestlich gelegene Allgemeine Grünfläche (AG) mit einer Gärtnerei, welche hinsichtlich ihrer Schallemissionen berücksichtigt wurden. Für das Planungsgebiet bestehen aus diesen Nutzungen keine Belastungen durch Anlagen- und Gewerbelärm, die einer künftigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt erheblichen Luftschadstoffbelastungen, die hauptsächlich durch den Verkehr des Mittleren Rings verursacht werden. Maßgeblich sind die verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO₂ (Stickstoffdioxid) und PM₁₀ (Feinstaub). Ein zur Beurteilung erstelltes Luftschadstoffgutachten vom 02.11.2016 hat ergeben, dass die maßgebenden Grenzwerte im nördlichen Bereich des Planungsgebiets entlang des Mittleren Rings überschritten werden.

2.3. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist es mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Die umgebenden Gebiete sind als Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) dargestellt. Westlich grenzen die Isarauen an, mit Darstellungen als Allgemeine Grünfläche (AG), Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Neuplanung soll die Nutzungsart in Wohnnutzung geändert werden, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Vorhandenes Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der seit 20.11.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10b der Landeshauptstadt München. Dieser weist das gesamte Areal als „Gewerbegebiet“ (GE) aus, das der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ dient. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das gesamte Gewerbegebiet (GE) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.

Zugunsten der Neuregelung der Hellabrunner Straße wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2088 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10b um eine westlich angrenzende Fläche geringfügig erweitert.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungskonzept erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird vom Umweltbericht abgesehen. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)).

2.4.2. Denkmalschutz

Das im Planungsgebiet liegende ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Osram ist in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmal eingetragen (Nr. D-1-62-000-7975). Seine besondere Bedeutung und der denkmalpflegerische Wert begründen sich in der äußeren Gestalt in Form einer Aluminium-Glas-Vorhangsfassade, in der städtebaulichen Setzung, aber auch in der für die Entstehungszeit beispielgebenden Typologie des Großraumbüros:

„Verwaltungsgebäude der Osram-GmbH, kubischer, sechsgeschossiger Stahlbetonskelettbau mit Aluminium-Glas-Vorhangfassaden, Eingangsvordach auf Stützen, im Innern mit Ausnahme von zwei Verkehrs- und Installationskernen variabel nutzbare Großraumbüros, von Walter Henn unter Mitarbeit von Dieter Ströbel, 1963-65; Foyer mit Glasprismen- und Holzintarsienwand, von A. F. Gangkofer und F. Stelzig, gleichzeitig.“
(Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)

Der Erhalt des Bauwerkes und seiner Denkmaleigenschaft wurden im Zuge des Wettbewerbsverfahrens umfänglich geprüft. Bei der vertieften Betrachtung des Osram-Hauses unter der Maßgabe der Zielsetzung einer Wohnnutzung wurden die Möglichkeiten eines „weitestgehenden Erhalts“ und einer „weitestgehenden Rekonstruktion“ geprüft und einander gegenübergestellt. Im Ergebnis ist nur eine „weitestgehende Rekonstruktion“ technisch durchführbar und wirtschaftlich kalkulierbar. Gleichzeitig wird auf die erheblich höheren Kosten und Risiken im Vergleich zur Neubebauung hingewiesen. Selbst im Falle eines „weitestgehenden Erhalts“ müssten mindestens 65 % der Originalsubstanz des Osram-Hauses abgebrochen werden, lediglich ca. 35 % könnten erhalten werden. Es zeigt sich, dass u. a. die Fassade in ihrer Origi-

nalität nicht erhalten werden könnte und erhebliche Eingriffe in die Baustruktur des Großraumbüros notwendig wären, um den gegebenen Anforderungen für Wohnnutzung zu entsprechen. Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.06.2013 wurde darauf hingewiesen, dass durch die erforderlichen Baumaßnahmen ein Verlust der Denkmaleigenschaft die Folge wäre.

Gemäß der Beschlussfassung des Stadtrates vom 27.04.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 05830) liegt dem vorliegenden Bebauungsplan daher eine Masterplanung zu Grunde, die auf dem Abbruch des Verwaltungsgebäudes basiert.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen und sonstigen Ziele:

- Entwicklung eines attraktiven städtischen Wohnquartiers mit einem ansprechenden und wohnungsnahen Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.
- Schaffung von ca. 420 Wohnungen für ca. 950 Einwohnerinnen und Einwohner in mehrgeschossigen Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze mit einem differenzierten Angebot an Wohntypologien für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- Versorgung des Gebietes mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur durch zwei baulich integrierte Kindertageseinrichtungen, die auch einen Teil der bestehenden Umgebungsbedarfe aufnehmen können.
- Schaffung von attraktiven, qualitativ gestaltetem Grün- und Freiflächen, die eine gute Verknüpfung mit dem Erholungsraum der Isarau gewährleisten und zur Identitätsbildung beitragen.
- Leistungsfähige Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs über die Salierstraße und untergeordnet über die Hellabrunner Straße.
- Stärkung der Nutzung der Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch Schaffung möglichst direkter, bequemer und sicherer Wegeverbindungen mit geeigneten Anknüpfungen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz.
- Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes durch die beabsichtigte möglichst geschlossene Wohnbebauung entlang des Mittleren Rings sowie der jeweils westlichen und östlichen Randbereiche.
- Begegnung der Luftschadstoffbelastungen durch Entwicklung eines Baukonzepts, das durch entsprechende Maßnahmen in geeigneter Form auf die Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV reagiert.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept basiert auf der Idee, ein eigenständiges Quartier zu schaffen, dessen Qualität aus der Lage an den Isarauen entwickelt wird.

Die vorgeschlagene Baustruktur verfolgt das Ziel, ein prägnantes Quartier mit hohem Identifikationswert zu bilden, das von Offenheit geprägt ist. In einem parkartig gestalteten Freiraum werden fünf polygonale Baufelder („Bauschollen“) mit in der Höhe gestaffelten Wohngebäuden platziert. Die Bebauung auf den Schollen umgibt jeweils einen Innenhof, der gegenüber dem Parkniveau bis zum Hochparterre der Erdgeschosses angehoben ist, mit privaten Gartenanteilen, Gemeinschaftsgrün- und Spielflächen. Zum Lärmschutz der Innenhöfe und des zentralen Grünbereichs des Quartiers sind die Bauschollen an den lärmbelasteten Straßenfronten durchgängig bebaut, die Fugen zwischen den Schollen mit Glaswänden geschlossen. Zum Schutz der Wohnungen in der Lärmschutzbebauung werden zu den lärmbelasteten Seiten verglaste Laubengänge, Wintergärten oder Nebenräume angeordnet.

Der zentrale Grünbereich des Quartiers stellt zu den Isarauen eine Ergänzung dar und schafft zwischen den Bauschollen einen großen öffentlich nutzbaren Freiraum. Die offene Baustruktur lässt öffentlichen und privaten Raum ineinander fließen und vermittelt das Gefühl, am Park zu wohnen. Der bestehende Baumbestand am Mittleren Ring wird soweit möglich erhalten und stellenweise ergänzt. Er bildet einen Puffer zum Mittleren Ring und arrondiert das Parkquartier nach Norden.

Durch die parkartige Gestaltung der Flächen außerhalb der Bauschollen mit der für die Öffentlichkeit nutzbaren Wegeverbindung zwischen Salierstraße und Isarauen wird der zusammenhängende und verbindende Charakter des Quartiers hervorgehoben.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um für das Areal eine Nutzungsmischung und Belebung durch mit dem Wohnen verbundenen Nutzungen (z. B. Gastronomie oder kulturelle und soziale Nutzungen) vor Ort zu ermöglichen. Die Aufgliederung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt, da für die Baugebiete teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, um auf die örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Strukturen entsprechend zu reagieren.

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und durch die mit ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen sind. Durch den Ausschluss dieser gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen. Nutzungskonflikte und durch die Nutzung entstehender Verkehr sollen vermieden werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird jeweils eine Fläche für eine in die Wohnbebauung integrierte Kindertageseinrichtung gesichert. Diese dienen überwiegend dem Bedarf der Neubebauung, können aber auch Umgebungsbedarfe aufnehmen. Es ist vorgesehen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Kindertageseinrichtung mit jeweils drei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Kindertageseinrichtung mit jeweils zwei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen zu realisieren. Die jeweils zugehörigen Außenspielflächen (im WA 2 ca. 870 m², im WA 3 ca. 680 m²) sind in unmittelbarem Anschluss an die Kindertageseinrichtungen und in immissionsgeschützter, ausreichend besonnener und gut erreichbarer Lage anzuordnen, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll in unmittelbarem Anschluss an die Dienstbarkeitsfläche eine Nutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, z. B. ein Café oder eine Bäckerei, angeordnet werden. Diese soll zur Belebung des Wohnquartiers beitragen und einen attraktiven Auftakt der öffentlichen Wegeverbindung ab der Salierstraße durch das Gebiet hin zu den Isarauen setzen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) je Baugebiet, der zulässigen Geschossfläche (GF) je Baugebiet sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe über einem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Grundflächen (GR)

Für das Planungsgebiet werden insgesamt zulässige Grundflächen von 9.700 m² festgesetzt. Hiermit sind die Grundflächen der Hauptbaukörper inkl. Terrassen abgebildet.

Eine Überschreitung der GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird begrenzt, um eine ausreichende Eingrünung ohne Unterbauung, eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen und um den Klimaschutz zu verbessern.

Grundflächenzahlen (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird bei einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 9.700 m² eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 erreicht. In den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten liegen die Grundflächenzahlen GRZ bei 0,3 im WA 1, bei 0,4 im WA 2 und bei 0,3 im WA 3.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 ist damit in allen Baugebieten eingehalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 überschritten. Über alle Baugebiete betrachtet, wird die GRZ von 0,8 eingehalten.

Die Überschreitung der Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist vor allem in

der Erschließungssituation, insbesondere in der Anordnung aller Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage begründet. Diese Gemeinschaftstiefgarage bedient sowohl das Allgemeine Wohngebiet WA 2 als auch das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Gleichzeitig verfolgt die Planung das Ziel, durch eine dichte, geschlossene Bebauung entlang der Candidstraße auf die hier bestehende Verkehrslärmbelastung zu reagieren und die übrigen Bereiche des Planungsgebietes zu schützen.

Weitere Maßnahmen, wie Festsetzungen in Bezug auf Größe und Umfang der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen stellen zusätzlich sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet eingehalten werden.

Geschossflächen (GF)

Im Planungsgebiet werden insgesamt Geschossflächen von 42.000 m² in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

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 (GF) gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen. Diese Festsetzung wird getroffen, um das Nutzungsmaß abschließend darzustellen, da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen u.a. Einfluss auf die Verkehrsmengen, den Bedarf an sozialer Infrastruktur und den Grünflächenbedarf haben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 können die im Plan festgesetzten Geschossflächen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO u.a. für Gemeinschafts-, Abstell- (z. B. Fahrräder, Kinderwagen) und Müllräume sowie auch für Schallschutzkonstruktionen gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung überschritten werden. Diese Überschreitungsregelung soll zur möglichst weitgehenden Ausnutzung der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzung beitragen. Zu Gunsten einer hohen Wohn- und Freiraumqualität wird die Unterbringung von Nebenräumen in den Gebäuden ermöglicht.

Entsprechend § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO werden die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten bei der Ermittlung der Geschossfläche ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Beschränkung der Geschossflächen im Allgemeinen Wohngebiet soll ein übliches und den Nutzungen angemessenes Maß für die Realisierung der aufgeführten Flächen gewährleisten. Die auf dieser Basis möglichen Nebenflächen entsprechen in etwa 3 % (im WA 3) bis 6 % (im WA 1 und WA 2) der jeweils zulässigen Geschossfläche. Die höheren Ansätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 resultieren insbesondere aus den hier erforderlichen Schallschutzkonstruktionen.

Die eingehauste Gemeinschaftstiefgaragenzu- und -ausfahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 stellt eine Nebenanlage dar und ist als solche für die Geschossfläche nicht relevant.

Geschossflächenzahlen (GFZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 42.000 m² eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,4 erreicht. In den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten liegen die GFZ bei 1,5 im WA 1, bei 1,9 im WA 2 und bei 1,1 im WA 3. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 überschritten.

Die Überschreitung begründet sich vor allem aus dem Ziel, den Schallschutz für das geplante Quartier durch eine dichte und entlang der Candidstraße möglichst geschlossene Bebauung sicherzustellen. Zudem zielt die Planung darauf, einen Beitrag zur Befriedigung des hohen Wohnungsbedarfs in München zu leisten. Die erhöhte bauliche Dichte wird durch die öffentliche Nutzbarkeit und die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Wegverbindung durch den Park zu den Erholungsflächen der Isarauen ausgeglichen. Durch die Verlagerung der nachzuweisenden Stellplätze in eine Gemeinschaftstiefgarage und eine Tiefgarage entstehen zugleich vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene ruhige und durchgrünte Bereiche.

Weitere Maßnahmen, wie Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz stellen zusätzlich sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet eingehalten werden. Diese werden städtebaulich insbesondere durch die Ausbildung einer durchgängig geschlossenen (u.a. Lärmschutzwände) und ausreichend hohen Bebauung entlang der Candidstraße gewährleistet, deren Anordnung die südlich liegenden Gebäude und Freiflächen schützt. Zudem werden in den Satzungsbestimmungen weitere Festsetzungen zum Schallschutz (z. B. Grundrissorientierung) getroffen.

Baugebiet	Größe Baugebiet	GR nach § 19(2) BauNVO	GR nach § 19(4) BauNVO	GRZ nach § 19(2) BauNVO	GRZ nach § 19(2)+(4) BauNVO	GF	GFZ
	[m ²]	[m ²]	[m ²]			[m ²]	
WA 1	13.451	5.250	5.950	0,4	0,8	20.500	1,5
WA 2	4.714	2.300	2.100	0,5	0,9	8.700	1,8
WA 3	11.183	4.450	4.250	0,4	0,8	12.800	1,1
Gesamt	29.348	12.000	12.300	0,4	0,8	42.000	1,4

4.4. Höhenentwicklung

Vollgeschosse

Das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung wird zum einen durch die in einer Parklandschaft liegenden Bauschollen, zum anderen durch eine markante Staffelung der Gebäudehöhen bestimmt. Dadurch wird eine verträgliche städtebauliche Einfügung in die umgebende Baustruktur erreicht.

Für die nördlich angeordneten, mehrteiligen Gebäude in den Allgemeinen Wohnge-

bieten WA 1 und WA 2 wird die Höhenentwicklung mehrheitlich durch wechselnde Geschossigkeiten von vier bis maximal sieben Vollgeschossen festgesetzt. Die zwingende Festsetzung einer Mindestzahl von Vollgeschossen sowie von Lärmschutzwänden im Bereich der vorgesehenen Dachterrassen gegenüber der Candidstraße und zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gewährleistet ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm.

Als städtebaulicher Übergang zur südlichen Nachbarbebauung wird für die Einzelbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie für das gesamte Allgemeine Wohngebiet WA 3 eine Geschosszahl von fünf Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, welche an den südlichen und westlichen Fassadenseiten zur Ausbildung von Dachterrassen jeweils auf maximal vier Vollgeschosse verringert wird.

Mit den Festsetzungen soll die tatsächliche Realisierung der städtebaulich gewünschten Höhenstaffelung innerhalb des Quartiers gewährleistet werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

In den Allgemeinen Wohngebieten werden in der Planzeichnung Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung (Vollgeschosse, Wandhöhen) festgesetzt, die die gewünschte Höhenentwicklung der Baukörper gewährleisten. Diese Abgrenzung ermöglicht die Ausbildung von Dachterrassen, wodurch wohnungsbezogene oder gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen von hoher Qualität geschaffen werden.

Um im Plan die abschließende Lage der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zu definieren und um im Bauvollzug gleichzeitig genügend Flexibilität zu gewährleisten, wurde in der Planzeichnung gegenüber der Projektplanung bereits ein ausreichender Spielraum von bis ca. 0,5 m zugegeben. Von der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann damit auf der Seite der jeweils höher festgesetzten Vollgeschosszahl zurückgeblieben werden, sie darf jedoch zur Seite mit der jeweils geringer festgesetzten Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

Wandhöhen

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Wandhöhen korrespondieren mit den Festsetzungen zur Anzahl an Vollgeschossen und entsprechen dem gewünschten städtebaulichen Konzept, welches für das Quartier umgesetzt werden soll.

Die Wandhöhe (WH) wird als das Maß zwischen dem jeweils festgesetzten, in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt und der Oberkante der jeweiligen Außenwand definiert. Diese schließt auch den Teil der Außenwand mit ein, der über das Dach hinausragt und das jeweilige Flachdach oder die Dachterrasse umschließt (Attika, Brüstung).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden mit 519,50 m über Normalnull (ü. NN) sowie 519,10 m ü. NN unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt, die den geplanten Geländeverlauf im Planungsgebiet berücksichtigen.

Innenhöfe, Gelände

Für die freiräumliche Struktur der Bauschollen sind die bis zum geplanten Niveau des Hochparterres der Erdgeschosse der Wohngebäude erhöhten Innenhöfe charakteristisch. Entsprechend darf das Geländeniveau der in der Planzeichnung bezeichneten Innenhöfe gegenüber dem umgebenden Geländeverlauf um 1,10 m angehoben werden.

Zur Sicherung der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner wird festgesetzt, dass bei Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke dieses als Hochparterre auszubilden ist. Hiermit soll dem Schutz der Privatheit von Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen werden, da die zentralen Wegverbindungen durch das Quartier mehrheitlich der Öffentlichkeit zugänglich sind und teilweise unmittelbar an dem Bauraum und somit an dem Gebäude anschließen.

Um die hindernisfreie Zugänglichkeit der Innenhöfe für die Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen, sind die Innenhöfe barrierefrei zu erschließen.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der festgesetzten Kindertageseinrichtungen und Nichtwohnnutzungen sind im Bereich der Hauseingänge höhengleich an die jeweils angrenzende Erschließungsfläche anzuschließen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Anforderungen an eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten.

4.5. Abstandsflächentiefen

In der Planzeichnung werden für die Baugebiete Bauräume sowie Bestimmungen zu Wandhöhen oder zur Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren die maximal mögliche Bebauung, d.h. das Nutzungsmaß abschließend.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verringern sich die Abstandsflächentiefen auf das sich aus dem Plan ersichtliche Maß. Gleichwohl stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere die hinreichende Belichtung und Belüftung einen wesentlichen Anspruch an die Planung dar.

Abstandsflächentiefen innerhalb der Baugebiete und zwischen den Baugebieten

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden. Der Lichteinfallswinkel wird hierbei zur in der Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen betrachtet. In weiten Teilen ist eine Belichtung mit mindestens 45 Grad Lichteinfallswinkel zur Waagerechten bezogen auf die Fensterbrüstung und damit eine ausreichende Belichtung gegeben. Die Fassadenbereiche, in denen keine ausreichende Belichtung gegeben ist, sind in der Abbildung, die Bestandteil der Satzung ist, im Lageplan gekennzeichnet. Eine ausschließliche Orientierung von Wohnungen bzw. Kindertageseinrichtungen zu den gekennzeichneten Fassadenbereichen ist unzulässig und per Festsetzung geregelt. Es wurde geprüft, dass diese durch entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Nebenräume, Erschließungskerne an schlecht belichteten Fassadenbereichen), ggf. Grundrissorientierung zur Belichtung bzw. Besonnung mindestens ei-

nes Aufenthaltsraums einer jeweiligen Wohnung oder durch das Zurückbleiben von Baugrenzen insgesamt eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung erreicht werden kann.

Sollen Wohnungen trotzdem ausschließlich auf die gekennzeichneten Fassadenbereiche orientiert errichtet werden, muss in diesen Bereichen, im Bauvollzug ein Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034-4 geführt werden.

Abstandsflächentiefen außerhalb des Planungsumgriffs

Zur Betrachtung der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird aus Gründen des Nachbartschutzes gegenüber den Bestandsnutzungen auf das in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) definierte Maß für die Tiefe der Abstandsflächen von 1 H für Allgemeine Wohngebiete zurückgegriffen.

Die Tiefe der Abstandsflächen von 1 H nach außen wird im Planungsgebiet nahezu überall eingehalten. Vereinzelt fallen Abstandsflächen in Bereiche, die außerhalb des Bebauungsplans liegen. Im Nordwesten im WA1 fällt die Abstandsfläche der Bebauung außerhalb des Bebauungsplanumgriffes nach Westen. Es ergibt sich an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen, da unmittelbar westlich mit den Isarauen eine Öffentliche Grünfläche anschließt.

Im Süden fallen die Abstandsflächen des südwestlichen Gebäudes vom WA 3 auf ein benachbartes Grundstück Hellabrunner Straße 34 (Flur Nr. 12730). Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen ist dadurch nicht zu erwarten, da eine Belichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser gegeben ist. Daher wird diese Abstandsfläche auf die Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 12730 verkürzt. Die Nachbarzustimmung zur vorliegenden Bebauungsplanung liegt vor.

4.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das städtebauliche Konzept sieht in einen Freiraum eingebettete Gebäudegruppen vor, deren Baukörper jeweils durch erhöhte Innenhöfe zu Schollen verbunden sind. Insbesondere entlang der Candidstraße sind aus Schallschutzgründen geschlossene Strukturen vorgesehen. Durch die Bildung der Bauräume durch Baugrenzen, wird die städtebaulich gewünschte Struktur gesichert.

Um den ausreichenden Schallschutz vor Verkehrslärm für das Planungsgebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße und auch im Nordwesten des WA 1 durchgehend ohne Zwischenräume zu erstellen ist.

Der Lärmschutz zwischen den Bauräumen wird über Lärmschutzwände gewährleistet. Um Spielraum in der Ausgestaltung der Lärmschutzwände zu ermöglichen, kann bei gleichzeitiger Sicherstellung ihrer Funktion, von der Lage geringfügig abgewichen werden.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes, insbesondere des Vogelschutzes, sind Lärmschutzwände weitgehend transparent auszubilden.

Ebenfalls aus Schallschutzgründen sowie zur städtebaulichen Weiterführung der Blockrandbebauung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Bebauung an der östli-

chen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ohne Grenzabstand zu errichten.

Um eine angemessene Nutzung der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Wohnungsgärten zu ermöglichen, sind den Wohnungen zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m im Mittel ab Gebäudekante zulässig. Diese Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, da die Baugrenzen teilweise eng an den geplanten Baukörpern gezogen wurden.

Zur Nutzung der Freiflächen der Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine bedarfsgerechte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen zulässig, um den nötigen Freiraum für die Gestaltung und Nutzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer funktionalen und flexiblen Anordnung der verschiedenen Nutzungen in den unterirdischen Geschossen (Stellplätze, Wohnungskellerräume, Abstellräume, Technikräume etc.) sind diese Nutzungen auch außerhalb der im Plan festgesetzten Bauräume zugelassen. Dabei sind die im Plan festgesetzten Umgrenzungen für die Gemeinschaftstiefgarage und die Tiefgarage einzuhalten.

4.7. Flächen für Nebenanlagen

Um die zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht unnötig zu mindern und eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen sowie hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO räumlich in die Hauptgebäude integriert oder unterirdisch, innerhalb der Untergeschosse angeordnet. Sie sind außerhalb der Bauräume deshalb nicht zulässig.

Da die Bauräume mehrheitlich eng auf das zulässige Nutzungsmaß zugeschnitten sind und gleichzeitig eine zweckmäßige und angemessene Nutzung der Freibereiche ermöglicht werden soll, sind Ausnahmen zugelassen.

Ausnahmen bilden z. B. Anlagen der Kindertageseinrichtung, gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, ebenerdige bzw. in den Sockelbereichen angeordnete Anlagen zur Belichtung und Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage, der Tiefgarage und Kellerräume, die festgesetzten Lärmschutzwände, die festgesetzte Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage mit Einhausung sowie Stützmauern und Treppenanlagen im Zusammenhang mit den Innenhöfen.

Durch diese Regelungen soll im Planungsgebiet eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende, klare Ordnung geschaffen werden. Die Freiflächen sollen vorrangig für eine qualitätvolle Durchgrünung und für die Nutzung durch Bewohnerinnen und Bewohner wie auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

4.8. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachterrassen und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten

Um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen, eine Begrünung der Dächer und die Nutzung als Freiflächen zu sichern bzw. zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ebenerdigen Freiflächen quantitativ eingeschränkt für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden. Durch gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in entsprechender Größe auf den Dächern der Gebäude kann dieses Defizit gemindert bzw. kompensiert und die Wohnumfeldqualität auch bei dichter Bebauung gesichert werden.

Um die private Nutzung der Dachflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen, sind Dachterrassen (für private Nutzung) und Dachgärten (für gemeinschaftliche Nutzung) in begrenztem Maß auf den Dachflächen zulässig. Um gleichzeitig eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind diese Dachnutzungen auf bestimmte Bereiche der Dachflächen beschränkt.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Begehbarkeit und Nutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner durch ein Gehrecht gesichert. Von der dinglichen Sicherung sind Teilflächen für technische Dachaufbauten und Verkehrssicherung ausgenommen. Ferner sind Teilflächen von der dinglichen Sicherung ausgenommen, die unmittelbar an sich anschließenden aufgehenden Gebäudeaußenwänden liegen, um die notwendige soziale Distanz von angrenzenden Wohneinheiten zu wahren.

Um die Nutzbarkeit von Wohnungen, welche an Dachflächen angrenzen, auf welchen gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen gewollt sind, nicht unnötig einzuschränken und eine individuelle Freiraumnutzung in Form von einer privaten Terrassenzone zu ermöglichen ist eine bis zu 3 m breite Zone vor den Wohnungen, gemessen von der anschließenden, aufgehenden Gebäudeaußenwand von diesen dinglich zu sichernden Rechten ausgenommen.

Um einen hohen Nutzen der Gemeinschaftsdachgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner und gute Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sind 30 % der Fläche begrünt herzustellen. Durch die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, qualitativ hochwertige Freiflächen auf den Dächern zu schaffen. Durch den höheren Substrataufbau wird ein größerer Gestaltungsspielraum für eine intensive Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden und Rasenflächen ermöglicht, und gleichzeitig durch das größere Speichervolumen und die höhere Verdunstung durch die Pflanzen ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt auf den Dächern geleistet, der sich positiv auf das lokale Stadtklima und die Stadtgestalt auswirkt.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern werden hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt, um insbesondere eine hinreichende Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten, gleichzeitig dem Ziel einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft Rechnung zu tragen und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. Hierzu dient auch die Regelung, Dachaufbauten ausreichend von der Gebäudekante zurückzusetzen, damit auch vom öffentlichen Raum aus (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) die Dachaufbauten nur zurückhaltend in Erscheinung treten.

Aus diesem Grund sind Dachausstiege und Abstellräume für die Nutzung der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sowie ebenso Aufzugsüberfahrten in die angrenzen-

den Gebäudeteile mit höheren Geschosszahlen zu integrieren.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung ohne Flächenbegrenzung möglich. Damit soll die Solarenergienutzung gefördert werden im Sinne der ökologischen Zielsetzungen der Planung.

Die festgesetzte Dachbegrünung hat diverse ausgleichende Wirkungen: die Erd-/Substratschichten auf der obersten Geschossdecke reduzieren die Oberflächentemperatur und bieten einen sommerlichen Wärmeschutz für die darunter liegenden Wohnungen. Die Substratschicht speichert Niederschlagswasser und gibt sie zeitverzögert ab, bzw. verringert generell den Oberflächenabfluss durch Verdunstung. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und dient bei entsprechender Ausführung zugleich als Lebens- und Nahrungsraum von Kleintieren. Abhängig von Substratdicke und -qualität sowie der Bepflanzung hat die Dachbegrünung einen gewissen Kühleffekt auf die oberflächennahe Luftschicht im Dachniveau.

Antennen und Satellitenanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur auf den Dächern der obersten Geschosse, jedoch nur außerhalb der Bereiche von Dachterrassen und gemeinschaftlich genutzten Dachgärten zulässig, um deren Gestaltung und Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

Zum Schutz von Dachterrassen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vor Verkehrslärm sind transparente Lärmschutzwände in Verlängerung der Fassade nach oben und gemäß den notwendigen Höhen für eine lärmschützende Wirkung festgesetzt.

4.9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, den Standort der gewerblichen Nutzung kenntlich machen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht stören.

Das angestrebte einheitlich gestaltete, ruhige Bild des Quartiers soll nicht durch störende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

4.10. Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden für eine einheitliche und ruhige Freiraumgestaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen zur Herstellung der zulässigen Innenhofniveaus der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und die damit verbundene Gestaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Freiflächen mit Treppen, Rampen oder Stützmauern.

In Freibereichen der Kindertageseinrichtungen und für Spielplätze werden zur Erhöhung der Spiel- und Erlebnisqualität Modellierungen zugelassen.

4.11. Grünordnung

4.11.1. Grünordnung allgemein

Zur Gliederung des Planungsgebietes, vor allem auch zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer, werden private Freiflächen und eine öffentliche Grünfläche (durch einen Weg voneinander getrennt) geplant. Private Freiflächen im Binnenbereich und an der Candidstraße mit Festsetzung als dinglich zu sichernde Gehrechtsflächen zu Gunsten der Allgemeinheit sichern die Durchlässigkeit und Vernetzung mit dem benachbarten Siedlungsgebiet und den Isaraue.

Eine ausreichende, dauerhaft zu erhaltende Durchgrünung des Planungsgebiets wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet. Teilweise wird Baumbestand aus ökologischen (z. B. Erhalt von Höhlenbäumen als Teillebensraum für Fledermäuse) und gestalterischen Gründen erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um eine ausreichende Flexibilität zu erreichen.

Im Bereich der Flächen „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ schafft die Begrünung mit mittelgroßen und großen Laubbäumen sowie Rasen- und Wiesenflächen eine auf Fußgängerebene offene, durchgehende Parklandschaft, welche die Wohnbauten umgibt und umfließt.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets wird ein parkartiger Übergang zur angrenzenden Isaraue ausgebildet und soll deshalb vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Hier sind auch Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen vorgesehen.

Die gegenüber dem Park erhöhten Innenhofbereiche nehmen Gemeinschaftsgrünflächen, Wohnungsgärten und Spielflächen auf.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern, wodurch die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trifft keine weiteren Festsetzungen.

Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und des Mikroklimas wird die Zulässigkeit der Ausbildung befestigter Flächen auf den funktionell notwendigen Umfang begrenzt.

Zur Erreichung einer qualitätsvollen Begrünung werden Mindestgrößen für die zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Den Bäumen in Belagsflächen ist ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, der durchwurzelbar und spartenfrei sein soll, wobei auch befestigte, überdeckte Baumscheiben in den Belagsflächen zulässig sind, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind. Zusätzlich sollten standortgerechte heimische Gehölzarten zur Pflanzung ausgewählt werden.

Um der späteren Freiflächengestaltungsplanung und den Anforderungen bzgl. der

Spartenverlegung einen gewissen Planungsspielraum zu ermöglichen, kann von den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden.

Sofern ein mögliches Räumfordernis aufgrund der Untersuchung auf Kampfmittel und Altlasten auftritt, ist bezüglich dem Erhalt von zu erhalten festgesetzten Bäumen, eine Abstimmung mit den betroffenen Referaten der Landeshauptstadt München herbei zu führen.

4.11.2. Grünordnung in den Baugebieten

Als Frei- und Erholungsräume der Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers sind zum einen die Innenhöfe der einzelnen Bauschollen, die den jeweils angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet sind, und zum anderen die parkartig gestalteten privaten Grün- und Freiflächen, welche die Bauschollen umgeben, festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung einer angemessenen Durchgrünung werden Festsetzungen zum Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern etc. getroffen. Notwendige Zugänge z. B. für Feuerwehrwege sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um eine funktionsgerechte Nutzung der Freiflächen, Gebäude etc. zu ermöglichen.

Erhaltener Baumbestand kann bei der Ermittlung der Pflanzdichte angerechnet werden.

Im Bereich der Innenhöfe der Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Bereich der an den Innenhof angrenzenden östlichen Freifläche sind Gemeinschaftsgrünflächen und wohnungsnaher Kinderspielflächen nachzuweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 werden jeweils den Gebäude-Erdgeschossen zugeordnete Wohnungsgärten in den Hofflächen ermöglicht, die in ihrer Größe begrenzt werden, um ausreichende Freiflächen für weitere Bewohnerinnen und Bewohner gewährleisten zu können. Um die Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Freiflächen zu gewährleisten und ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, sind mindestens 60 % der Gesamtinnenhofflächen hierfür vorzuhalten. Hierdurch können auch die Freiflächenbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen in den Obergeschossen (Gemeinschaftsgrünflächen) ohne eigenen Wohnungsgarten berücksichtigt werden.

Um Wohnungsgärten (einschließlich Terrassen) und ggf. auch Kinderspielflächen vor ungewünschten Einblicken zu schützen, werden diese durch Schnitthecken abgegrenzt. Um die einheitliche Gestaltung innerhalb der Innenhöfe sicherzustellen, sind die Hecken um die Wohnungsgärten als Bestandteil der Gemeinschaftsflächen zu pflanzen und zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen sind die Aufstellflächen für den Müll mit Hecken zu begrünen. Um den heimischen Tieren Teillebensräume und Nahrung zu ermöglichen sind diese aus Laubgehölzen vorzusehen.

Der entstehende Freiraum zwischen Candidstraße und Neubebauung wird in das Freiraumkonzept des Planungsgebietes integriert und ist durch Gestaltungsmaßnahmen wie Pflanzflächen und Mobiliar zum temporären Aufenthalt nutzbar.

4.11.3. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Um eine übergeordnete Gestaltung für das Quartier sicherzustellen, ist die öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit den anschließenden privaten Freiflächen parkartig zu gestalten.

Durch die Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Verlängerung der Hellabrunner Straße ist es möglich, den Übergang zwischen der Isaraue und den Parkflächen im Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche festzusetzen und so eine attraktive übergeordnete Grün- und Wegeverbindung für die Allgemeinheit zu schaffen.

Der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche wird aus ökologischen Gründen wie der Vernetzung zum Isarauwald, Erhalt von Nistmöglichkeiten etc. und dem grünen Ortsbild als zu erhalten festgesetzt.

4.12. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Um den insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des Planungsgebietes und die Durchlässigkeit zu sichern, werden Einfriedungen nur ausnahmsweise für die Bereiche mit Sicherheitsbelangen (z. B. KITAS, Absturzsicherungen am Rand der erhöhten Innenhöfe) zugelassen.

Bei den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen wird eine Einfriedungshöhe ermöglicht, die ein einfaches Übersteigen ausschließt.

Die Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sollen die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

4.13. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen, durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz absehbar sind und somit die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

Durch den Abriss der Gebäude und die Fällung von Höhlenbäumen könnte es zu Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Vogel- und Fledermausarten kommen. Um diese zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Abriss der Gebäude nur in der Zeit von September bis Mitte April (außerhalb der Vogelbrutzeiten),
- Erhalt des vermutlich als Fledermausquartier genutzten Höhlenbaums (Silber-Weide) im Nordwesten des Grundstücks und Schutz des Baumes während der Bauzeit,
- Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten,
- zusätzlich Kontrolle der Höhlenbäume vor der Fällung auf Besatz mit Fledermäusen.

Als Ausgleich für den Verlust von fünf für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeigneten Höhlenbäumen wurden im Frühjahr 2017 bereits jeweils 15 Fledermaus- und Vogelnistkästen im angrenzenden Auwald aufgehängt. Diese sind für 15 Jahre zu kontrollieren und zu erhalten.

4.14. Verkehr, Erschließung

4.14.1. Verkehrskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Planungsgebietes an das umgebende Straßennetz zum einen nach Südosten über die Salierstraße an die Schönstraße (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) sowie über die Hellabrunner Straße und die Ludmillastraße an die Schönstraße (Allgemeines Wohngebiet WA 3) vor. Damit ist das Planungsgebiet leistungsfähig erschlossen.

Die Hellabrunner Straße endet von Süden kommend mit einem Wendepplatz im Planungsgebiet und erschließt eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie oberirdische Besucherparkplätze. In Verlängerung des Wendepplatzes in der Salierstraße wird die Gemeinschaftstiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie eine Besucherparkplatzanlage erschlossen. Eine Verbindung zwischen Hellabrunner Straße und Salierstraße wird zu Gunsten eines weitgehend autofreien Wohnquartiers nicht hergestellt. An der Candidstraße ist, mit Ausnahme von Rettungs- und Müllfahrzeugen, keine Zu- und Ausfahrt vorgesehen.

Verkehrsmengen

Für das Planungsgebiet entsteht durch die geplanten Nutzungen (Wohnen, gewerblichen Flächen und Kindertageseinrichtungen) ein Neuverkehr. In Summe ist eine Verkehrsmenge von ca. 1.400 Kfz/Tag zu erwarten.

Durch die frühere Nutzung des Geländes durch die Firma Osram wurde ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.270 Kfz/Tag erzeugt. Für die Neubebauung wird eine Erhöhung der Verkehrsmenge von ca. 130 Kfz/Tag ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer vollständigen Ausnutzung des Areals gemäß den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10b (Gewerbenutzung) eine Verkehrsmenge von insgesamt etwa 2.500 Kfz/Tag zu erwarten wäre. Das sich durch die geplante Entwicklung als Wohnquartier ergebende Verkehrsaufkommen liegt somit deutlich unter diesem Wert.

Der zusätzliche Verkehr von ca. 130 Kfz/Tag wird vom umliegenden Straßennetz aufgenommen. Dem Erschließungskonzept entsprechend wird der Verkehr aus dem Planungsgebiet zu etwa drei Viertel über die Salierstraße und zu etwa einem Viertel über die Hellabrunner Straße / Ludmillastraße abgewickelt. Gegenüber der früheren Nutzung ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Verkehrs in der Salierstraße und eine Erhöhung des Verkehrs um ca. 430 Kfz/Tag in der Ludmillastraße. In allen anderen Straßen liegt die Veränderung weit unter 1 % des Verkehrsaufkommens.

Im Verkehrsgutachten vom 20.07.2016 konnte nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Verkehr im bestehenden Straßennetz ohne weitere Maßnahmen leistungsfähig aufgenommen werden kann. Sowohl die Schönstraße wie auch die Salier- und die Ludmillastraße weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein großzügiges Wegenetz in einem attraktiven Freiraum vorgesehen, welches die Querung des Gebietes in alle Richtungen und die Anbindung an alle umliegenden Straßenräume gewährleistet. Ausgebaut wird insbesondere die Querung zwischen Salierstraße und Hellabrunner Straße. Die Erreichbarkeit der vorhandenen Radwegrouten ist weiterhin gewährleistet.

Das Wegenetz ist in großen Teilen als Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und somit für die Öffentlichkeit nutzbar. Die Durchlässigkeit des Planungsgebietes und die attraktive Ergänzung des bestehenden Wegenetzes tragen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität auch für die umliegenden Nutzungen bei.

Nahmobilität

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), umliegende Straßen sowie Fuß- und Radwege angebunden. Auch innerhalb des Planungsgebietes ist eine hohe Durchlässigkeit gegeben. Vielfältige Infrastruktur ist in fußläufiger Entfernung erreichbar (Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Haltestellen des ÖPNV, Fahrradleihstation, Schulen, Kindertageseinrichtungen etc.). Im Sinne der Aufenthaltsqualität sowie der Ermöglichung kurzer Wege für Fuß- und Radverkehr bietet das Planungsgebiet eine hohe Attraktivität.

Im Planungsgebiet selbst ist vorgesehen, die Nahmobilität durch folgende Maßnahmen zu fördern:

- Schaffung von attraktiven Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. (in Gebäude, Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgarage integriert, wohnnah, ggf. mit Aufladestationen)
- Berücksichtigung von CarSharing-Parkplätzen (ggf. mit E-Ladestation)
- Anordnung gewerblich nutzbarer Flächen (Café, Bäckerei)
- Anordnung von breiten Wegen, die die Querung des Gebietes ermöglichen.

Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebietes und zur Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen werden im Planungsgebiet Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sind hierdurch an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Im Westen wird die Hellabrunner Straße in ihrer Ausgestaltung an das Erschließungskonzept angepasst. Sie endet künftig mit einem Wendebereich südlich der Grünverbindung zu den Isarauen. Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche wird hierfür in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.

Im Süden wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Salierstraße mit einer Zufahrt ins Planungsgebiet für die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage für das

WA 1 und WA 2 und die Anordnung einer Besucherparkplatzanlage ergänzt. Der bestehende, außerhalb des Planungsgebietes liegende Wendebereich der Salierstraße bleibt von der Planung unberührt.

Besucherparkplätze können in ausreichender Zahl (insgesamt ca. 40 Parkplätze) in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden. Entlang der Hellabrunner Straße sind diese als Senkrecht- und Längsparker konzipiert. Die Parkplatzanlage an der Salierstraße ist beidseitig für Senkrechtparker organisiert. Parkplätze entlang der Candidstraße sind nicht vorgesehen.

4.14.2. Park- und Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Tiefgarage

Die nach Art. 47 BayBO i. V. mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind aus gestalterischen, städtebaulichen und grünordnerischen Gründen in einer Gemeinschaftstiefgarage und einer Tiefgarage unterzubringen.

Die pflichtigen Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (mit Erschließung über die Salierstraße) sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (mit Erschließung über die Hellabrunner Straße) jeweils als Gemeinschaftstiefgarage bzw. als Tiefgarage zu errichten. Somit können auch für die von den Erschließungsflächen entfernten Gebäude Tiefgaragenstellplätze geschaffen und damit deren Erschließung mit dem Kfz gesichert werden. Die Errichtung von einer Gemeinschaftstiefgarage und einer Tiefgarage ermöglicht eine Reduzierung auf zwei Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. Dies ist eine Voraussetzung für das stadtgestalterisch gewünschte qualitätvolle Erscheinungsbild des Quartiers, für eine Reduzierung von Lärmimmissionen sowie für eine bessere Freiflächenqualität.

Zum Schutz der Freiflächen und um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die Zu- und Ausgänge in die Gemeinschaftstiefgarage, die Tiefgarage sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren sind, ferner die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt im WA 3 in das Gebäude zu integrieren ist und die Gemeinschaftstiefgaragenzu- und -ausfahrt im WA 2 als eingehauste Rampe auszuführen ist.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragenrampen und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken. Sofern auf den Tiefgaragen Großbäume gepflanzt werden, ist für diese eine Mindestüberdeckung von 1,20 m und ein entsprechender, fachgerechter Bodenaufbau zu realisieren, um deren dauerhafte Erhaltung zu sichern.

Zum Schutz der Menschen vor Immissionen von der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage, insbesondere auch im Brandfall, wie auch aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung des Freiraums ist die Entlüftung (notwendige Schächte und Rohre) der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage in die Gebäude zu integrieren.

ren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung der Dachterrassen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten werden Entlüftungseinrichtungen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zu den Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage soll daher gleichzeitig die Beeinträchtigung des Freiraums durch störende bauliche Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung vermieden werden.

Der Bring- und Holverkehr für die Kindertageseinrichtungen kann über die in Verlängerung der Salierstraße angeordnete öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Zudem entstehen auf dem Baugrundstück des WA 3 im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zusätzliche Stellplätze für die Kindertageseinrichtung.

Die Anlieferung der Kindertagesstätten und des Gewerbebetriebes im WA 2 erfolgt auf den privaten Flächen. Diese sind ausreichend dimensioniert, um das Wenden eines Lieferfahrzeuges zu ermöglichen.

Die in Verlängerung der Salierstraße angeordnete öffentliche Verkehrsfläche dient als Kfz-Parkplatzanlage mit integrierter Wendemöglichkeit für Pkw.

4.14.3. Fahrradabstellanlagen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen für Wohnnutzung ist in der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Danach sind für alle Wohnungen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich.

Die nach Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Bauräume beziehungsweise in die Gemeinschaftstiefgarage und die Tiefgarage zu integrieren.

Ein Teil der Fahrradabstellplätze (maximal 12 je Hauszugang) ist auch außerhalb der Bauräume im Bereich der jeweiligen Hauszugänge, z. B. für Besucherinnen und Besucher beziehungsweise zur einfachen Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.14.4. Konzept Feuerweherschließung und Müllentsorgung

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und muss die notwendigen Flächen für die Feuerwehr auf eigenem Grundstück vorsehen.

Die Hauptzufahrten für die Feuerwehr in das Planungsgebiet erfolgen über die Hellabrunner Straße, die Salierstraße sowie die Candidstraße. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden über die Candidstraße und die Salierstraße angedient, das Allgemeine Wohngebiet WA 3 grundsätzlich über die Hellabrunner Straße und die

Salierstraße.

Für die interne Erschließung der Gebäude ist ein großzügiges, ausreichend breit dimensioniertes Wegenetz mit notwendigen Aufstellflächen konzipiert, welches die Umfahrung der Gebäudeschollen ermöglicht. Die Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge können aus dem Quartier ohne zu wenden wieder ausfahren. In einzelnen Bereichen erfolgt die Feuerwehr-Erschließung über Stichwege und Rückstoßflächen für die Abfahrt nach dem Einsatz. Dies ist südlich der festgesetzten Lärmschutzwände sowie zwischen den Gebäudeschollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 der Fall.

Die Hauszugänge liegen jeweils an den äußeren Fassaden der Gebäudeschollen und sind gut zugänglich.

Die Zufahrt zu den in der Planzeichnung festgesetzten Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag erfolgt über die Hellabrunner Straße. Die südliche Aufstellfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist über einen kurzen Stich direkt von hier erreichbar. Die nördliche Aufstellfläche an der Candidstraße kann vom Wendebereich der Hellabrunner Straße aus über das interne Wegenetz angefahren werden. Zur Vermeidung unnötigen Verkehrs im Quartier ist die Ausfahrt der Entsorgungsfahrzeuge auf die Candidstraße (im Allgemeinen Wohngebiet WA 2) vorgesehen.

4.15. Altlasten und Kampfmittel

Bei der Bauausführung ist entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Altlasten- und Kampfmittelerkundungen vorzugehen.

Bodenschutzrechtliche Bewertung

Bei den durchgeführten ergänzenden Bodenuntersuchungen unter dem Kellerfußboden des ZE-Gebäudes (östliches 4-geschossiges Bestandsgebäude) konnten in geringem Maße Schwermetalle und PAK nachgewiesen werden, welche jedoch alle unter dem Hilfwert 1 des LfU-Merkblatts 3.8/1 lagen. In der Bodenluft waren geringe Mengen an BTEX nachweisbar, welche jedoch auch deutlich unter dem Hilfwert 1 des LfU-Merkblatts 3.8/1 lagen. Es besteht somit keine Gefahr einer schädlichen Grundwasserverunreinigung und es sind keine weiteren Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich.

Im Bereich der Ölfanggrube der Trafos ergab eine Sichtprüfung der Oberfläche der Wanne keine Hinweise auf ausgetretenes Öl. Sollte wieder erwarten im Zuge des Rückbaus des Gebäudes unter der Bodenplatte eine Verunreinigung aufgeschlossen werden, so wird diese im Rahmen der vor der eigentlichen Bebauung des Grundstücks geplanten Abgrabung der Altlast unter fachlicher Begleitung separiert.

In den Bodenmischproben der Oberbodenuntersuchungen waren 3,6 mg/kg (OB1, Tiefenbereich 0,0 bis 0,1 m) bzw. 4,3 mg/kg (OB2, Tiefenbereich 0,1 m bis 0,35 m) an Benzo(a)pyren nachweisbar. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden somit im Baumschutzbereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche bezüglich des Parameters Benzo(a)pyren die Prüfwerte für Kinderspielflächen, für Wohngebiete und für Park- und Freizeitanlagen überschritten. Die Analysenergebnisse bezüglich der weite-

ren Parameter Schwermetalle und MKW lagen unter den Prüfwerten für Kinderspielflächen.

Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch für den Nutzungsbereich Kinderspielflächen ausschließen zu können, sollte (entweder im Vorfeld der Bebauung des Grundstücks im Rahmen der Abgrabung der abfall- und bodenschutzrechtlich relevanten Auffüllungen des Grundstücks bzw. im Rahmen der Gestaltung der zukünftigen öffentlichen Grünfläche) der Oberboden im Baumschutzbereich bis in eine Tiefe von rund 0,5 m ausgetauscht werden. Sollte ein Austausch aus naturschutzrechtlichen Erwägungen (Baumschutzbereich) nicht möglich sein, so ist dieser Bereich mit mindestens 0,35 m unbelastetem Boden zu überdecken.

Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen und die möglichen Kampfmittelvorkommen sind, vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar einzustufen.

Es ist sowohl die Sanierung betroffener Böden als auch die Kampfmittelräumung entsprechend der Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen vorzunehmen.

4.16. Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch den von der Candidstraße ausgehenden Verkehrslärm sieht das städtebauliche Konzept eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes vor. Diese soll die übrigen Flächen des Quartiers vor Schallimmissionen schützen. Für die Nutzungen werden Regelungen getroffen, die die Lärmsituation berücksichtigen.

4.16.1. Schutz vor Verkehrslärm

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2017 wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche

Nach Errichtung des Planungsvorhabens treten die höchsten Verkehrsgeräuschpegel mit bis zu 77/70 dB(A) tags/nachts in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße und mit bis zu 73/66 dB(A) an den Stirnseiten auf. An den Gebäudefassaden entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets ergeben sich Verkehrsgeräuschpegel von 71/63 dB(A) tags/nachts im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und bis zu 63/55 dB(A) Tags/nachts im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden um bis zu 22/25 dB(A) überschritten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen (Berechnungshöhe $h = 2$ m über Geländeoberkante (GOK)) betragen die Verkehrsgeräusche tagsüber entlang der Candidstraße bis zu 75 dB(A), in den westlichen Freibereichen bis zu 68 dB(A) und auf den vorgesehenen Kinderfreispielbereichen bis zu 52 dB(A); nachts entsteht auf den Freibereichen

keine Betroffenheit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber werden entlang der Candidstraße um bis zu 20 dB(A) und in den westlichen Freibereichen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Im Inneren des Planungsgebiets werden die Orientierungswerte auf den ebenen Freibereichen eingehalten. Der Zielwert der Landeshauptstadt München für Kindertageseinrichtungen-Freibereiche (= Orientierungswerte für Parkanlagen von 55 dB(A)) wird bei Pegeln von bis zu 50 dB(A) für die nordöstliche Kindertageseinrichtung und bis zu 52 dB(A) südöstliche Kindertageseinrichtung eingehalten.

Auf den geplanten Dachfreibereichen betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgläusche bis zu 69 dB(A), so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber um bis zu 14 dB(A) überschritten wird.

Maßnahmen – Schallschutz für Gebäude

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR, WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) tags/nachts. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße auf, wo die Pegel bis zu 77/69 dB(A) tags/nachts betragen. Darüber hinaus verbleiben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 Überschreitungen der IGW der 16. BImSchV. Im Inneren des Planungsgebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV großflächig eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Der bauliche Mindestschallschutz nach DIN 4109 darf dabei nicht unterschritten werden.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Die beabsichtigte Bebauung des Planungsgebietes reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem zur Hauptlärmquelle eine abschirmende Bebauung mit V bis VII Geschossen errichtet werden soll, die im dahinter liegenden Planungsgebiet eine deutliche Reduzierung der Belastung nach sich zieht.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ($> 65/60$ dB(A) tags/nachts) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße betragen die Pegel bis zu $77/69$ dB(A) tags/nachts, so dass festgesetzt wird, dass hier durch eine strikte Grundrissorientierung reagiert werden muss und somit Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ohne Ausnahme ausgeschlossen werden müssen. Fenster von Nebenräumen (z. B. Bad, Küche ohne Essbereich) können auch lärmexponiert angeordnet werden.

Sofern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit Ausnahme der Nordseiten aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten ($> 65/60$ dB(A) tags/nachts) Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen lüftungstechnisch notwendig sind (Hochpunkte aufgrund der Gebäudehöhenstaffelung), so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfswise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Es werden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zugelassen, die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wobei die Belüftbarkeit der Räume gewährleistet sein muss (z. B. Kastenfenster). Die Schallschutzkonstruktionen können offenbar gestaltet werden (z. B. verglaste Loggien mit verschiebbaren Glaselementen). Bei offenbaren Konstruktionen müssen jedoch die dahinter liegenden Außenbauteile (Fenster, Fenstertüren usw.) so dimensioniert sein, dass die Schalldämmung der davor liegenden Schallschutzkonstruktion nicht beim Schallschutz gegen Außenlärm angerechnet wird.

Bei der Grundrissgestaltung ist in den Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ($> 65/60$ dB(A) tags/nachts) darauf zu achten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume einer Wohnung über Fenster belüftet werden kann, vor denen die Verkehrslärmpegel weniger als $59/49$ dB(A) betragen. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden (z. B. in Gebäudeeckbereichen o.ä.).

Für zulässige Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags, dies betrifft die zur Candidstraße orientierten Seiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie die nach Westen orientierten Seiten im WA 1, müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Im Planungsgebiet stellt die erste Gebäudereihe bzw. Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße eine wesentliche Schallabschirmung für die dahinter liegende Planbebauung und für die Freibereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dar. Um einen ausreichenden Lärmschutz der Neubebauung von Beginn an zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Nutzungsaufnahme der südlichen Baukörper erst zulässig ist, wenn die schallabschirmende Bebauung im WA 1 und WA 2 entlang der Candidstraße wirksam ist.

Maßnahmen – Schallschutz für Freibereiche

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR, WA nach BauNVO) 59 dB(A) tagsüber. Nachts (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

Tagsüber werden die Zielwerte entlang der Candidstraße sowie zwischen der westlichen Planungsgebietsgrenze und der Planbebauung überschritten, so dass hier schutzbedürftige Freibereiche auszuschließen sind oder Abschirmungen errichtet werden müssten. Abschirmungsmaßnahmen zum Schutz der ebenerdigen Freibereiche entlang der Candidstraße kommen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht in Betracht. Diese Freifläche dient nur dem temporären Aufenthalt.

In den Erd- und Obergeschossen entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird der Zielwert für Außenwohnbereiche überschritten. Hier müssen Außenwohnbereiche durch Abschirmungen geschützt werden oder als verglaste Loggien bzw. Balkone (z. B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen)ausgeführt werden, so dass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

Die Dachbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen zum Teil durch Glaszwischenbauten geschützt und nutzbar gemacht werden. Da hier allgemein schutzbedürftige Freiflächennutzungen vorzusehen sind, wird festgesetzt, dass

im Bereich von Dachfreibereichen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemessen 2 m oberhalb der Oberkante der Nutzfläche) ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten werden darf. Die notwendigen Höhen zur Abschirmung durch Glaszwischenbauten wurden, bezogen auf die Oberkante der Aufenthaltsfläche, zu 2,50 m bzw. 3,25 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und zu 4,25 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermittelt. Die Höhe der Lärmschutzwände resultiert aus der Anforderung des ausreichenden Schallschutzes und die Beschränkung aus dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Im westlichen und südwestlichen Planungsgebiet werden die Anforderungen an den Schallschutz überschritten. Die Überschreitungen betreffen hauptsächlich den ebenerdigen Freibereich zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 (mit geplantem Spielplatz) sowie die Dachterrassen der beiden südwestlichen Plangebäude. Die Überschreitungen sind jedoch geringfügig (bis zu ca. 2 dB(A) tagsüber) und es entsteht nur eine geringe Betroffenheit. Die Überschreitungen resultieren aus den Verkehrsrgeräuschen des Straßenabschnitts zwischen der Isar und der nördlichen Planbebauung.

Für den östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche, die zwischen dem WA 1 und WA 3 liegt, werden die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten (< 59 dB(A) tags und die 2/3-Regelung der LH München für Kinderfreispielplätze). Die Freispielfläche mit dem dargestellten Spielplatzzeichen und Bereiche mit Aufenthalts-/Erholungsqualität sind daher im östlichen Bereich zu situieren.

Für verbleibende Überschreitungen auf den Terrassen im obersten Geschoss der beiden westlichen Plangebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist zu beachten, dass die nach Westen orientierte Terrasse des nördlicheren Gebäudes nur einer Wohnung zugeordnet werden soll, der dann auch der zumindest genauso große und lärmgeschützte Terrassenteil nach Richtung Süden zur Verfügung steht. Auf der nach Westen orientierten Terrasse des südwestlichen Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 treten lediglich sehr geringe Überschreitungen auf (< 1 dB(A)). In beiden Fällen sind aufwendige Schallschutzmaßnahmen aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung bzw. aufgrund der geringen Betroffenheit nicht verhältnismäßig und Festsetzungen werden nicht getroffen.

Auf den Kita-Freispielflächen werden aufgrund der abgeschirmten Lage die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten. Somit sind für die Kita-Freispielflächen keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

4.16.2. Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen

Im Zuge der Planung ist ein baulicher Eingriff durch die Errichtung eines Wendehammers und einer Parkplatzfläche am Ende der Hellabrunner Straße vorgesehen. Am Ende der Salierstraße wird die öffentliche Verkehrsfläche um eine zusätzliche Besucherparkplatzanlage ergänzt. Diese fallen in den Anwendungsfall der Verkehrslärmschutzverordnung. Es zeigt sich, dass zwar Pegelerhöhungen entstehen, diese jedoch nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sind, da sie entweder weniger als 2,1 dB(A) bei einer Belastung von deutlich weniger als 70/60 dB(A) tags/nachts betra-

gen oder bei Erhöhung von mehr als 2,1 dB(A) die Immissionsgrenzwerte deutlich eingehalten werden. Ein Anspruch der Nachbarschaft auf Entschädigung bzw. Lärmschutz ist daher nicht zu erwarten.

Es zeigt sich, dass durch den Neubau der öffentlichen Parkplätze Verkehrslärmpegel von bis zu 51/44 dB(A) in der Nachbarschaft und an den geplanten Gebäuden auftreten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (WA, WR) von 59/49 dB(A) tags/nachts sowohl im Planungsgebiet als auch in der Nachbarschaft zuverlässig eingehalten. Durch den Parkplatzneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Planungsgebietes.

4.16.3. Auswirkungen auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Das Planungsvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Pegelerhöhungen durch den Ziel-/Quellverkehr sind ohne Bedeutung. Für die Ermittlung der Verkehrsgeräusche wurden für den Prognose-Nullfall Gebäude, die das mögliche Baurecht des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 10b ausschöpfen, verwendet.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch an den Bestandsgebäuden auf der gegenüberliegenden Seite des Mittleren Rings (Candidstraße, Agilolfingerstraße) negative Auswirkungen durch das Planungsvorhaben ergeben können, so dass sich ein Anspruch der betroffenen Nachbarschaft auf Entschädigung oder Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen könnte. Sie sind wesentlich im Sinne der 16. BImSchV, da Pegel von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöht werden. In der übrigen Nachbarschaft sind die verkehrlichen Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen. Die Pegelerhöhungen sind minimal und betragen bis zu 0,2 dB(A) tags und nachts.

Die Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft sind unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs. Zudem ist zu anmerken, dass für die betroffene Nachbarschaft durch die Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet die (tatsächliche bzw. potentiell mögliche) Anlagengeräuschbelastung entfällt, wodurch im Sinne einer Gesamtgeräuschbelastung (Summe Verkehr- und Anlagenlärm) die Pegelerhöhungen zumindest im Tagzeitraum relativiert werden können.

4.16.4. Anlagengeräusche

Relevante Anlagenlärmimmissionen im Planungsgebiet können von dem nordwestlich gelegenen Bauhof, von dem südlich und östlich gelegenen Mischgebiet (MI) sowie von der südwestlich gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) ausgehen. Des Weiteren

ren sind auch innerhalb des Planungsgebiets relevante Anlagen zu erwarten, die zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung auf die Planung und auf die bestehende Nachbarschaft führen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Gemeinschaftstiefgarage und die Tiefgarage der Wohnnutzungen und das vorgesehene Café oder eine Bäckerei.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbegebiet und wird künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundsätzlich lässt das Vorhaben somit gegenüber der Bestandssituation ein geringeres Potential von Anlagengeräuschen erwarten.

Die Berechnungen zu Anlagen außerhalb des Planungsgebietes (Vorbelastung) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags und nachts sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 50/40 dB(A) tags/nachts. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagengeräuschen von außerhalb des Planungsgebietes bzw. Festsetzungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen zu Anlagen innerhalb des Planungsgebietes (Zusatzbelastung) zeigen, dass bei einer uneingeschränkten Nutzung des vorgesehenen Cafés oder einer Bäckerei Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden können. Allerdings ist es mit dem Schallschutz nach TA Lärm vereinbar, wenn im Nachtzeitraum (lauteste volle Stunde zwischen 22-6 Uhr) eine Nutzung der Außenterrasse und eine Benutzung der Parkplätze des vorgesehenen Cafés oder einer Bäckerei in der Gemeinschaftstiefgarage durch Kunden ausgeschlossen wird sowie wenn im Tagzeitraum (6-22 Uhr) die maximale Größe der nutzbaren Terrassenfläche 30 m² nicht überschreitet, oder die maximale Anzahl der Gäste auf 20 Personen begrenzt wird, oder eine horizontale Abschirmung errichtet wird, die mindestens die Hälfte der Außenbereichsfläche überdacht, oder die Nutzungszeit während des Tagzeitraums zwischen 6-22 Uhr auf 8 Stunden begrenzt wird.

4.16.5. Stellplatzgeräusche

Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust ausgeführt und mit schallabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft usw.) die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöht. Die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden in den unmittelbar über den Zufahrten liegenden Obergeschossen um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. Sinngemäß gilt dies auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Anforderungen der TA Lärm werden in den Allgemeinen Wohngebieten in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageneinfahrten von weniger als 10 m überschritten. Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden.

4.16.6. Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

Im Rahmen einer Untersuchung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet und die Auswirkungen auf dessen Nachbarschaft ermittelt und beurteilt.

Die höchsten Jahresmittelwerte im Rechengebiet werden entlang der nördlichen Fassade der Planungsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang des Mittleren Rings prognostiziert und betragen bis zu 62,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , 37,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und 26,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Mit zunehmender Höhe nehmen die Luftschadstoffbelastungen ab und betragen in einer Höhe von ca. 20 m 41,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , 26,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und 18,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$.

Entlang der nördlichen Fassaden im westlichen Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 betragen die Luftschadstoffbelastungen bis zu 40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , 26,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und 18,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Die Immissionsgrenzwerte werden demnach gerade noch eingehalten.

Entlang der nördlichen Fassaden im östlichen Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 betragen die Luftschadstoffbelastungen bis zu 42,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , 26,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und 18,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Ab dem 3. Obergeschoss werden die Immissionsgrenzwerte für NO_2 eingehalten.

Die Jahresmittelgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub ($\text{PM}_{2,5}$) werden somit entlang von Teilbereichen der Nordfassaden z.T. deutlich überschritten. Überschreitungen an mehr als 35 Tagen im Jahr des Tagesgrenzwertes für PM_{10} von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sind in Bereichen mit einem Jahresmittelwert von >31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ebenfalls wahrscheinlich.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner wird festgesetzt, dass an den Gebäudeseiten mit Grenzwertüberschreitungen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster errichtet werden dürfen. Zum Schutz der Gesundheit erscheint eine Beschränkung auf schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nicht hinreichend. Ist dies im Einzelfall aus Gründen der Grundrissorientierung nicht möglich, so sind diese Fenster mit hinterlüfteten Vorbauten in Ausnahmefällen zulässig. Als hinterlüftete Vorbauten kommen Loggien, mehrschalige Fassaden oder ähnliches in Frage, die über den Innenhof belüftet werden.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Die höchsten Veränderungen der Schadstoffbelastung für NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ treten an der Candidstraße 7 auf, die bis zu 14,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , 8,7 PM_{10} und 6,0 $\text{PM}_{2,5}$ betragen. Die schadstoffspezifischen Jahresgrenzwerte für PM_{10} der 39. BImSchV werden zukünftig in der gesamten Nachbarschaft (gerade noch) eingehalten. Überschreitungen des Tagesmittelwertes an mehr als 35 Tagen/Jahr an allen Immissionspunkten mit einem Jahresmittelwert von >31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sind jedoch wahrscheinlich.

Derartige Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3 % des Immissions-

jahresmittelwertes sind abwägungsrelevant. Allerdings werden bereits in der heutigen Situation die maßgebenden Grenzwerte für NO₂ (Jahresmittelwert) und PM₁₀ (Jahres- und Tagesmittelwert) im nördlichen Bereich des Planungsgebiets entlang des Mittleren Rings sowie in dessen Verlauf im Münchner Stadtgebiet vielfach überschritten.

Bei der Beurteilung aus immissionsschutzfachlicher Sicht können die Erhöhungen in der Nachbarschaft wie folgt bewertet werden:

Im Zuge der immissionsschutzfachlichen Voruntersuchungen wurde erkannt, dass durch die Planbebauung Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung in der Nachbarschaft auftreten können. Aus lufthygienischer Sicht wurde vorgeschlagen, eine Baulücke von einer Mindestlänge von 30 m zwischen der Bestandsbebauung (Candidstraße 7) und der Planungsbebauung zu halten, so dass eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes stattfinden kann.

Im Zuge des Planungswettbewerbs wurde die Planungsempfehlung einer Baulücke unter Berücksichtigung anderer Belange (Städtebau, Lärmschutz, etc.) abgewogen und in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt in München (RGU) entschieden, die Umsetzung einer Baulücke als Option für die Auslobung des Planungswettbewerbs zu prüfen. Aus städtebaulicher Sicht formuliert das Architekturbüro Ortner & Ortner die Notwendigkeit des baulichen Lückenschlusses zwischen Bestandsgebäude Candidstraße 7 und Planungsbebauung wie folgt:

„Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt von Heterogenität: Einerseits findet man fragmentarische Blockstrukturen und den mittleren Ring mit seiner Hochbahn, andererseits den großzügigen Landschaftsraum der Isarauen. Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept soll diese Gegensätze schlüssig miteinander verknüpfen - sie zusammenführen. Dies gelingt durch eine typologische Umwandlung: der Block transformiert sich innerhalb des Planungsgebietes zur offenen Bauweise. Der östliche Übergang stellt dabei eine entscheidende Nahtstelle dar. Es ist de facto die einzige Stelle an der die Neubauten das Vorhandene weiterbauen. Der nahtlose Übergang des geschlossenen Blockrandes ist an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten also obligatorisch“.

Ein wesentlicher Nachteil der Baulücke betrifft zusätzlich die Belange des Lärmschutzes, da ohne eine geschlossene Häuserzeile ein wesentlicher Lärmeintrag in das rückwärtige Planungsgebiet resultieren würde.

Durch die durchgehende Bebauung entlang des Mittleren Rings entstehen südlich der Planungsbebauung Bereiche mit Luftschadstoffbelastungen z.T. weit unterhalb der Grenzwerte und vor allem lärmgeschützte Bereiche. Baulücken verringern die Wirksamkeit des Schallschutzes wesentlich. An der Bestandsbebauung ergeben sich somit Pegelreduzierungen von bis zu 11 dB(A) und gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel werden ebenfalls nicht mehr erreicht. Obwohl durch die Realisierung der Planbebauung Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen an den Bestandsgebäuden der Candidstraße 5 und 7 auftreten, werden auch Luftschadstoffreduzierungen an anderen Bestandsgebäuden prognostiziert. Davon sind vor allem die südlich des Planungsvorhabens situierten Bestandsgebäude betroffen (auch die südlichen Fassa-

den der Bestandsgebäude Candidstraße 3, 5 und 7).

Für die Bestandsgebäude der Candidstraße 3, 5 und 7 wurden weitergehende immisionsschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden die luftschadstofftechnischen Belastungen an allen Fenstern der Wohneinheiten ermittelt. Zusätzlich wurden die Eingabepläne zur Baugenehmigung eingesehen, sodass die Grundrisse der Bestandsgebäude ermittelt werden konnten. Die Grundrisse belegen, dass in jeder Wohnung mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach Südwesten an die lärm- und luftschadstoffgeschützte Seite orientiert ist. Durch den baulichen Lückenschluss ergeben sich entlang der südwestlichen Fassade der Bestandsgebäude der Candidstraße 3-7 Verringerungen der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen. Diese betragen für Verkehrslärm bis zu 7 dB(A) und für die Luftschadstoffbelastung bis zu $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} und $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$. An den Wohnungen der Bestandsgebäude der Candidstraße 3-7 mit den höchsten Zunahmen der Luftschadstoffbelastung entlang der Nordostfassade treten gleichzeitig an der Südwestfassade die größten Abnahmen der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf. An allen Wohnungen der Bestandsgebäude der Candidstraße 3-7 nehmen die Verkehrslärmbelastungen um mindestens 3 dB(A) ab. Dies entspricht der Halbierung des Verkehrsaufkommens und ist deutlich wahrnehmbar. Alle Wohneinheiten haben mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums an die abgewandte Seite orientiert. Bei drei Wohneinheiten je Stockwerk und Hausnummer haben nur zwei Wohneinheiten Fenster an der lärm- und luftschadstoffbelasteten Nordostfassade.

Niedrigere Luftschadstoffbelastungen werden aber auch nördlich der Planungsbebauung werden nach Baurealisierung als bei Nichterfüllung des Planungsvorhabens prognostiziert. Somit trägt die neue bauliche Situation auch einen gewissen Beitrag zur allgemeinen Verbesserung der Luftschadstoffsituation für Bereiche der umliegenden Nachbarschaft bei.

Ursächlich für die hohen Luftschadstoffbelastungen ist vor allem das hohe Verkehrsaufkommen des Mittleren Rings. Darauf kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss genommen werden. Die durch die bauliche Änderung verursachten Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen führen gleichzeitig zu Verbesserungen der Belastungen aus Verkehrslärm und verkehrsbedingten Luftschadstoffen an den gleichen Wohneinheiten. Eine endgültige Lösung der hohen Luftschadstoffbelastung kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geleistet werden und ist im Zuge der Luftreinhalteplanung entsprechend vergleichbarer Bestandssituationen an vielen anderen Stellen des Stadtgebietes zu bewältigen.

4.17. Dienstbarkeitsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden dinglich zu sichernde Flächen für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen des Gehrechts soll die autofreie, innere Erschließung der Baugebiete für die Bewohnerinnen und Bewohner und eine gute Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit gewährleistet werden. Insbesondere die Querung des Gebietes in Ost-West-Richtung und der Übergang zu den westlich gelegenen Isarauen wird ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden Flächen mit beschränktem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München ausgewiesen. Diese dienen der Befahrbarkeit der Flächen zur Abholung des Mülls von den im Plan dargestellten Aufstellflächen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 werden Flächen mit beschränktem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München ausgewiesen. Diese dienen der Befahrbarkeit der Fläche zur Anfahrbarkeit der östlichen öffentlichen Grünfläche.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden Flächen mit beschränktem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Kindertageseinrichtungen ausgewiesen. Diese dienen dem Hol- und Bringdienst sowie der Anlieferung der Kindertageseinrichtungen.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München stellen den Verlauf und die Zugänglichkeit der hier befindlichen Versorgungsstrasse für Fernwärme sicher.

Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden, kann von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen unter den in der Satzung beschriebenen Voraussetzungen abgewichen werden.

4.18. Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming

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

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen.

Mit dem angestrebten Gesamtkonzept geht die Planung über die Teilaspekte der Nachhaltigkeit „ökologisch“ und „energieeffizient“ hinaus. Es werden verschiedenste Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang gebracht und hierdurch entsprechende Qualitäten erzielt. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept insbesondere die nachfolgenden, nachhaltigkeitsorientierten Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch

- Aufbau eines attraktiven Wegenetzes,
- Flächen auf den Dächern zur Nutzung solarer Strahlungsenergie;

Verdunstung von Niederschlagswasser:

- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- Dachbegrünung,
- Baumpflanzungen;

langfristige Nutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards,
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen,
- Barrierefreiheit;

hohe Aufenthaltsqualitäten:

- attraktive Frei- und Grünflächen mit Bepflanzungskonzept,
- Anbindung an den öffentlichen Grünraum des Isarauwaldes,
- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedlichste Anforderungen,
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an bestehende Straßen;

weitere Aspekte:

- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm,
- teilweiser Erhalt von Bäumen,
- Schutz und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen.

Die Festsetzungen ermöglichen es, den Bedarf an klimaschädlicher, nicht erneuerbarer Energie gering zu halten, ohne wesentliche Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität hinnehmen zu müssen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau und Freiraum

- Umwandlung gewerblicher Flächen, die gegenwärtig mehrheitlich ungenutzt sind, in Wohngebiete,
- Schaffung von Flächen für Wohnungsbau auf ca. 3,3 ha, für etwa 950 Einwohnerinnen und Einwohner als Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in München,
- Schaffung von Gebäudestrukturen, die einen baulichen Schutz gegenüber der Immissionsbelastung entlang der Candidstraße (Mittlerer Ring) bilden,
- Errichtung von zwei neuen Kindertageseinrichtungen zur Deckung entstehender Bedarfe aus dem Planungsgebiet und teilweise auch aus der Umgebung,
- Schaffung von gut nutzbaren privaten, öffentlich nutzbaren sowie öffentlichen Frei- und Grünflächen, die durch Durchwegungen gut vernetzt und an das bestehende Wegenetz angebunden sind und insbesondere die Querung des Quartiers zwischen Salierstraße und Isarauen gewährleisten,
- Verknüpfung der Frei- und Grünflächen des Planungsgebietes mit dem unmittelbar angrenzenden Erholungsraum der Isarauen.

5.2. Umwelt

- Entkontaminierung belasteter Böden und Entmunitionierung des Gebietes,
- Erhalt insgesamt von ca. 15 großen Bäumen, Fällung von ca. 59 Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, und ca. 7 Bäumen, die die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen, aber außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung liegen. Es werden ca. 65 Bäume als Ersatz gepflanzt.
- Versiegelung erhöht sich im Gesamtgebiet von ca. 68 % auf ca. 78 % (mögliche Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO inkl. der Verkehrsflächen ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet eine Versiegelung von ca. 2,6 ha),
- Einhaltung aller Anforderungen an den Immissionsschutz.

5.3. Verkehr

- Anpassung der Verkehrsfläche Hellabrunner Straße (Verkürzung der Straße durch Verlagerung des Wendebereichs nach Süden),
- Anschluss einer Grundstückszufahrt und Besucherparkplatzanlage an die Salierstraße,
- der Neuverkehr aus dem Planungsgebiet wird vom umliegenden Straßennetz aufgenommen und weitergeführt,
- Vermeidung von Grundstückszu- und Grundstücksausfahrten entlang der Candidstraße,
- Vermeidung der Verbindung / Durchfahrt für Kfz zwischen Hellabrunner Straße und Salierstraße.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Bei der vorliegenden Planung sind die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichtet:

- Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung,
- Abtretung der noch nicht im städtischen Eigentum befindlichen Straßenverkehrsflächen,
- Herstellung bzw. Umbau der Straßenverkehrsflächen,
- Herstellung sowie Abtretung der noch nicht im städtischen Eigentum befindlichen öffentlichen Grünfläche,
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Geh- und Fahrrechtsflächen,
- Errichtung von zwei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 5 Kindergarten- und 5 Krippengruppen gegen Kostenerstattung (Erwerb durch die Stadt),
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur,
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau, wobei es sich um einen Umstrukturierungsfall – Übergangsfall handelt,

- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen.

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3)	ca. 29.348 m ²	88%
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.899 m ²	6%
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.016 m ²	6%
Planungsgebiet gesamt	ca. 33.263 m²	100 %

8. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand

- Verkehrsuntersuchung, TÜV Rheinland, Juli 2016
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung, TÜV Rheinland, Oktober 2016
- Bericht zur Nahmobilität, TÜV Rheinland, Oktober 2016
- Vorläufige Berechnungen der Anstauhöhen des Grundwassers vor den geplanten Gebäuden, Sakosta CAU, November 2016
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, April 2017
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Februar 2017
- Gutachten zur Altlastensituation, Sakosta CAU, November 2016
- Bericht zur Baugrunduntersuchung, Sakosta CAU, November 2016
- Ergänzende Bodenuntersuchungen, Sakosta CAU, Oktober 2017
- Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung mit Untersuchungskonzept zur Kampfmittelerkundung, Sakosta CAU, August 2016
- Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), PAN, September 2017
- Kartierung (Karte und Bericht): Bäume am Rand des angrenzenden Auwalds, PAN, September 2016
- Faunistische Kartierungen 2017, PAN, September 2017
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit (Bäume entlang der Candidstr.), TREECONSULT, Mai 2016
- Vorüberlegungen zur Energieversorgung, Janowski&Co, August 2016
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, PAN, Februar 2016
- Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme, PAN, Juli 2012

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat

11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V