

Telefon: 0 233-22514
22664
22671
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100
Haldenseestraße (beidseits),
Bad-Schachener-Straße (südlich)
Hechtseestraße (nördlich)
Krumbadstraße (östlich)**

- Billigungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15093

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 40 ff)

A) Gelegenheit zur Information und Äußerung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2100 wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB während der Zeit vom 27.03.2017 mit 10.04.2017 durchgeführt.

Während der Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2100 beziehen.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit/Informationsveranstaltungen

Die Ausgestaltung der letzten Informationsveranstaltung werde als irreführend empfunden. Die bisherigen Bürgerinformationen seien als „Erörterungsveranstaltung“ mit Protokollierung der Einwände organisiert worden. Diesmal sollten die Einwände der Bürgerschaft schriftlich beim Planungsreferat eingereicht werden.

Bemängelt wurde außerdem, dass in jeder Informationsveranstaltung andere Aussagen über z. B. Höhenentwicklung oder künftige Bewohnerzahl gemacht wurden.

Weiterhin wurde es als negativ erachtet, dass die Pläne der überarbeiteten Wettbewerbsergebnisse bei der Informationsveranstaltung nicht zum Vergleich ausgestellt wurden.

Die städtischen Wohnungsbauunternehmen sollten frei von politischen Direktiven in der Lage sein, tatsächlich neue Wege in der Gestaltung des städtischen Raumes zu gehen. Diese Offenheit für neue Ideen werde bei der vorliegenden Planung vermisst.

Die monströse Nachverdichtung in der Haldensee-Siedlung und die Vorgehensweise sei unprofessionell, ungerecht und unsozial. Vor Ort gab es ein echtes Bürgerengagement. Dies solle nicht mit Füßen getreten werden. Die neue Entwicklung habe das Vertrauen der Bürgerschaft in die Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit von Aussagen der Stadt München und der GWG massiv erschüttert.

Stellungnahme:

Die stattgefunden informelle Beteiligung und Information der Öffentlichkeit in diesem Verfahren insbesondere in Form von vier Bürgerinformationsveranstaltungen ging weit über das übliche Maß hinaus:

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 13.11.2013 die vorzeitige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger noch im Vorfeld des Eckdatenbeschlusses beschlossen. Die GWG Städtische Wohngesellschaft München mbH (nachfolgend GWG) als Planungsbegünstigte hat sich bereit erklärt, im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die erweiterte Bürgerbeteiligung mit informellen Informationsveranstaltungen vor Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss, vor Auslobung und nach Abschluss des Wettbewerbs bzw. vor Überarbeitung der Arbeiten der Preisgruppe durchzuführen sowie die Kosten und den Aufwand hierfür zu übernehmen.

Hierzu fand am 02.06.2014 in der Echardinger Einkehr die erste Informationsveranstaltung mit Bürgerwerkstatt statt, in der anhand von Testentwürfen die unterschiedlichen Themenstellungen der Planungsaufgabe

diskutiert wurden. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden bei der Ermittlung der Eckdaten für den Eckdatenbeschluss (beschlossen am 8.7.2015) und bei der Erstellung der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt. Sie sind in Gänze in Form eines Berichts dokumentiert und wurden den Wettbewerbsteilnehmern und dem Preisgericht mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt.

In Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung fand am 29.09.2015 - ebenfalls in der Echardinger Einkehr - eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der darüber informiert wurde, in welcher Form die Anregungen aus der Bürgerwerkstatt in der Auslobung berücksichtigt werden konnten. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung diskutiert. Sie sind in Gänze in Form eines Berichts dokumentiert und wurden ebenfalls den Wettbewerbsteilnehmern sowie dem Preisgericht mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Die vier Arbeiten, einer in einem ersten Preisgericht (durchgeführt am 18.12.2015) ermittelten Preisgruppe, wurden vom 20. bis 30.12.2015 öffentlich ausgestellt und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21.12.2015 unter Beteiligung eines Teils der Mitglieder des Preisgerichts und aller Entwurfsverfasser diskutiert und im Anschluss gemäß Juryempfehlung und Anregungen aus der Öffentlichkeit vertiefend überarbeitet.

Eine Jury aus renommierten Fachleuten und Vertretern des Stadtrats (aller Fraktionen), des Bezirks und der Planungsbegünstigten hat, unter Anwesenheit und mit Unterstützung zahlreicher sachverständiger Berater, aus den überarbeiteten Beiträgen am 26.02.2016 den städtebaulichen Entwurf ausgewählt, der die gestellten Anforderungen und Probleme am Besten in Einklang bringt und unter Abwägung aller relevanter Belange als die am besten geeignete Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden soll. Die Ergebnisse der abschließenden Jurysitzung wurden ebenfalls öffentlich ausgestellt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschloss in seiner Sitzung am 27.04.2016, dass das Bebauungsplanverfahren auf Basis des Siegerentwurfes entsprechend der Empfehlung der Jury fortgeführt werden soll. Dabei wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann (siehe Punkt 3. Verfahrensart/Verzicht auf Umweltprüfung). Die Prüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, was eine Vereinfachung bzw. Verkürzung bei den Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange beinhaltet.

Obwohl beim Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann, wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Information und zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die GWG hat zusätzlich die betroffene Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung am 27.03.2017 eingeladen, bei dem der Masterplan ausführlich vorgestellt und diskutiert wurde. Es bestand die Möglichkeit zur Abgabe schriftlicher Äußerungen, die im weiteren Bauleitplanverfahren abzuwägen waren.

Im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.03.2017 bis 10.04.2017 sowie der vorgenannten Informationsveranstaltung wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, das Ergebnis des Wettbewerbs und die Weiterentwicklung des städtebaulich geeignetsten und verträglichsten Entwurfs zum Masterplan mit Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Als Planungsgrundlage wurde die zum Zeitpunkt der Veranstaltung aktuelle Planung - der fortgeschriebene Masterplan – verwendet. Ein Vergleich zum überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag war über die Modelle möglich.

Die Beantwortung der genannten Frage zur baulichen Dichte wird nachfolgend unter Punkt 7. (Maß der baulichen Nutzung) im Detail beantwortet.

2. Abweichung vom Eckdatenbeschluss

Mehrere Bürgerinnen und Bürger äußerten die Ansicht, die Bürgerbeteiligung sowie die Eckdaten des Stadtrats seien wissentlich oder absichtlich vom Planungsreferat überschritten oder ganz ignoriert worden. Dies sei inakzeptabel. Es wurde gefragt, wie verlässlich ein Eckdatenbeschluss sei und ob die Eckdaten willkürlich verändert werden dürften?

Der Eckdatenbeschluss sah 60.000 m² GF (+ 10.000 m² Gewerbe) vor, nun seien es insgesamt 79.000 m² GF. Statt 700 Wohnungen seien nun 760 geplant, statt 1800 Einwohnerinnen und Einwohner nun 1950 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gefordert werde die Einhaltung des Eckdatenbeschlusses.

Stellungnahme:

Die groben Geschossflächenangaben zum Masterplan beziehen sich auf die städtebaulich vorgeschlagenen Gebäudekubaturen. Sie beinhalten somit sowohl Hauptnutzungen wie z. B. Wohnnutzung, Sonderwohnformen, soziale Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, die Verkehre und Freiflächenbedarfe auslösen, aber auch Nebennutzungen wie z. B. Müll-, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, die keine Bedarfe auslösen. Zudem wurden zu diesem Zeitpunkt Flächen, die nicht Geschossflächenrelevant sind, z. B. gebäudeintegrierte Loggien und Tiefgaragenrampen, übermessen.

Nach genauer Prüfung der baulichen Strukturen erfolgte im Bebauungsplan nun eine detailliertere Betrachtung mit einer Differenzierung der Geschossflächen nach Hauptnutzungen, die in ihrer maximalen Flächengröße dezidiert beschränkt werden und Geschossflächen für Nebennutzungen, für die in einer definierten Größenordnung eine Überschreitung zugelassen wird.

Im Bebauungsplan wird eine Geschossfläche von insgesamt 70.580 m² festgesetzt. Davon sind zirka 60.500 m² für Wohnnutzungen und zirka 10.080 m² für Einzelhandel, soziale Infrastruktur sowie untergeordnet gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m² ergeben sich aus der Geschossfläche für Wohnnutzung zirka 665 Wohnungen, bei einer

projektspezifischen durchschnittlichen Belegungsrate von 2,6 Einwohnern pro Wohnung ergeben sich zirka 1.730 Einwohnerinnen und Einwohner. Die für das Projekt unterstellte Belegungsrate liegt mit 0,2 höher als der sonst übliche Richtwert, so dass die ermittelte Einwohnerzahl als maximal angesehen werden kann.

Somit entsprechen die festgesetzte Geschossflächen den Vorgaben aus dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss.

3. Verfahrensart/Verzicht auf Umweltprüfung

Der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werde widersprochen und deren Rechtmäßigkeit angezweifelt.

Es handle sich um kein Vorhaben der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung im Sinne eines beschleunigten Bebauungsplanes, vielmehr um eine nicht durchdachte „Vorverdichtung“ mit langfristigen Folgen.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung sei nicht in Ordnung. Auswirkungen für die jetzt vorliegende Planung seien nicht zu erkennen. Eine Beurteilung als „nicht erheblich“ ist damit ohne Basis und nicht nachvollziehbar. Besonders zu benennen sei das Ortsbild, der Verkehrslärm, Schutz vor Erschütterungen, fehlendes Schattengutachten, Bepflanzung (welche Pflanzen blockieren notwendige Baumaßnahmen).

Stellungnahme:

Innenentwicklung dient dazu, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. Die vorliegende Planung dient der Nutzung und Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Damit kann das bereits sehr gut erschlossene Planungsgebiet effizienter genutzt werden. Für die zusätzlich geschaffenen Wohnungen müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund des aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu erhaltenden Gebäudebestands dient die Planung mit Neuerrichtung von Wohngebäuden auch dem Flächenrecycling bzw. dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche für eine neue gemischte Nutzung.

Als Grundlage zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde auf Basis des zum Zeitpunkt der Vorprüfung des Einzelfalls aktuellen Planungsstands (Februar 2016) dessen Anwendbarkeit geprüft (siehe Punkt 1. Beteiligung der Öffentlichkeit/Informationsveranstaltungen). 2019 wurde die Vorprüfung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aktualisiert.

Die Planung wurde bezüglich aller relevanten Kriterien wie Boden, Wasser, Altlasten, Kampfmittel, Ortsbild, Landschaftsbild, Erholung, Nachhaltigkeit, Elektrosmog, Verkehrslärm, Gewerbe- und Anlagenlärm, Sport- und Freizeitlärm, Lufthygiene, Klima, Erschütterungen, Besonnung/Belichtung, Natur- und

Artenschutz sowie Erschließung/Verkehr gesamtheitlich untersucht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die vorliegenden Gutachten können im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegung) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Entsprechend haben die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien sowie die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Kriterien ergeben, dass ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

4. Fehlende Angaben in Plänen

Bemängelt wurde, dass den Plänen relevante Angaben wie Anzahl der Stockwerke, Geschosshöhen, Länge, Breite, Höhe der Baukörper, Ausgestaltungsdetails (Balkone, Fenster, Erker, Gauben), Farben (Farbkanon) und Wohnungsarten (Sozialwohnung, Münchener Modell etc.) fehlten.

Stellungnahme:

In dem der Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde gelegenen Masterplan sind insbesondere Angaben und Inhalte zur jeweiligen Nutzungsart (z. B. Wohnen, Kindertageseinrichtungen, Einrichtung für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 14 Jahren, Einzelhandel), Höhenentwicklung (Anzahl der Vollgeschosse), Erschließung sowie zur Gestaltung des Freiraumes zu entnehmen. Diese wurden nun im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich geprüft (wie z. B. die Anzahl und Lage der Tiefgaragenzufahrten) und/oder auch weiter konkretisiert (z. B. die Grundfläche, Geschossfläche, Bauräume und Wandhöhen).

Genauere Aussagen zu Geschoss- und Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Masterplanung noch nicht im Detail erarbeitet, sondern sind nun Inhalt des Bebauungsplanentwurfes. Aus diesem sind aufgrund des maßstäblichen Ausdrucks auch Angaben zur Länge und zur Breite der vorgeschlagenen Gebäude wie auch der festgesetzten Bauräumen zu entnehmen, ebenso maximale Wandhöhen der Gebäude.

Gestalterische Regelungen zu z. B. Fenstern und Farben werden im Bebauungsplan in der Regel nicht getroffen. Aussagen hierzu werden im Rahmen eines Gestaltleitfadens festgelegt.

5. Behandlung der Nachbarschaft/Fehlende Einbeziehung

Gefordert wurde, dass die direkte Nachbarschaft im Planungsgebiet mindestens genauso berücksichtigt werde, wie das die angrenzende Bebauung jenseits der Krumbadstraße erfahre.

Dem Bebauungsplanentwurf fehle die versprochene Einbindung in die

umgebenden baulichen Strukturen. Eine größere Anzahl an Bürgerinnen und Bürgern habe eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die Struktur auch die der angrenzenden Gartenstadtbebauung gefordert. Diese Forderung sei aber so nicht erfüllt worden.

Dem Verfahren fehle bisher die Berücksichtigung der Äußerungen von mindestens einigen der direkten Nachbarn.

Stellungnahme:

Der städtebauliche Entwurf mit seiner Höhenentwicklung und seinen baulichen Strukturen berücksichtigt die benachbarte Bebauung sowohl entlang der umgebenden Straßen als auch im Bereich der Haldenseestraße. So wird im Übergang zum angrenzenden Bestand an der Krumbadstraße und der Hechtseestraße eine moderate Höhenentwicklung von überwiegend drei Vollgeschossen festgelegt.

Um im Bereich der beiden Erschließungsgassen ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, sind diese Gebäudezeilen durchgängig viergeschossig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind und Nachbarrechte nicht eingeschränkt werden.

Die Inhalte und Ergebnisse aller - bis zur Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB - durchgeführten öffentlichen Veranstaltungen wurden in Gänze in Form von Berichten dokumentiert und den Planungsbeteiligten zum jeweiligen Zeitpunkt als Arbeits-, Diskussions- und Abwägungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

Wie unter Punkt 1. (Beteiligung der Öffentlichkeit/Informationsveranstaltungen) dargestellt, fand die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit vom 27.03 bis 10.03.2017 statt, im Rahmen derer die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert wurde und im Zuge dessen Gelegenheit auch zur schriftlichen Äusserung hatte. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in gleichem Maße, gegebenenfalls auch unter Abwägung gegen- und untereinander, gewürdigt. Sie sind Bestandteil dieser Behandlung.

6. Wohnungsbau

Frei finanziert Wohnungsbau

Gefordert werde die Reduzierung des Anteils an frei finanzierten Wohnungen zu Gunsten von nachhaltigem Eigentum der Stadt für Mietmodelle.

Stellungnahme:

Der Bevölkerung ein breites Spektrum an bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung

zu stellen ist das Ziel der Landeshauptstadt München. Die GWG als städtische Tochter und Instrument kommunaler Wohnungspolitik, bietet ein unterschiedliches und qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu sozialen Mietpreisen, die sich selbst im freifinanzierten Mietwohnungsbau am Münchner Mietpreisspiegel orientieren. Mit zirka 28.000 Bestandswohnungen kann bei der GWG davon ausgegangen werden, dass neben den geförderten Mietwohnungen auch die freifinanzierten Mietwohnungen im Bestand der GWG gehalten werden und somit nachhaltig als Eigentum der Landeshauptstadt München gesichert zu sehen sind.

Im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung ist üblicherweise eine Förderquote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau zu erbringen. Im vorliegenden Planungsgebiet werden jedoch durch die GWG aufgrund ihrer satzungsgemäßen Bestimmung, Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu errichten, insgesamt 60 % geförderter Wohnungsbau realisiert. Davon werden 45 % in den Förderprogrammen Einkommensorientierte Förderung - EOF und 15 % im Förderprogramm München Modell-Miete errichtet. 40% werden im freifinanzierten Mietwohnungsbau errichtet.

Geförderter Wohnungsbau „Münchner Mischung“

Um den sozialen Frieden im Viertel zu wahren, werde dringend angeregt, die Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner an der „Münchner Mischung“ zu orientieren.

Stellungnahme:

Seit jeher ist es ein Anliegen der Münchner Wohnungsbaupolitik, soziale Brennpunkte zu vermeiden und den sozialen Frieden in Wohngebieten zu wahren. Dabei hat sich die „Münchner Mischung“ bewährt, bei der eine ausgewogene Mischung an freifinanzierten und geförderten Wohnungen für alle Einkommensgruppen angeboten werden. Diese Zielsetzung ist nicht mit einer bestimmten Quote verbunden, sondern mit dem Grundsatz, dass ein Angebot an Wohnungen entsteht, dass für unterschiedlichen Einkommensgruppen offen ist, um eine soziale Segregation zu vermeiden und das Entstehen sozial stabiler Quartiere und funktionierender Nachbarschaften zu fördern.

Das Angebot im Planungsgebiet trägt somit zur „Münchner Mischung“ bei. Aus den Bestimmungen der GWG heraus, möglichst viel günstigen Wohnraum zu schaffen und auch zu erhalten, versteht sich, dass die GWG auf eigenem Grund keine Eigentumswohnungen erstellt. Durch die Bestandshaltung von Wohnungen wird gewährleistet, dass auch kommende Generationen ein breitgefächertes Angebot an kostengünstigen Wohnungen in der Landeshauptstadt München vorfinden werden.

7. Maß der baulichen Nutzungen

Es wurde gefordert, die GFZ zu reduzieren. Die Größen stünden weder mit

Struktur noch mit dem Verkehr außen herum im Zusammenhang. Gefordert werde eine GFZ von weniger/gleich 1,0.

Die Ursprungsstruktur werde auf eine Blockrandstruktur mit 1,2 bis 1,4 GFZ verdichtet. Diese sei nicht maßvoll. Dadurch werde der Eckdatenbeschluss des Stadtrats und auch die GFZ der Maikäfersiedlung nördlich der Bad-Schachener-Straße überschritten. Befürchtet werde, dass weitere Verdichtungen durch Festlegungen im Bebauungsplan erfolgen werden.

Durch die starke Verdichtung solle kein sozialer Brennpunkt entstehen.

Stellungnahme:

Wie unter Punkt 2. (Abweichen vom Eckdatenbeschluss) ausgeführt, setzt der Bebauungsplan eine Geschossfläche von insgesamt 70.580 m² fest. Somit ergibt sich für das Planungsgebiet eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, was im Rahmen der Baunutzungsverordnung liegt.

Auch in einigen Baugebieten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1889a, Bad-Schachener-Straße (nördlich), Echardinger Straße (östlich), Gögginger Straße und Vinzenz-von-Paul-Straße (südlich) – Maikäfersiedlung (Randbereich) - liegt die GFZ bei 1,2 und entspricht somit der baulichen Dichte im Planungsgebiet. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohn- und Förderformen wird das soziale Gefüge stabilisiert (siehe hierzu Punkt 6. Wohnungsbau). Dazu trägt auch die vorgesehene Verteilung von zirka 40 % frei finanziertem Mietwohnungsbau und 60 % gefördertem Mietwohnungsbau bei. Zudem fördern die geplanten sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Nachbarschaftstreff und Kinder- und Jugendeinrichtung für 6 bis 14 Jährige (Teenie-Treff) aber auch die gemeinschaftlich nutzbaren Freibereiche im Quartier das nachbarschaftliche Miteinander.

8. Höhenentwicklung

Allgemein

Der am 27.03.2017 vorgestellte Bebauungsplan werde prinzipiell als gelungen angesehen.

Grundsätzlich sei eine maßvolle Verdichtung mit 4 Geschossen an den Einfallstraßen sinnvoll.

Gefordert werde, dass die Zusicherungen aus den Informationsveranstaltungen eingehalten werden und den Einwohnerinnen und Einwohnern vor Ort weiterhin eine, dieser Siedlung angemessene Bauhöhe, sowohl an der Ecke Bad-Schachener-Straße als auch am Ende der Krumbadstraße /Ecke Hechtseestraße zugesichert werde. Gefordert werde eine Reduktion der Bauhöhe der drei geplanten Eckpunkte im Baugebiet auf den heutigen Altbestand.

An der Bad-Schachener-Straße und Krumbadstraße

Von einigen Bürgerinnen und Bürgern wurde angemerkt, dass die Hochpunkte im Entwurf zur Bad-Schachener-Straße und am östlichen Ende im Widerspruch zum Eckdatenbeschluss und zu den protokollierten Äußerungen der GWG im Rahmen der Bürgeranhörungen stehen. Für die Bad-Schachener-Straße seien maximal vier Geschosse vorgesehen gewesen. Das geplante wuchtige siebengeschossige Gebäude am östlichen Ende sei völlig unpassend und passe nicht in das Umfeld einer Gartenstadt.

Die abschnittsweise Durchsetzung mit fünfgeschossigen Bauwerken an der Bad-Schachener-Straße sei massiv. Die GWG habe in den voran gegangenen Informationsveranstaltungen ausdrücklich zugesichert, dass „nur vier Geschosse geplant seien“. Der Bereich westlich des geplanten siebengeschossigen Gebäudes habe mehr den Charakter eines Gefängnis-Innenhofes als eines öffentlichen Platzes.

Von einigen Bürgerinnen und Bürgern wurde angeregt, dass, sollte sich innerhalb der Stadtplanung die Meinung verfestigen, ein solcher Siedlungshochpunkt (siebengeschossig) sei stadtplanerisch vertretbar, dann die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Aussenhülle auszureizen seien.

Andere Bürgerinnen und Bürger sind der Meinung, dass an der Bad-Schachener-Straße (westlicher Bereich – zwischen Krumbadstraße und Kindertageseinrichtung (KITA)) die (durch die reduzierte Bebauung an der Hechtseestraße und Haldenseestraße) fehlende Geschossfläche mit Augenmaß untergebracht werden könne.

An der Krumbadstraße solle maximal zwei- bis dreigeschossig gebaut werden. Ein fünfgeschossiger Bau an der Kreuzung Krumbadstraße/Bad-Schachener-Straße und ein viergeschossiger Bau an der Ecke Krumbadstraße/Hechtseestraße stelle keinen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung dar. Dieser entspräche nicht dem Wettbewerbsergebnis.

Der Sprung von einer fünfgeschossigen auf eine zweigeschossige, dann wieder auf eine dreigeschossige Bebauung sei architektonisch eine Katastrophe für das Gebiet.

Die für die Eckbebauung in der Krumbadstraße geplanten Geschosse stellten eine Verdoppelung der heutigen Bauhöhe dar. Es wurde angemerkt, dass die Staffelung der Höhen an der Krumbadstraße unüberlegt erschienen und es sich wohl um einen Planungsfehler handle.

Es wurde die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller wäre, entlang der Krumbadstraße durchgängig dreigeschossig zu bauen und die Dachterrassen entlang der Krumbadstraße weg zu lassen.

Die Verlegung der Eingänge der Eckhäuser aus der Krumbadstraße in die Hechtseestraße und Bad-Schachener-Straße stelle die künftige Situation nicht korrekt dar. Der größere Baukörperanteil werde künftige in der Krumbadstraße sein.

An der Hechtseestraße

Von Bürgerinnen und Bürgern wurde angeregt zu prüfen, weshalb die Höhenentwicklung entlang der Hechtseestraße niedriger als in der Innenbebauung sei. Auch sei zu prüfen, ob sich die hier evtl. gewünschte Gassenbildung auch bei einer angepassten Höhenentwicklung einstellen werde.

An der heutigen Hechtseestraße 95-101 sowie 103-115 solle eine niedrigere Bebauung max. dreigeschossig mit Flachdach angestrebt werden.

An der Haldenseestraße

In der Haldenseestraße angrenzend an die Hausnummern 48-58 sei eine flachere Bebauung mit zwei Geschossen mit Satteldach bzw. drei Geschossen mit Flachdach in Nord-Süd-Richtung verträglicher mit der Nachbarbebauung. Auch westlich der Haldenseestraße 48 sei das Haus zu hoch. Es solle nicht höher als jetzt im Bestand gebaut werden.

Fehlende Geschossfläche könne mit Augenmaß innerhalb des Neubaugebietes ergänzt werden.

Stellungnahme:

Im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss sowie in der Auslobung zum Wettbewerb waren u. a. folgende Vorgaben zur Höhenentwicklung formuliert: „Die Gebäude sollen mit überwiegend vier Vollgeschossen geplant werden. ... Im Kreuzungsbereich Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße sowie im Innern des Planungsgebietes sind städtebauliche Akzente in moderater und städtebaulich verträglicher Höhe denkbar.“

Wie unter Punkt 1.(Beteiligung der Öffentlichkeit/Informationsveranstaltungen) ausgeführt, wurde der städtebauliche Entwurf als Gewinnerentwurf gewählt, da er die im Eckdatenbeschluss gestellten Anforderungen am Besten bewältigt und unter Abwägung aller Belange als die am besten geeignete Grundlage für eine nachhaltige, verträgliche Stadtentwicklung erachtet wurde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhenentwicklung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Dies wurde durch eine Besonnungs- und Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die Gebäudehöhen an den Ecken Krumbad-/ Bad-Schachener-Straße sowie Krumbad-/ Hechtseestraße folgen der Systematik der städtebaulichen Struktur und nehmen die Höhen der Bebauung entlang der internen Erschließungsgassen auf. Sie sorgen dafür, dass die Struktur entlang der beiden Haupteerschließungsstraßen Bad-Schachener- und Hechtseestraße einer einheitlichen Rhythmik folgt (siehe beispielsweise Systemansicht Hechtseestraße).



Die Verschneidungen von Satteldach und Flachdach bedingen, dass die Gebäude mit Satteldach um ein Vollgeschoss höher ausgebildet werden, als die Flachdachgebäude, da es sonst zu technisch und gestalterisch schwer lösbaren Dachverschneidungen käme. Somit werden die Gebäude mit Satteldach entlang der Bad-Schachener-Straße mit fünf und die Gebäude mit Flachdach mit vier Vollgeschossen ausgebildet und an der Hechtseestraße entsprechend mit vier und drei Vollgeschossen.

Der Sprung von fünf auf drei Vollgeschosse an der Ecke Bad-Schachener-Straße/ Krumbadstraße wird durch einen zweigeschossigen Gebäudeteil mit Dachterrasse verbunden. Dies ist mit gestalterischen Mitteln architektonisch durchaus bewältigbar.

Die von den Preisträgern vorgeschlagene Gebäudehöhe am Kreuzungsbereich der wichtigen Haupterschließungsstraßen Hechtseestraße/ Bad-Schachener-Straße akzentuiert diesen großzügig dimensionierten Straßenraum in angemessener Weise und weist zugleich auf den dort vorhandenen Zugang zur U-Bahn-Haltestelle hin. Er verankert das Planungsgebiet im Stadtgefüge. Zudem ist ein für die geplante Höhenentwicklung heranzuziehender städtebaulicher Bezug in der Umgebung bereits heute vorhanden. Entlang der Bad-Schachener-Straße befinden sich in direktem räumlichen Bezug Gebäude mit Höhen von bis zu fünf und sieben Vollgeschossen, sodass der Entwurf der Vorgabe, sich städtebaulich in die Umgebung einzufügen, durchaus entspricht.

Ein Vergleich dieses im Kreuzungsbereich gelegenen Wohnhofes mit einem Gefängnishof kann nicht nachvollzogen werden. Dieser Wohnhof im Kreuzungsbereich wird nur zu den von Lärm belasteten Straße geschossen und öffnet sich nach Westen hin. Zudem wird eine Durchwegung des Hofes für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr über Dienstbarkeiten gesichert.

Im Bereich der heutigen Hechtseestraße 95 - 101 sowie 103 - 109 sind drei Vollgeschosse geplant. Ab der heutigen Adresse Hechtseestraße 109 – 115 sind Wandhöhen festgesetzt, die vier Vollgeschossen entsprechen.

Die Bestandsbebauung an der Haldenseestraße 48 - 58 wird durch die Höhenentwicklung der neu geplanten dreigeschossigen Gebäude an der Hechtseestraße sowie durch die viergeschossige Gebäudezeile östlich der östlichen Erschließungsgasse in ihrer Besonnungsqualität nicht eingeschränkt. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Wie unter Punkt 5. (Behandlung der Nachbarschaft/Fehlende Einbeziehung) ausgeführt, soll entlang der beiden Erschließungsgassen ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entstehen. Daher sind diese Gebäudezeilen durchgängig viergeschossig festgesetzt. Von einer Reduktion der Geschosshöhe in einem Teilbereich wird daher abgesehen (siehe hierzu auch nachfolgenden Punkt 9. Abstandsflächen und Verschattung).

9. Abstandsflächen und Verschattung

Die Abstände der neuen Bebauung zu den Grenzen der Haldenseestraße 48 - 58 seien nicht zu verringern. Die „verlängerte Gebäudeecke“ an der Haldenseestraße/Hechtseestraße sei daher nicht in Ordnung. Von einigen

Bürgerinnen und Bürgern wurde diese Ausweitung des Gebäudekomplexes Ecke Haldenseestraße / Hechtseestraße in Richtung des Anwesens Haldenseestraße 54 als eine Beeinträchtigung in Richtung Kasernierung bezeichnet.

Befürchtet werde die Verschattung der Häuser und Grundstücke an der Haldenseestraße 37 - 43 und 48 - 58. Die Verschattung dürfe sich gegenüber dem heutigen Zustand nicht verschlechtern.

Mit dem massiveren Schattenwurf und der geplanten hohen Bebauung im direkten Umfeld werde auch eine deutliche Wertminderung befürchtet, die durch eine geschickte Umverteilung der gewünschten Neuf Flächen vermieden werden könne. Gefordert werde ein Verschattungsgutachten.

Stellungnahme:

Die Abstände der nördlichen Baugrenze der neugeplanten Gebäude entlang der Hechtseestraße zur südlichen Grundstücksgrenze der Haldenseestraße 48 - 58 entsprechen exakt der Bestandsituation. Auch im überwiegenden Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze der Haldenseestraße 48 wurden die Abstände gegenüber der Bestandsituation nicht verringert. Lediglich im Bereich der derzeit noch bestehenden Haldenseestraße 40, rückt die Neubebauung um bis zu drei Meter näher an die Grundstücksgrenze heran.

In den genannten Bereichen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Durch die neue städtebauliche Struktur wird die Situation gegenüber dem Bestand dahingehend verändert, dass höhere Wandhöhen zulässig sind.

Es wurde eine Besonnungs- und Verschattungsstudie erstellt. Durch diese wird nachgewiesen, dass die lokale Belichtungsqualität der Bestandsgebäude im Umfeld der Haldenseestraße durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt wird. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die Verschattung der gegenüber dem Bestand höheren Gebäude eine Wertminderung entsteht.

Die Ausweitung in Richtung Anwesen Haldenseestraße 54 wurde zurückgenommen.

10. Bauweise

Es wurde vorgeschlagen, die „Spitze des Tortenstücks“ nicht zu sehr nach außen zu schließen, sondern es besser als eine Art „Tor“ auszubilden, durch das die Bewohnerinnen und Bewohner direkt durch die begrünten Innenhöfe zu ihren Wohnungen gelangen könnten.

Gewünscht sei, dass die „Spitze des Tortenstücks“ einen gewissen Vorzeigecharakter habe und nicht ein dahingestellter Klotz.

Es wurde bemängelt, die geplanten Wohngebäude entlang der Hechtseestraße erschienen wie massive Riegel, die Durchgänge wie Schießscharten. Die langen Riegel an der Hechtseestraße wirkten zudem kasernenartig und abschottend.

Stellungnahme:

Im Kreuzungsbereich von Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße reagiert die städtebauliche Struktur auf die dort vorhandene Lärmsituation, indem die Bebauung entlang der Straßen nach den Vorgaben des Lärmschutzes durchgängig und ohne Zwischenräume errichtet wird. Unter Berücksichtigung des möglichen Lärmeintrags wird ein Durchgang von der Hechtseestraße in das Planungsgebiet möglichst großzügig festgesetzt.

Der Kreuzungsbereich wird durch diese städtebauliche Struktur gefasst. Gleichzeitig wird ein qualitätsvoller, vor Lärm geschützter Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Der städtebauliche Akzent in angemessener Höhe markiert den Zugang zur U-Bahnhaltestelle und verweist gleichzeitig auf die in diesem Baugebiet verorteten Einzelhandelsnutzungen. Die Detaillierung und Ausformulierung der städtebaulichen Struktur erfolgt im Rahmen der Gebäude- und Freianlagenplanung. Zur Sicherung der architektonischen Qualität werden die Grundzüge und Leitlinien zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen in einem Gestaltleitfaden formuliert, der den weiteren Planungen zu Grunde zu legen ist.

Entlang der Hechtseestraße sowie an der Bad-Schachener-Straße markieren jeweils Nord-Süd verlaufende Gebäudezeilen mit Satteldächern mit ihren Giebelfronten die Entrees zur Haldenseesiedlung (siehe Punkt 8. Höhenentwicklung - Systemansicht). Dazwischen sind dreigeschossige Gebäude mit Flachdächern geplant. Die Erschließungsgassen mit einer Breite von jeweils 16 m wirken nicht wie Schießscharten. Sie stellen einen ausreichend dimensionierten Freibereich dar, der der Erschließung, dem Aufenthalt sowie der Durchfahrt von Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen dient.

Die drei derzeit bestehenden zweigeschossigen Gebäuderiegel an der Hechtseestraße weisen Längen von 80 bis 100 m auf. Dem gegenüber entstehen künftig vier dreigeschossige Zeilen mit 50 bis 90 m Länge, die zudem in ihren Höhen und Dachformen unterschiedlich gestaltet werden. Daher kann nicht von einer kasernenartigen Abschottung der neugeplanten Gebäude im Gegensatz zum Bestand gesprochen werden.

11. Einzelhandelsflächen/Gewerbehof

Der Gewerbehof samt der überdachten Anlieferung am Ostende des Planungsgebietes werde als störend im Hinblick auf die städtebauliche Lage empfunden. Die dafür erforderlichen Verkehrsflächen würden zu Lasten der allgemeinen Grünflächen ausgeführt. Irreführend sei auch, dass der Ladehof grün markiert sei. Wertvolle Grünfläche werde hier in Gewerbe und Ladefläche umgewandelt.

Auch der LKW Zulieferverkehr sei für die unmittelbaren Anwohner nicht zumutbar. Gefordert werde, dass der Ladebereich im westlichen Innenhofbereich nicht nur überdacht sondern schallmindernd ummauert werde. Es wurde auch angeregt, die Anlieferungszone nach Möglichkeit ausschließlich zur Bad-Schachener-Straße anzuordnen.

Grundsätzlich sei es eine gute Idee, die Anlieferung im Innenhof unterzubringen. Dadurch werde nur leider ein direkter Zuweg von Innen zu den Gewerbeeinheiten blockiert.

Stellungnahme:

Die zulässige großflächige Einzelhandelsnutzung wird - gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar - im Bereich der Zugänge zur U-Bahn-Haltestelle Michaelibad angeordnet. Auf der Dachfläche des eingeschossigen Bauteils wird eine flächige, intensive Dachbegrünung festgesetzt. Dieser um ein Geschoss angehobene Bereich ist über eine Außentreppe auch von den ebenerdigen Freiflächen aus gut erreichbar und wird, mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten ausgestattet, als Freifläche genutzt werden.

Die Anlieferung (Ladezone) wird aus Schallschutzgründen als eingehaust auszuführen festgesetzt. Durch die Zufahrt von der Bad-Schachener-Straße und der Ausfahrt über die Hechtseestraße werden Rangiervorgänge von Anlieferfahrzeugen (z. B. Sattelschlepper) vermieden, die regelmäßig zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern führen. Zudem ist die Anlieferung mehrerer Ladeneinheiten möglich. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzungen wird durch einen Gebäudedurchgang an der Hechtseestraße gesichert.

12. Dächer

Es wurde gefragt, weshalb im Entwurf ab der Haldenseestraße nach Osten hin die Satteldächer komplett verschwinden. An der Hechtseestraße seien auch Satteldächer, wie es jetzt der Fall ist, gewünscht. Eine Auflockerung könne durch Gauben oder Erker geschaffen werden.

Die geplanten Schrägdächer entsprächen in keinster Weise den von den Bürgerinnen und Bürgern geforderten Satteldächern. Die Dachgeschosse seien als echte Wohngeschosse mit Satteldach zu gestalten, gerne mit Gauben bzw. Dachbalkonen.

Der jetzt geplante einheitliche Typ Häuser mal mit mal ohne Schrägdach sei zu einfach und unflexibel.

Andere Bürgerinnen und Bürger äußerten, in der Nachbarschaft der Bestandsbauten sei auf Satteldächer zu verzichten, da diese gegenüber Flachdächern keine Vorteile bieten.

Stellungnahme:

Wie unter Punkt 8. (Höhenentwicklung) und 10. (Bauweise) ausgeführt, zeichnet sich der städtebauliche Entwurf durch den dezidierten Wechsel von Satteldächern entlang der leicht gebogenen Erschließungsräume und Flachdächern entlang der umgebenden Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße aus. Dies wurde durch das Preisgericht im Grundsatz ausdrücklich gewürdigt.

Das Satteldach soll als so genanntes Kaltdach realisiert werden; ein Ausbau ist von Seiten der GWG aus wirtschaftlichen Gründen nicht gewünscht. Gauben sind deshalb nicht zu erwarten.

13. Durchwegung im Planungsgebiet

Die viel zu engen Gässchen im Planungsgebiet erschienen nicht einladend. Die Durchwegungen für den fußläufigen Verkehr und den Radfahrrerverkehr seien darzustellen.

Stellungnahme:

Die Gassen weisen eine Breite von 16,5 m auf. Sie sind frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Gassenbreite ist so ausgelegt, dass der Gassenraum mit den festgesetzten Baumpflanzungen und Pflanzungen vor den Fassaden gegliedert und durch eine Möblierung wie z. B. Sitzmauern ergänzt werden kann. Die Voraussetzungen für einen angenehmen und einladenden Freiraum, der als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich sowie für informelles Spiel genutzt werden kann, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit gegeben.

Die öffentlichen Durchwegungen für den fußläufigen Verkehr und den Radfahrrerverkehr sind im Bebauungsplan mit den entsprechenden Dienstbarkeiten festgesetzt.

14. Verkehrskonzept

Zu den Problematiken von Verkehr, Struktur und Umwelt fehle jede Verbindlichkeit. Problematisch sei der Verkehr Richtung Trudering rund um den Knotenpunkt Mittlerer Ring sowie die fehlenden Stellplätze und die Umweltbelastung durch absehbare Fehlentwicklungen.

Bemängelt werde, dass mit keinem Wort die Stellplatzverordnung erwähnt sei. Gefragt wurde, welche Maßnahmen die Stadt München im Hinblick auf die Verkehrsplanung ergreife?

Bisher wurde kein überarbeitetes Verkehrskonzept präsentiert. Es fehlten neue Konzepte zur Entlastung der bestehenden Verkehrswege.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplan rund um die Haldenseesiedlung liegt ein Verkehrsgutachten zugrunde. In diesem Gutachten wurde der Nachweis geführt, dass alle zusätzlichen, durch die Neubebauung entstehenden Fahrten im motorisierten Individualverkehr vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können. Daher sind neue Straßen, Änderungen und Anpassungen des Bestandes auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßensystems nicht erforderlich.

Die Bad-Schachener-Straße gehört gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2006) zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt, die eine maßgebende Verbindungsfunktion haben. Trotzdem muss auch in diesen Bereichen zu den Hauptverkehrszeiten mit Stauungen gerechnet werden. Es kann nirgendwo im Stadtbereich eine mehr oder minder ungehinderte Fahrt zu allen Tages- und Nachtzeiten garantiert werden. Wartezeiten vor Signalanlagen sind nach den einschlägigen technischen Vorschriften in Kauf zu nehmen.

Im Planungsgebiet wird künftig eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen (gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München) in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch wird sich die Parksituation erheblich verbessern, da in der heutigen Haldenseesiedlung nur 37 private offene Stellplätze und 21 Garagenplätze bestehen. Daher ist davon auszugehen, dass die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner der Haldenseesiedlung derzeit den öffentlichen Straßenraum als private Stellplätze nutzen. Dieser wird künftig wieder den Besucherinnen und Besuchern zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist geplant, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das durch z. B. Leihfahrrad- und Carsharingangebote unterstützen soll, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

15. Verkehrszunahme/Neuverkehr

Durch die stark ansteigende Einwohnerzahl werde eine erheblich zusätzliche Verkehrsbelastung der jetzt schon während des Berufsverkehrs überlasteten Bad-Schachener-Straße befürchtet. Auch an der Hechtseestraße und an der Haldenseestraße werde eine zusätzliche Verkehrsbelastung befürchtet u. a. durch mehr Zweitautos bei größeren Wohnungen und den Zuliefer- und Abholverkehr für den Kindergarten.

Stellungnahme:

Tatsächlich wird durch den Anstieg der Einwohnerzahl mit einem erhöhten Wegeaufkommen zu rechnen sein. Aufgrund der Tatsache, dass ein erhöhter Anteil an gefördertem Wohnraum (60%) errichtet wird, kann nicht mit einem vergleichbaren Anstieg des Fahrzeugaufkommens wie in anderen Gebieten (Anteil 30 %) gerechnet werden. Vielmehr, so zeigt die Erfahrung, kann bei Bewohnerinnen und Bewohnern von gefördertem Wohnraum von einem geringerem Fahrzeugbestand ausgegangen werden. Die verträgliche und leistungsfähige Bewältigung der durch die Planung ausgelösten Verkehre wurde gutachterlich untersucht und bestätigt. Zudem wird durch die gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz und das Netz des öffentlichen Nahverkehrs der Umweltverbund gefördert. Wie unter Punkt 14. (Verkehrskonzept) dargestellt, wird ein Mobilitätskonzept zusätzliche Anreize dafür schaffen, auf das eigene Kfz zunehmend zu verzichten.

Derzeit ist der Anteil an größeren familiengerechten Wohnungen sehr gering, was sich mit der Neubebauung stark ändern soll. Die geplanten Kindertagesein-

richtungen werden gleichmäßig im Planungsgebiet verteilt und an das vielfältige Fuß- und Radwegenetz angebunden. Sie werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad für die Neubewohnerinnen und Neubewohner der Haldenseestraße schneller und einfacher zu erreichen sein, als mit dem Auto. Zusätzliche Verkehrsbewegungen (inklusive Bring- und Holverkehre) im motorisierten Individualverkehr entstehen somit in erster Linie durch Kinder, die von außerhalb des Quartiers kommen. Dies führt jedoch zu einer insgesamt geringen Verkehrszunahme, die im Verkehrsgutachten mit berücksichtigt wurde und leicht bewältigbar ist. Zum kurzen Halten können öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße genutzt werden.

16. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

Bemängelt wurden die mehrfachen Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. An der Bad-Schachener-Straße seien diese verkehrsbehindernd. Der Verkehrsfluss werde gestört und auch der Anrainerverkehr sei davon betroffen. Ein Bürger äußerte sich dahingehend, die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten ausschließlich an der Bad-Schachener-Straße anzuordnen.

Stellungnahme:

In größeren Wohngebieten wie dem vorliegenden, ist es nicht nur bautechnisch, sondern auch aus verkehrlichen Gründen geboten, die Zufahrten zu Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen auf mehrere Bereiche zu verteilen. Hierdurch wird zum Einen die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zu den jeweiligen Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen gemindert und somit auch mögliche Behinderungen des fließenden Verkehrs minimiert. Zudem ist im Allgemeinen beim Abbiegen in eine Zufahrt nicht mit größeren Behinderungen zu rechnen, da vor den Zufahrten eine ausreichend große Aufstellfläche für einlaufende Fahrzeuge angeordnet werden muss. Diese Aufstellfläche dient dem Warten der Fahrzeuge bis zum Öffnen der Tore.

Die Lage der Zu- und -ausfahrten zu den Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind so gewählt, dass eine möglichst wenig umwegige und die leistungsfähige Abwicklung der ursächlichen Verkehre gewährleistet ist. Dies wurde gutachterlich geprüft und bestätigt. Durch die Lage an beiden leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen wird der abschnittswise Realisierung über einen langen Zeitraum Rechnung getragen.

17. Ruhender Verkehr innerhalb des Planungsgebietes

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass es für Besucherinnen und Besucher bzw. Kundinnen und Kunden der Geschäfte an der „Spitze des Tortenstücks“ keine Parkplätze geben werde; es muss sogar mit Kurzzeitparkern durch Einkäufer in der Haldenseestraße gerechnet werden.

Eine Verschärfung der Situation werde durch das Wegfallen des Park&Ride Parkplatzes am Michaelibad erwartet.

Es wurde gefragt, wie die Stadt München die kommende Parkplatzsituation auf Grund der mehr als Verdreifachung der Bevölkerungszahl sehe, da keine Besucherparkplätze vorgesehen seien.

Stellungnahme:

Da in der bestehenden Siedlung derzeit nur wenige private Stellplätze vorhanden sind, ist entgegen der Einwendung mit einer Entspannung der Parksituation zu rechnen. Darüber hinaus sind ausreichend Besucherparkplätze auch in der Bad-Schachener-, Hechtsee- und der Krumbadstraße vorhanden.

Die pflichtigen privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen, dies gilt auch für das Sondergebiet (SO). Die Kundinnen und Kunden und Besucherinnen und Besucher des geplanten Einzelhandels werden deshalb gemäß Stellplatzsatzung mit eigenen Kundenparkplätzen in der Tiefgarage versorgt werden.

Der genannte Park&Ride Parkplatz am Michalibad wird nicht entfallen. Sollte dieser Bereich bebaut werden, so ist eine ausreichend große Anzahl an P+R Parkplätzen auch zukünftig - dann in einer Tiefgarage - vorzusehen. Damit ist mit einer Verdrängung auf sogenannte graue P+R Parkplätze nicht zu rechnen.

In den umgebenden Straßen Bad-Schachener-Straße, Hechtseestraße und Krumbadstraße sind ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucherinnen und Besucher vorhanden. Man kann davon ausgehen, dass diese derzeit von Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung überwiegend als private Stellplätze genutzten Parkplätze zukünftig wieder den Besucherinnen und Besuchern zur Verfügung stehen werden, da deren private Stellplätze in den neuen Tiefgaragen untergebracht werden.

Der Stellplatzbedarf rund um die Siedlung an der Haldenseestraße wird durch zukünftig ausreichend hergestellte private Stellplätze in den Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen und den bereits bestehenden Besucherparkplätzen an der Bad-Schachener-, der Hechtsee- und der Krumbadstraße gedeckt sein.

18. Ruhender Verkehr außerhalb des Planungsgebietes

Befürchtet werde, dass sich die Parkplatzsituation durch die verdichtete Bebauung im Planungsgebiet, auch außerhalb des Planungsgebietes (besonders im Bereich der Wemdinger Strasse und des Egmatinger Weges) verschärfen werde.

Stellungnahme:

Der Parkplatzbedarf rund um die Siedlung an der Haldenseestraße wird durch zukünftig ausreichend hergestellten privaten Parkplätzen in den Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen und den bereits bestehenden öffentlichen Besucherstellplätzen an der Bad-Schachener-, der Hechtsee- und der Krumbadstraße, gedeckt sein (siehe Punkt 14. Verkehrskonzept und 17. Ruhender Verkehr

innerhalb des Planungsgebietes). Es wird nicht mit wesentlichen Verlagerungen auf das benachbarte Straßennetz und damit auf die Werndinger- und Egmatinger Straße gerechnet.

19. Umwandlung der Haldenseestraße in eine Sackgasse

Eine einfache Schließung der Haldenseestraße sei nicht in Ordnung. Die Öffnung des Grünstreifens der Hechtseestraße sei zwingend notwendig um die Ein- und Ausfahrt in die Haldenseestraße zu ermöglichen.

Auch werde ein verstärkten Zuliefer- und Abholverkehr in diesem Bereich befürchtet.

Von Seiten der Bürgerschaft wurde sich auch dahingehend geäußert, dass die Schließung der Haldenseestraße grundsätzlich akzeptabel sei, jedoch müsse die Zufahrt geändert werden und Parkraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Haldenseestraße 48 - 58 reserviert werden.

Evt. sei eine Zufahrtsbeschränkung mit Schranke eine Lösung. Tiefgaragenplätze würden keinen ausreichenden Ersatz schaffen.

In der Informationsveranstaltung am 17.07.2014 seien diese Bedenken eingebracht worden. Sie wurden aber bis jetzt schlichtweg ignoriert. Es werde kein Lösungsansatz gezeigt.

Stellungnahme:

Die Haldenseestraße wird künftig durch eine Wendemöglichkeit (Wendehammer) abgeschlossen. Dies ist ohnehin für die Erreichbarkeit der Häuser notwendig. Dass zukünftig die Haldenseestraße nur „rechts rein und rechts raus“ angefahren werden kann, ist vielerorts in München ebenfalls der Fall und kann durch die in unmittelbarer Nähe liegende Kreuzung und die nicht sehr umwegige Blockumfahrt in Kauf genommen werden. Eine Öffnung des Mittelteilers in der Hechtseestraße ist aus verkehrlicher Sicht denkbar, aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Haldenseestraße derzeit allerdings nicht erforderlich.

Die Erschließung der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, der Anlieferungzone im Sondergebiet erfolgt von der Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße aus. Dort liegen auch die öffentlichen Parkplätze, die für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden können. Eine Verkehrsmehrung im Bereich der Haldenseestraße ist nicht zu erwarten (siehe Punkt 17. Ruhender verkehr innerhalb des Planungsgebiets).

Pflichtige private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies gilt für die neue Bebauung im Planungsgebiet, aber auch für die Grundstücke der Haldenseestraße 48 - 58. Aufgrund der geringen Breite der Haldenseestraße ist dort nur in beschränktem Maße Halten und Parken gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) möglich. Zudem kann auf öffentlichem Straßengrund rein rechtlich kein Parkraum für private Nutzungen reserviert werden.

Eine Sperrung bestimmter Straßenabschnitte, die die Erschließung aller Anlieger sichern sollen und müssen, mit festen Einbauten (Schranken etc.) ist im Bereich öffentlicher Straßen aus rechtlichen Gründen (Allgemeinheitensgrundsatz) nicht möglich. Allenfalls sind verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Anlieger frei, Tonnagebeschränkung) denkbar, die aber einem gesonderten Verfahren nach Straßenverkehrsordnung (§ 45 StVO) unterliegen. Zudem ist eine solche Zufahrtsbeschränkung etwa für „Anlieger frei“ nur schwer zu kontrollieren und lässt daher an der Wirksamkeit zweifeln.

20. Reduzierung der Fahrbahnbreiten

Die Fahrbahnbreite der Hechtseestraße solle zwischen Krumbadstraße und Bad-Schachener-Straße auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung reduziert werden. Dadurch sei eine Vergrößerung der für den Wohnungsbau nutzbaren Grundstücksfläche möglich. Beidseitig seien Geh- und Radwege und parallel angeordnete Stellplätze angelegt werden.

Stellungnahme:

Theoretisch wäre bei dem derzeitigen und auch dem prognostizierten Verkehrsaufkommen im Jahr 2030 eine Reduktion des Straßenquerschnittes von derzeit zwei auf künftig einen Fahrstreifen je Richtung mit je zirka 3 m Breite möglich (derzeitige Fahrbahnbreite pro Richtung 6 m).

Der erforderliche Abstimmungsbedarf mit anderen Fachstellen und die Klärung der Spartenverlegung nimmt noch längere Zeit in Anspruch. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält es angesichts des dringend benötigten Wohnraums für zielführend, die Prüfung des Rückbaus der Hechtseestraße in einem eigenen Verfahren unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu klären.

21. Radwege

Wünschenswert sei ein Radweg an der Krumbadstraße.

Stellungnahme:

Die Krumbadstraße liegt innerhalb einer Tempo 30 Zone. In diesen sogenannten Tempo 30 Zonen soll der Fahrradverkehr mit auf der Fahrbahn geführt werden und nicht auf separaten Radwegen. Der zur Verfügung stehende Straßenraum lässt darüber hinaus in seiner Breite keine separaten Radwege zu.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München (VEP-R) ist innerhalb der Krumbadstraße eine Radverkehrs-Nebenroute ohne eigenen Radweg ausgewiesen. Der Ausbau entspricht somit den Vorgaben des VEP-R.

22. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Gefordert werde die Erhöhung des U-Bahn-Taktes an der U-Bahn-Station Innsbrucker Ring.

Während den Berufsverkehrszeiten komme es jetzt schon zu Überfüllungen in den U-Bahnhöfen Michaelibad und Innsbrucker Ring. Bemängelt wurde des Weiteren, dass die U-Bahn-Station Michaelibad keinen Aufzug habe. Dies müsse bei der Planung berücksichtigt werden. Welche Maßnahmen plane die Stadt München im Hinblick auf schon jetzt überfüllten U-Bahnhöfe um das Planungsgebiet? Es wurde nach den Erkenntnissen der Stadt München hierzu gefragt.

Stellungnahme:

- Fahrplanangebot U-Bahn:

Der Bahnhof Innsbrucker Ring wird ganztags durch zwei U-Bahnlinien (U2 und U5) erschlossen, die im Berufsverkehr durch die Linie U7 zusätzlich verstärkt werden. Die U7 verkehrt ebenso zusätzlich zur U5 am Bahnhof Michaelibad. Daraus resultieren am U-Bahnhof Innsbrucker Ring zu Spitzenzeiten fünf Fahrtmöglichkeiten pro zehn Minuten Richtung Innenstadt (über Bahnhof Giesing oder Ostbahnhof), am U-Bahnhof Michaelibad drei Fahrtmöglichkeiten pro zehn Minuten.

Die geschilderten „Überfüllungen“ als Regelfall bei den beiden U-Bahnhöfen kann die MVG aus ihren Fahrgastzahlen nicht bestätigen, diese können aber beispielsweise im Störfall überall im Netz auftreten, bis der Betrieb wieder stabilisiert ist.

In seiner Funktion als Umsteigebahnhof verzeichnet der Bahnhof Innsbrucker Ring gerade in der Hauptverkehrszeit einen starken Fahrgastwechsel zwischen den Linien U2, U5 und U7. Zur Optimierung des Umstiegs fahren die Züge der U2 und U5 je Richtung fahrplanmäßig gleichzeitig ein, so dass sich im Moment des Fahrgastwechsels eine große Zahl von Fahrgästen am Bahnsteig befindet.

Da mit weiteren Fahrgaststeigerungen durch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in München zu rechnen ist, laufen derzeit mehrere Planungen mit mittel- bis langfristigen Zielhorizonten. Ausgehend vom heutigen Fahrplan 2019, den prognostizierten Fahrgastzahlen und den Rahmenbedingungen des derzeit gültigen Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München besitzen die Linien U2 und U7 im Bereich Innsbrucker Ring noch Kapazitätsreserven bis etwa Mitte der 2020er Jahre.

Sowohl für die U2 als auch die U5 sind kurz- und mittelfristig Maßnahmen zur Kapazitätsausweitung in der Hauptverkehrszeit in Planung. Solche Ausweitungen ziehen eine erhebliche Erhöhung des Zugbedarfs nach sich. Die Umsetzung ist daher neben der weiteren Entwicklung der Fahrgastzahlen abhängig von der Beschaffung und Zulassung weiterer U-Bahn-Züge. Eine solche Beschaffung weiterer U-Bahn-Züge plant die MVG bereits. Mit der Auslieferung und Beschaffung weiterer neuer U-Bahnfahrzeuge werden auch unabhängig von Fahrplanmaßnahmen sukzessive höhere Kapazitäten geschaffen, da die neuen Züge mehr Fahrgäste fassen als die Wagen älterer Bauart.

Neben den oben genannten Maßnahmen im Berufsverkehr, die sich auf die Zahl der Spitzenfahrzeuge auswirken, sind kurzfristig auch Fahrplanausweitungen in der Nebenverkehrszeit in Planung.

So wurde bei der U2 bereits zum Fahrplanjahr 2019 ein Takt 5 von 6 Uhr bis 19:30 Uhr bis zur Messestadt Ost umgesetzt, bei der U5 ist ein solcher durchgehender Takt 5 abhängig von Finanzierung, Personalverfügbarkeit und Werkstattbedarfen ebenfalls kurz- bis mittelfristig geplant. Ferner werden Ferienfahrpläne sukzessive den Schulfahrplänen angepasst.

- Aufzug am U-Bahnhof Michaelibad:

Diesem Anliegen musste die Stadtwerke München GmbH (SWM), unterstützt durch das Baureferat, bisher Absagen erteilen. Zuletzt geschah dies im Antwortschreiben auf den Antrag der Stadträtinnen Caim und Burkhardt (Antrag Nr. 14-20 / A01719 vom 20.01.2016). Darin wurde mitgeteilt, dass beide zu prüfenden Varianten eines Aufzugs aus bautechnischen Gründen nicht realisierbar seien. Auf aktuelle Nachfrage beim Baureferat wurde dies nun erneut bestätigt.

23. Baugestaltung

Gefordert werde, eine moderne und flexible Architektur mit großzügigen Fenstern und Wohnungen zu präsentieren.

Es wurde der Wunsch geäußert, dass GWG und Landeshauptstadt München über alternative Materialien zu Beton nachdenken, da Beton kein umweltfreundliches Material sei.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Struktur und sichert die Verträglichkeit der Planung. Aussagen zur Architektur, zu Baumaterialien, Fensterformaten und einzelnen Wohnungen und Grundrissen sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Grundzüge und Leitlinien zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen werden in einem Gestaltleitfaden formuliert, der den weiteren Planungen zu Grunde zu legen ist.

Da es sich bei der Grundstückseigentümerin um eine städtische Wohnbaugesellschaft handelt, ist bei der Realisierung der Gebäude der ökologische Kriterienkatalog anzuwenden. Dieser schreibt unter anderem vor, dass nur Materialien verwendet werden dürfen, die die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen.

24. Durchlüftung

Es werde befürchtet, dass die geschlossene Bebauung eine Durchlüftung des Gebietes praktisch unterbinde.

Stellungnahme:

Das Planungskonzept sieht vor, dass die derzeit mehrfach unterbrochene, bestehende Randbebauung entlang der Bad-Schachener-Straße durch eine höhere, nur an zwei Stellen (im Bereich der Kindertageseinrichtung an der Bad-Schachener-Str. 94) unterbrochene Randbebauung ersetzt wird. Dadurch dürfte sich eine geringe Verschlechterung der Durchlüftungssituation an der Bad-Schachener-Straße ergeben, die jedoch in einem minimalen Bereich liegt, so dass von keiner Auswirkung auf die Umgebung und die Gesundheit generell auszugehen ist.

An der Hechtseestraße wird die Bestandsbebauung durch eine Randbebauung ersetzt, die zwar um ein Geschoss höher ist, sich aber durch häufigere und breitere Unterbrechungen auszeichnet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich hier keine maßgebliche Änderung der Durchlüftungssituation ergeben wird.

25. Aufstellung von Feinstaubmeßstationen

Gefordert werde die Aufstellung von Feinstaubmeßstationen im Bereich Innsbrucker Ring/Bad-Schachener-Straße.

Stellungnahme:

Die genannte Kreuzung liegt außerhalb des Umgriffs des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Regelungen sind deshalb nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feinstaubgrenzwerte dank der erfolgreichen Umweltzone seit 2012 im Stadtgebiet München eingehalten werden.

Der Wunsch nach Aufstellen einer Feinstaubmeßstelle wird an das Referat für Gesundheit und Umwelt weitergegeben.

26. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Es lasse sich zum jetzigen Zeitpunkt kein Konzept der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erkennen.

Stellungnahme:

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Planung werden dabei – unter Bezug auf zuvor ermittelte Planungsvorgaben – insbesondere sozio-kulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Ausgleich zwischen diesen Aspekten zu finden

und ein zeitgemäßes räumliches Leitbild zu formulieren. Klimaschutz bzw. Energieeffizienz sind dabei nur ein Teilaspekt.

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept verfolgt eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Der umfassend zu sehende Nachhaltigkeitsbegriff stellt dabei neben den Aspekten des Klimaschutzes bzw. der Energieeffizienz unter anderem auch auf das Gender Mainstreaming und die Inklusion in der Planung ab. Die Nachhaltigkeitskriterien und -indikatoren, die insbesondere im vorliegenden Bebauungsplan integriert berücksichtigt werden, sind nunmehr unter Punkt 4.24. der Begründung zusammengefasst dargestellt und erläutert.

27. Klimaschutz

Es wurde gefragt, inwieweit die Verdichtung mit den Klimaschutzzielen der Stadt München vereinbar sei?

Stellungnahme:

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept verfolgt eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. In der Planung werden somit unter anderem die Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt.

Der wesentliche positive Effekt besteht darin, dass eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs generell zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle beiträgt.

Im Sinne des Klimaschutzes wird darüber hinaus die schlechte Bausubstanz der Bestandsbebauung, die aufgrund einfachster Bauweise und schlechter Wärmedämmung vorliegt, durch eine Neubebauung nach heutigen energetischen Standards ersetzt. Zudem wird eine Reduktion des späteren Primärenergiebedarfs der Neubebauung durch Möglichkeiten der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie, durch die ausreichende Besonnung und die Kompaktheit der Baukörper ermöglicht.

Für die Siedlung ist die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden u. a. die Begrenzung der Versiegelung, ausreichend große Freiflächen und deren Begrünung, auch soweit sie mit Tiefgaragen unterbaut sind, Dachbegrünung, Baumerhalt und Baumneupflanzungen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Ergänzung des örtlichen und des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes ermöglicht es, den motorisierten Individualverkehr und dadurch Energiebedarf und Emissionen hieraus zu reduzieren.

28. Soziale Infrastruktur

Die Frage der Schulversorgung schein völlig ungeklärt. Es fehle an Schulen und

Kindergärten. Die umliegenden Schulen seien bereits jetzt an der Kapazitäts-Obergrenze. Auf den Vorschlag aus der Bürgerinformationsveranstaltungen, im Planungsgebiet eine Schule einzuplanen, werde nicht eingegangen. Es wurde gefragt, welche Schulen die zusätzlich zu erwartenden Kinder besuchen werden. Könne der Anstieg der Schülerzahlen verkraftet werden?

Stellungnahme:

Die Grundschule Strehleranger wird auf sechs Züge im Festbau erweitert, um den benachbarten Sprengel der Grundschule an der Führichstraße zu entlasten. Zusätzlich wird am Standort Strehleranger eine neue Mittelschule mit drei Zügen errichtet, die dann die Mittelschule Führichstraße ersetzen wird. Durch den Auszug der Mittelschule Führichstraße könnte für die Grundschule Führichstraße durch Umnutzungen und Umbauten zusätzlich Platz geschaffen werden. Zur Sicherstellung der Versorgung im Grundschulbereich ist vorgesehen, zeitnah weitere Sprengelanpassungen zwischen den beiden Grundschulen Führichstraße und Streherlanger durchzuführen.

Darüber hinaus bekommt Berg am Laim eine neue fünfzügige Grundschule an der St.-Veit-Straße, die die bestehenden Standorte zusätzlich entlasten könnte. Die Grundschulversorgung ist demnach für die Haldenseesiedlung gesichert.

Vor dem Hintergrund der Ermittlung der bestehenden und prognostizierten Versorgungslage der Kindertageseinrichtungsversorgung wird ein Bedarf von zwei Häusern für Kinder, eins mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergarten- gruppen und eins mit drei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen angemeldet. Der entsprechende Flächenbedarf der beiden Einrichtungen wird in der Planung berücksichtigt.

29. Kosten für Anwohnerinnen und Anwohner

Ein Bürger fordert die schriftliche Zusage, dass für ihn durch die notwendigen Straßenarbeiten/-erneuerungen in der Haldenseestraße keine Kosten zu übernehmen sind.

Stellungnahme:

Nach Auskunft des Baureferates werden für die Haldenseestraße keine Erschließungskosten mehr erhoben.

Die Kosten für den notwendigen Wendehammer im Planungsgebiet sind von der GWG zu übernehmen.

30. Grünplanung

Es wurde bezweifelt, dass ein Großteil der Bäume erhalten werde, da in der Bad-Schachener-Straße für den ersten Bauabschnitt der gesamte Baumbestand bis auf vier Bäume vernichtet wurde.

Stellungnahme:

Ziel der Planung ist der Erhalt der Bestandsbäume soweit als möglich. Als Planungsgrundlage wurde der gesamte Baumbestand anhand der Kriterien wie Alter, Langlebigkeit, Art, Artenschutz, ortsbildprägende Wirkung, etc. bewertet. Von den Bäumen, die im Zuge der Umsetzung der Neuplanung erhaltbar sind, wurden diejenigen Bäume, die aufgrund dieser Kriterien eine höhere Wertigkeit aufweisen, im Planteil 1 als zu erhalten festgesetzt.

Die übrigen Bäume, die bei Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten werden können, sind dagegen als Hinweis vorhandener Baum dargestellt. Darunter sind auch Bäume, die aufgrund ihres geringen Alters oder vorhandener Schädigungen als ersetzbar bzw. nicht erhaltenswert eingestuft sind. Über den Erhalt dieser als Hinweis dargestellten Bäume wird im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig entschieden, wobei beispielsweise die Aspekte Verkehrssicherheit, voraussichtliche Lebensdauer dann im Detail sorgfältig geprüft werden. Ebenso soll dadurch für die Ausführungsplanung der notwendige gestalterische Spielraum im Detail ermöglicht werden.

Durch eine Festsetzung, die die Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen sichert, werden alle Fällungen unabhängig davon, ob einzelne Bäume dann doch nicht erhalten werden können, zahlenmäßig weitgehend ausgeglichen.

31. Gestaltung des öffentlichen Raums

Für die Jugendlichen werde zwar ein Teenietreff geplant, der öffentliche Raum müsse ebenfalls entsprechend gestaltet werden.

Außerdem seien im Plan weder Spielplätze noch Aufenthaltszonen ausgewiesen.

Stellungnahme:

Der sozialen Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) wird westlich angrenzend eine eigene Freifläche zugeordnet.

Gemäß BayBO sind innerhalb der Baugebiete ausreichend Spielplätze nachzuweisen. Ein Teil der Spielplätze wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den Festsetzungen Spielplatz und Erholungsbereich für Erwachsene verortet. Die exakte Lage, Flächengröße und Ausgestaltung aller Spielplätze wird dann im Rahmen der Ausführungsplanung der Freianlagen festgelegt.

Darüber hinaus bieten die Gassen weitere Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für Bewegungsaktivitäten.

32. Lärmschutz

Eine höhere Bebauung an der Hechtseestraße mache aus Lärmgründen keinen Sinn. Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung sei völlig ausreichend.

Stellungnahme:

Die Verkehrslärmbelastung an der geplanten Bebauung ist im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung berechnet worden. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung an der Hechtseestraße die nördlich angrenzenden Freibereiche sowie die nahegelegenen Baukörpern im Zentrum des Bauquartiers vor Lärmeintrag insoweit geschützt werden, dass sich tagsüber gerade eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergibt, punktuell (nachts) eine geringfügige Überschreitung.

Bei einer Reduzierung der Gebäudehöhen entstünde ein höherer Lärmeintrag im Inneren des Planungsgebietes. Das hätte zur Folge, dass mehr Fassadenbereiche mit Lärmschutzmaßnahmen versehen werden müssten.

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind/waren in der Planung für die Gebäude und Freibereiche städtebaulich nicht gewünscht, um die architektonische Gestaltung der Gebäude nicht durch schalltechnische Festsetzungen einzuschränken.

33. Sonstiges

Die vorhandenen Gebäudezeilen Krumbadstraße 35 - 53 und 55 - 73 sollen als Zeitzeugnis erhalten werden und um die Konflikte mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Immobilien Krumbadstraße 62 - 98 zu reduzieren.

Stellungnahme:

Der genannte Gebäudebestand entspricht aus nachfolgenden Gründen nicht mehr den heutigen Standards und ist deshalb aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu erhalten:

- Schlechte Bausubstanz aufgrund einfachster Bauweise
- keine Zentralheizung (Kohleöfen, Ölöfen, Gasthermen)
- teilweise keine Bäder bzw. sehr kleine Bäder
- schlechte Wärmedämmung
- geringe Gebäudetiefen
- niedrige Raumhöhen max. 2,10 m
- unzeitgemäße Grundrisszuschnitte
- keine Barrierefreiheit
- kein Bezug zu den Freiflächen, keine Terrassen oder Balkone

Sie sind weder als Einzeldenkmal noch als Ensemble in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet, ihr Erhalt kann somit auch nicht begründet werden.

Die Neuplanung entlang der Krumbadstraße hält die Abstandsflächen zu den Gebäuden Krumbadstraße 62 - 96 ein, die Abstandsflächenverkürzung zum Gebäude Krumbadstraße 98 führt zu keiner unzulässigen Einschränkung, was durch die Besonnungs- und Verschattungsstudie nachgewiesen wurde.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2018 mit 18.01.2019. Soweit sich eingegangene Äußerungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.01.2019

„Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. U. a. handelt es sich um diverse Hauszuführungen. Diese Hauszuführungen sollen auf den Grundstücken verbleiben, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden.

Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Lagepläne haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Für Anbindung neuer Bauten bzw. den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an die Eigentümerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt.

**2. Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern,
Schreiben vom 09.01.2019**

„Mit der Ausweisung des Sondergebiets für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die dort ansässige Bevölkerung besteht Einverständnis. Wir regen jedoch an, dass explizit Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, entsprechend der Begründung, als allgemein zulässig festgeschrieben werden. Andernfalls würde sich nicht erschließen weshalb ein Sondergebiet anstatt eines Misch- oder Urbanen Gebiets notwendig ist.“

Stellungnahme:

Die Festsetzung des Sondergebietes des Bebauungsplans Nr. 2100 ist dafür geeignet, den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel - wie von der IHK angeregt - zu ermöglichen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt in den §§ 2 bis 10 Gebietskategorien fest, und definiert, welche Nutzungen allgemein und welche ausnahmsweise zulässig sind. Die festgesetzten, allgemein zulässigen Nutzungen definieren dabei die jeweilige Gebietskategorie, und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei untergeordnete Nutzungen, die möglich sind, ohne die Gebietskategorie zu verändern. Bezüglich Einzelhandel wird dabei keine direkte Aussage über dessen Größe getroffen.

In § 11 Abs. 3 BauNVO, der die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandel behandelt, heißt es unter Nr. 2 "großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, (...) sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig".

Grundlage für die Einschränkung, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind, ist das vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept. Darin sind zentrale Bereiche in München dargestellt, die unterschiedliche Grade der Versorgungsfunktion haben, und zusammen mit der Münchner Sortimentsliste eine Steuerung ermöglichen.

Für den Bereich um den U-Bahnhalt Michaelibad wird Bedarf zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gesehen. Ziel ist es, vor Ort ein Nahbereichszentrum zu etablieren.

3. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.01.2019

„Angesichts der Gebäudeabmessungen wird hinweislich mitgeteilt, dass bei der Ausführung von mehrgeschossigen Tiefgaragen, auf die Minimierung des Grundwasseraufstaus zu achten ist.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an die Eigentümerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Tiefgaragen im Planungsgebiet eingeschossig geplant.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.01.2019

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei oben genannten Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß oben genanntem Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an die Eigentümerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt.

5. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 30.01.2019

„Der Kreisjugendring München-Stadt begrüßt sehr, dass in den Planungen die nötigen Freiflächen und Spielplätze ebenerdig vorgesehen sind und nicht – wie in der Vergangenheit leider öfter der Fall – auf Dächer der Privatgebäude.

Bei der Planung des Teenietreffs möchten wir darauf hinweisen, dass die Unterbringung der Einrichtung inklusiv ihrer Freifläche in einem Wohnhaus Probleme hinsichtlich der Lärmemission und den daraus resultierenden Konflikten mit sich bringen kann.“

Stellungnahme:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde unter anderem auch die von der Nutzung der Freifläche des Teenietreffs ausgehenden Geräusche und deren Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass es zu zeitweise erhöhten Schallimmissionen vor den Fenstern der über der Freifläche liegenden Wohnungen kommen kann. Diesem Konflikt soll im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme durch einen angemessenen Betrieb im Gebäude sowie auf der Freifläche entgegen gewirkt werden. Hierzu werden seitens der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München entsprechende Vereinbarungen mit dem Träger der Einrichtung vereinbart wie z. B. nachbarfreundliche Öffnungszeiten.

C) Empfehlungen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018 RIS-Nr. 14-20 / V 10504 beauftragt, die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01587 und Nr. 14-20 / E 01590 sowie im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.12.2018 RIS-Nr. 14-20 / V 12355 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01985 im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100 inhaltlich abschließend zu behandeln.

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01587 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf – Perlach am 22.06.2017:

Einhaltung des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses zur Siedlung an der Haldenseestraße mit Verkehrskonzept.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Wie unter Punkt A 2. (Abweichung vom Eckdatenbeschluss) ausgeführt, wurde

die Masterplanung, die dem Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit zugrunde lag, auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen nochmals detailliert untersucht. Die Prüfung der baulichen Strukturen und der Geschossflächen kam zu dem Ergebnis, dass mit der festgesetzten Geschossfläche zirka 665 Wohnungen für 1.730 Einwohnerinnen und Einwohner realisiert werden können. Somit entspricht die Planung den Vorgaben aus dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss.

Durch ein Verkehrsgutachten wurde der Nachweis geführt, dass alle zusätzlichen durch die Neubebauung entstehenden Fahrten im motorisierten Individualverkehr vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können (siehe hierzu Punkt A 14. Verkehrskonzept). Somit ist eine neue Verkehrsinfrastruktur oder Änderungen und Anpassungen des Bestands nicht erforderlich.

Vergleicht man die heutige mit der zukünftigen Parksituation, so muss festgestellt werden, dass sich zukünftig viel mehr und komfortablere private Stellplätze in dem Gebiet befinden werden. Das liegt an den zukünftig gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München herzustellenden privaten Stellplätzen, von denen derzeit nur 58 für die 600 Bestandswohnungen existieren. Umgeben ist das Planungsgebiet von ausreichenden Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Man kann davon ausgehen, dass diese derzeit von Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung überwiegend als private Stellplätze genutzt und zukünftig wieder den Besuchern und Besucherinnen zur Verfügung stehen werden.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit gleichzeitig der Verlagerung von Wegen auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes, wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das durch Leihfahrrad- und CarSharing-Angebote unterstützend wirken soll.

2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01590 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf – Perlach am 22.06.2017:

Erstellen eines Verkehrskonzeptes, welches dem Einwohnerzuwachs Rechnung trägt

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01590 entspricht inhaltlich der oben behandelten Empfehlung Nr. 14-20 / E 01587 im Hinblick auf die Erstellung eines Verkehrskonzeptes. Daher wird auf die Ausführungen unter Punkt A 14. (Verkehrskonzept) sowie C 1., zweiter Absatz verwiesen.

3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01985 (Anlage 6) der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf – Perlach am 17.05.2018:

Einhaltung des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses zur Siedlung an der Haldenseestraße mit Verkehrskonzept für den Billigungsbeschluss

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01985 entspricht inhaltlich der oben behandelten Empfehlung Nr. 14-20 / E 01587. Daher wird auf die Ausführungen unter Punkt C 1. verwiesen.

D) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen der Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 18.12.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung am 14.02.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

1. „Es ist dringend erforderlich, die Verkehrsplanung nochmals zu überprüfen. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Mobil Individualverkehrs (MIV) wie auch hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs.
Das vorliegende Gutachten der Verkehrsgutachter ist um einen möglichen Planfall, der ein Linksabbiegen vom Mittleren Ring in die Bad-Schachener-Straße berücksichtigt, zu ergänzen.
Im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind dringend Maßnahmen aufzuzeigen und jetzt schon umzusetzen, die speziell zu den Hauptverkehrszeiten der bereits jetzt vorhandenen Überlastung der U-Bahn Züge wirksam entgegenwirken.
Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss die Erhöhung des Taktes des Bus 199 von 20 auf 10 Minuten. Es soll zusätzlich geprüft werden, bis zu welcher neuralgischen Stelle eine Erweiterung des Fahrtweges Sinn ergibt. Zudem sollen Radwege, die kurze Verbindungen nach Neuperlach-Zentrum zum Einkaufszentrum sowie nach Altperlach zum Pfanzeltplatz ergeben, aus dem Viertel hinaus angelegt werden. Diese Forderungen sollen vor dem Einziehen der ersten Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt sein.
2. Nach wie vor ist die ausreichende Schulversorgung als fraglich einzustufen. Es wird angeregt, anhand der Wohnungen nochmals konkret die zukünftigen Bedarfszahlen zu ermitteln und beim Referat für Bildung und Sport nochmals unter Vorlage dieser Zahlen eine Prüfung zu veranlassen sowie eine belastbare Aussage einzuholen, **wie und wo** die zu erwartenden zusätzlichen Schülerzahlen, auch unter Berücksichtigung der anderen Nachverdichtungsprojekte in Ramersdorf (z. B. Ottobrunner Straße) untergebracht werden sollen.
3. Es besteht bei der Bürgerschaft weiterhin die Sorge, dass viele alte und bisher als erhaltenswürdig und auch trotz der Baumaßnahme als erhaltbar eingestuft Bäume, möglicherweise im Zuge der Baumaßnahme doch noch gefällt werden.
Es wird deshalb dringend an die städtische Wohnungsbaugesellschaft appelliert, auch tatsächlich alle irgendwie eher erhaltbaren Bäume im Zuge der Baumaßnahme wirksam zu schützen und vor einer Fällung zu bewahren.

4. Der für den Maikäferplatz geplanten 7-geschossigen Bebauung wird nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Architektur des Baukörpers auch den gewünschten städtebaulichen Akzent setzt und kein gesichtsloser Monsterbau entsteht.
5. Im Hinblick auf die im Unterausschuss gemachten Ausführungen zum Stellplatzschlüssel und den möglichen Befreiungen hiervon im Rahmen der Genehmigungserteilung bestehen erhebliche Bedenken, ob der ruhende Verkehr im vorliegenden Falle verträglich für die Anwohner und Besucher bewältigt werden kann.

Die von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft insoweit „gerühmten“ Mobilitätskonzepte sind hinsichtlich ihrer tatsächlichen Auswirkungen noch zu wenig erprobt. Es zeigt die Erfahrung, dass auch beim geförderten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel unterhalb des Regelschlüssels von 1,0 oftmals zu erheblichen Problemen bei den Parkräumen führt.

In jedem Falle sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die nach der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel im Rahmen der Genehmigungsverfahren eingehalten werden und hier keine Abweichungen nach unten genehmigt werden. Dies gilt auch und gerade im Hinblick auf zusätzliche Mobilitätskonzepte, die im Übrigen durchaus begrüßt werden.

Im Übrigen wird das im vorliegenden Falle gewählte Verfahren der Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation, das zumindest zu Beginn des Planungsprozesses nahezu vorbildlich verlief, ausdrücklich begrüßt und gelobt. Angeregt wird, die bisherige Transparenz im Hinblick auf die Planungsvorgänge auch im weiteren Verfahren aufrechtzuerhalten. Ausdrücklich gelobt wird die Positionierung der Tiefgaragen, die zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes vielfach unterhalb der Verkehrsflächen angeordnet wurden.“

Stellungnahme:

Zu Punkt 1.

In dem – diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden - verkehrlichen Gutachten wurde der Nachweis geführt, dass alle zusätzlichen durch die Neubebauung entstehenden Fahrten im motorisierten Individualverkehr vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können. Eine neue Verkehrsinfrastruktur oder Änderungen und Anpassungen des Bestands werden gemäß Verkehrsgutachten in dem durch Hauptverkehrsstraßen gut eingebetteten Planungsgebiet auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßensystems nicht erforderlich (siehe hierzu Punkt A 14. (Verkehrskonzept) und C 1.).

Zum Ermöglichen des Linksabbiegens vom Innsbrucker Ring Nord in die Bad-Schachener-Straße Ost wurden bereits im Vorfeld des Verkehrskonzepts für den Münchner Osten (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07213) umfangreiche verkehrstechnische Untersuchungen verschiedener Knotenpunktvarianten durch das Kreisverwaltungsreferat durchgeführt. Diese haben ergeben, dass mit Ausnahme einer städtebaulich nicht erwünschten Hochbrückenlösung aus Gründen der Leistungsfähigkeit keine der Varianten realisierbar erscheint.

Der Umgriff befindet sich im Einzugsgebiet der U-Bahn-Haltestelle Michaelibad, wo die Linien U5 und U7 verkehren (siehe hierzu Punkt A 22. Öffentlicher Personennahverkehr). Bei der U-Bahn wird auf der Linie U5 ganztags ein 5-Minuten-Takt angeboten (bis auf drei Stunden vormittags), die U7 verkehrt zusätzlich montags bis freitags zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. In fußläufiger Entfernung zum Umgriff der Planungen befindet sich zudem der U-Bahn-Knotenpunkt Innsbrucker Ring, wo zusätzlich die U-Bahn-Linie U2 erreicht wird, die bereits heute ganztags im 5-Minuten-Takt verkehrt. Somit werden hier zu den Hauptverkehrszeiten fünf Fahrten in 10 Minuten Richtung Innenstadt angeboten.

Der ganztägige 5-Minuten-Takt bei der Linie U5 ist kurz- bis mittelfristig geplant.

Dieses äußerst dichte Angebot kann nur noch langfristig durch eine weitere Verdichtung der Linie U5 oder eine Verdichtung auf der U2/7 Achse ausgebaut werden. Entsprechende Planungen haben auf Grund der hierfür notwendigen infrastrukturellen Anpassungen einen längeren Umsetzungszeitraum.

Der Bezirksausschuss fordert beim StadtBus 199 eine Taktverdichtung vom 20- auf den 10-Minuten-Takt. Diese StadtBus-Linie dient der Feinerschließung und Verbindung innerhalb Neuperlachs und Ramersdorfs sowie der Verknüpfung mit Neubiberg-Campeon. Hierbei werden viermal Umsteigemöglichkeiten zur U5 erreicht sowie in Neuperlach Süd und Fasanenpark zusätzlich die S-Bahn. Auf Grund der Feinerschließungsfunktion und der nah gelegenen U-Bahn-Haltestellen ist das Taktangebot auf dieser StadtBus-Linie nachfragegerecht. Auch während der Hauptverkehrszeiten ist das Platzangebot ausreichend und die Auslastung innerhalb der Empfehlungen des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt München.

Hinsichtlich einer wirtschaftlichen und nachfrageorientierten Zuweisung der finanziellen und betrieblichen Ressourcen wie Fahrpersonal und Fahrzeuge der SWM / MVG ist daher derzeit keine Taktverdichtung auf der Linie 199 geplant. Mittelfristig ist aber auch beim StadtBus ein deutlicher Ausbau des 10-Minuten-Taktes geplant, der sukzessive umgesetzt wird.

Sowohl der Pfanzeltplatz als auch das Einkaufszentrum Neuperlach-Zentrum sind mit dem Fahrrad direkt und weitestgehend auf separater Infrastruktur (straßenbegleitende Radverkehrsanlagen bzw. straßenunabhängige Wege durch Grünanlagen) gut erreichbar.

Zu Punkt 2.

Das Referat für Bildung und Sport hat die Schulversorgung für die Siedlung an der Haldenseestraße anhand der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung genannten Anzahl der künftig entstehenden Wohneinheiten nochmals überprüft.

Wie unter Punkt A 28. (Soziale Infrastruktur) dargestellt, wird die Grundschule Strehleranger auf sechs Züge im Festbau erweitert, um den benachbarten Sprengel der Grundschule an der Führichstraße zu entlasten.

Weiterhin wird am Strehleranger eine neue Mittelschule mit drei Zügen errichtet, die die Mittelschule an der Führichstraße ersetzen wird und die zugleich größer dimensioniert ist.

Somit könnten am Grundschulstandort Führichstraße weitere Kapazitäten durch mögliche Umnutzungen/Umbauten der dann ehemaligen Mittelschule Führichstraße entstehen.

Um die künftige Grundschulversorgung sicherzustellen, ist vorgesehen Sprengelanpassungen zwischen den beiden Grundschulen durchzuführen.

Zusätzlich könnte der neue Grundschulstandort an der St.Veit-Straße in Berg am Laim je nach Bedarfslage Entlastung bringen - vorbehaltlich entsprechender Prüfungen und Genehmigungen von Umsprengelungen.

Weiterhin wird die Siedlung sukzessive entwickelt, da es sich um eine Bestands-siedlung handelt, bei der schrittweise immer nur Teilbereiche neu bebaut werden können. Daher kann von einem Realisierungszeitraum von mindestens zehn Jahren ausgegangen werden. Entsprechend werden sich auch die Schülerzahlen aus dem Planungsgebiet verteilen.

Die Grundschulversorgung ist somit bei Durchführung der genannten Maßnahmen nach heutigem Stand für die Siedlung an der Haldenseestraße gesichert.

Eine belastbare Aussage zur gestellten Frage wie und wo die Versorgung stattfindet, kann derzeit nicht getroffen werden, da noch keine weitere konkrete Umsprengelung (und damit das Umsprengelungsgebiet) von der Grundschule Führichstraße zur Grundschule Strehleranger beschlossen wurde. Das Referat für Bildung und Sport wird hierzu einen Vorschlag erarbeiten und diesen mit der Regierung von Oberbayern abstimmen.

Zu Punkt 3.

Die GWG München wird im Rahmen der Objektplanung der einzelnen Bauabschnitte Untersuchungen durchführen, welche Bäume über die im Bebauungsplan hinaus gehenden festgesetzten Bäume erhalten werden können.

Zu Punkt 4.

Die GWG beabsichtigt, mit dem Kopfbau an der Ecke Bad-Schachener-Straße/ Hechtseestraße einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates wird eine ansprechende Architektur gewährleistet. Zudem ist vorgesehen, zur Qualitätssicherung einen Wettbewerb oder ein konkurrierendes Verfahren für diesen Bereich durchzuführen.

Die Abteilung Verkehrsplanung begrüßt die Initiative des Bezirksausschusses für eine attraktive Platzgestaltung im östlichen Vorfeld der Bebauung mit Einzelhandelsstandort.

Zu Punkt 5.

Im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ermöglicht der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung "Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau" vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13593) grundsätzlich einen

Reduzierung über die reduzierten Schlüssel des geförderten Wohnungsbaus hinaus, wenn bestimmte Bedingungen vorliegen und ein plausibles Mobilitätskonzept vorgelegt wird.

Im Falle des betreffenden Bebauungsplans ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - auch im Hinblick auf die Baugenehmigung - bereits mit der Bauherrin GWG in enger Abstimmung.

Ziel dieser Abstimmung ist es zu erreichen, dass das Mobilitätskonzept tatsächlich in der Lage ist, die Anzahl der Kraftfahrzeuge auf das Maß zu reduzieren, wie es im Mobilitätskonzept vorgesehen ist.

Zudem werden wie unter Punkt A 14. (Verkehrskonzept) und Punkt C 1. dargestellt, im Rahmen des Neubaus der Haldenseesiedlung Stellplätze für die Anwohner und Anwohnerinnen in Tiefgaragen geschaffen. Es wird sowohl absolut als auch relativ (bezogen auf die Wohneinheiten) deutlich mehr Parkraum entstehen, als im Bestand derzeit vorhanden ist.

Die in der Stellungnahme genannten allgemeinen "erheblichen Problemen bei den Parkräumen" im geförderten Wohnungsbau können aufgrund von Erfahrungen und Parkraumerhebungen nicht bestätigt werden.

Die Auswirkungen einer Stellplatzreduzierung vor Ort sowie das Mobilitätskonzept wird im Übrigen eng evaluiert. Im Rahmen der Baugenehmigung unterschreibt die Bauherrin eine Verpflichtungserklärung, die auch einen regelmäßigen Erfahrungsbericht mit Angaben zum Kfz-Besitz sowie der Inanspruchnahme der Mobilitätsdienstleistungen enthält.

Der Bezirksausschuss des 16. 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 § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt D) entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2100, Plan vom 24.05.2019 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2100 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Eigentümerin alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst bzw. Bestätigungen vorgelegt werden.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100
der Landeshauptstadt München

Haldenseestraße (beidseits),
Bad-Schachener-Straße (südlich)
Hechtseestraße (nördlich)
Krumbadstraße (östlich)

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 Haldenseestraße (beidseits), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (nördlich) und Krumbadstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München (Teil I und Teil II) vom 14.11.2018 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Die für das Planungsgebiet geltenden gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in dem direkt an der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche liegenden Bauraum im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in dem direkt an der im Plan hinweislich darge-

stellten Außenspielfläche liegenden Bauraum im Erdgeschoss ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.

- (4) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in dem direkt an der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche liegendem Bauraum ausschließlich eine Einrichtung für Kinder- und Jugendliche als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
- (5) Das Sondergebiet (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen und Einzelhandel.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind allgemein zulässig

- Wohnen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß des als Anlage 1 beigefügten Entwurfs der Sortimentenliste, die Teil dieser Satzung ist) mit zugehöriger Anlieferungszone
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstiges nicht störendes Gewerbe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Flächen für den Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

- (6) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgendes Höchstmaß überschritten werden:

Baugebiet	Grundfläche
WA 1	1.950 m ²
WA 2	1.920 m ²
WA 3	2.800 m ²
WA 4	3.660 m ²
WA 5	840 m ²
SO	3.300 m ²

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sowie im Sondergebiet kann die festgesetzte Geschossfläche durch folgende Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- a) Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder,
 - b) Gemeinschaftsräumen,
 - c) Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,

d) Durchgängen,

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 8 m² je 100 m² überschritten werden.

- (3) Bei Ausführung eines zweiten baulichen Rettungsweges mit einem zweiten Treppenraum und notwendigen Fluren dürfen die zulässigen Geschossflächen um die entsprechende Fläche überschritten werden.
- (4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind, unberücksichtigt.
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, die Flächen von Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sowie Flächen für einen eingehausten gemeinschaftlichen Anlieferbereich im Sondergebiet, bis zu einer Geschossfläche von maximal 425 m² unberücksichtigt.
- (6) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4

Höhenentwicklung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die in der folgenden Abbildung 1 festgelegten Höhenbezugspunkte für die jeweiligen und durch „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung“ gegeneinander abgegrenzter Gebäudeteile.

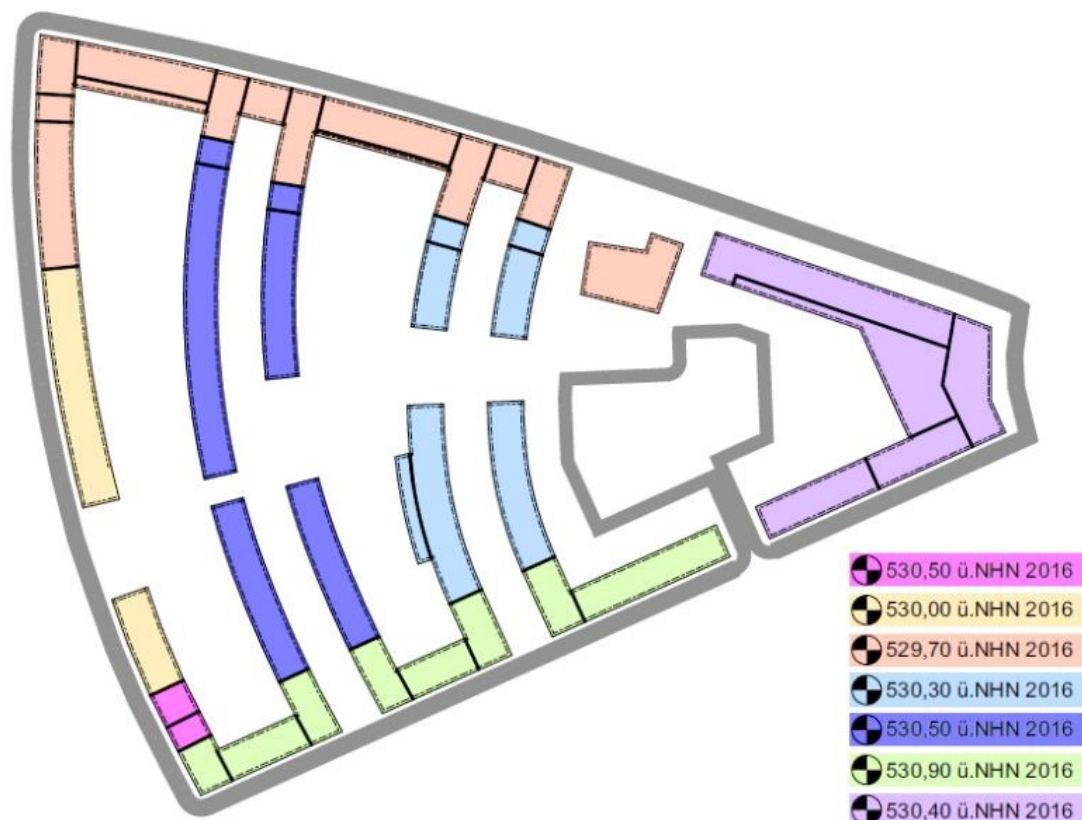


Abbildung 1 (zu § 4, Absatz 1)

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im Sondergebiet ist bei Wohnungen entlang der Bad-Schachener-Straße die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss um mindestens 0,8 m und höchstens 1,5 m, bezogen auf das angrenzende Geländeneiveau anzuheben.

§ 5

Abstandsflächen

- (1) In den nachfolgenden Teilbereichen gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO:
- allgemeines Wohngebiet WA 3 zum Flurstück 227/44,
 - Sondergebiet zur Hechtseestraße und Flurstück 227/40,
 - allgemeines Wohngebiet WA 5 bei festgesetzten Gebäudeteilen mit einer maximalen Wandhöhe von 10 m zur Krumbadstraße.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die Abstandsfläche in den Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von
- maximal 14,2 m und

- mindestens 16,4 m bis maximal 17,2 m entlang der Krumbadstraße auf die Straßenmitte verkürzt.

- (3) Im Übrigen gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.
- (4) Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Anordnung aller notwendigen Fenster einer einzelnen Wohnung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Bereich der Baulinien der westlichen Bauräume nicht zulässig.

§ 6

Bauweise, Überschreitung des Bauraumes

- (1) Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind entlang der Bad-Schachener-Straße und entlang der Hechtseestraße durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im westlichen Bauraum entlang der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im nördlichen Bauraum entlang der Krumbadstraße nur Gebäude mit einer Grundfläche von mindestens 360 m² und höchstens 1.400 m² zulässig. Die Breite des Abstandes zwischen Gebäuden muss mindestens 5 m und darf höchstens 10 m betragen.
- (3) In Bereichen mit der Festsetzung Satteldach sind die Dachfirste nach mindestens 15 m und maximal 60 m zu unterbrechen. Bei einer Unterbrechung hat diese durch Baukörper mit Flachdach und mit Längen von mindestens 7,5 m und maximal 10 m sowie einer maximalen Wandhöhe von 10 m entlang der Krumbadstraße und maximal 11,9 m entlang der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis zu erfolgen.
- (4) Überschreitungen der Baugrenzen zur Hechtsee-, Krumbad-, Haldensee- und Bad-Schachener-Straße sowie Überschreitungen von Baulinien sind nur durch untergeordnete Vordächer sowie Licht und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge zulässig.
- (5) Zu den Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis können Baugrenzen durch Vorbauten um bis zu 0,6 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden.
- (6) Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 2 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden, soweit ein Mindestabstand von 1,5 m zur Kronentraufe der als zu erhalten festgesetzten Bäume eingehalten wird. Ausgenommen davon sind Baugrenzen entlang der Hechtsee-, Krumbad- und Bad-Schachener-Straße sowie entlang der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis.
- (7) In den Flächen für Wohnungsgärten sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ab Gebäudefassade zulässig und dürfen die Baugrenze entsprechend überschreiten.

§ 7

Gebäudedurchgänge, Gebäudedurchfahrten

- (1) Die nach Plan festgesetzten Gebäudedurchgänge und -durchfahrten zur Bad-Schachener-Straße im WA 1 und WA 2 sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und höchstens 3,8 m und einer lichten Breite von mindestens 8 m und maximal 16,5 m auszuführen.
- (2) Der nach Plan festgesetzte Durchgang zur Hechtseestraße im Sondergebiet (SO) ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und höchstens 4,5 m und einer lichten Breite von mindestens 4 m und höchstens 6 m auszuführen.
- (3) Der nach Plan festgesetzte Durchgang im WA 1 zur Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3,75 m und höchstens 4,5 m und einer lichten Breite von mindestens 3,5 m auszuführen.
- (4) Von der Lage der Durchgänge kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und der ausreichende Schallschutz nachgewiesen werden kann.
- (5) Weitere Durchgänge zur Bad-Schachener-Straße und zur Hechtsseestraße sind unabhängig ihrer Größe nur mit geeigneten Torkonstruktionen oder gegeneinander versetzten Lärmschutzwänden zulässig.

§ 8

Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

- (1) Innerhalb eines Bereichs unterschiedlicher Höhenentwicklung sind Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
- (2) In allen Baugebieten sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
- (3) Ausgenommen von Abs. 2 sind die Dachflächen der gemäß § 6 Abs. 3 dieser Satzung zulässigen Baukörper mit Flachdach.
- (4) Abweichend von Abs. 2 sind im Sondergebiet in dem Bereich des Bauraums mit einer Wandhöhe von 6,6 m als Höchstmaß technische Anlagen ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der nach Art und Zweck der unmittelbar darunter liegenden Nutzung dienen, nur auf dieser Dachfläche angeordnet und nicht in Gebäude anderer Bauräume integriert werden können.
- (5) In den Bereichen mit Festsetzung Flachdach

- a) sind Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, von den Außenkanten der Dachfläche zurückzusetzen;
 - b) sind technische Anlagen, soweit technisch möglich, im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Treppenhäuser anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben;
 - c) dürfen technische Dachaufbauten und technische Anlagen
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 eine Höhe von 3 m über der Oberkante der Dachfläche und eine Grundfläche von jeweils 15 m² sowie insgesamt maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten; eine Überschreitung bis zu insgesamt 25 % für Anlagen für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig;
 - im Sondergebiet in nach Abs. 4 zulässigen Bereichen eine Höhe von 3 m über der Oberkante der Dachfläche und eine Grundfläche von jeweils 15 m² sowie insgesamt maximal 35 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten;
 - d) sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung ohne Flächenbegrenzung zulässig; ihre Höhe wird auf 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt; sie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, die entweder durchlaufend unter den Anlagen oder flächenmäßig getrennt neben den Anlagen anzuordnen ist. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen sind mindestens 50 % der entsprechenden Dachfläche zu begrünen und abweichend von Absatz e) eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen;
 - e) sind diese zu begrünen; dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche/Terrassen auf den Dächern; dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen;
 - f) ist abweichend von e) die Dachfläche des Sondergebietes im Bereich des Bauraumes mit einer Wandhöhe von 6,6 m als Höchstmaß als nutzbare Freifläche zu gestalten und intensiv zu begrünen; hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen
Belagsflächen sowie Sandspiel-, Fallschutzbelagsflächen o. ä. für Spielplätze sind auf bis zu 35 % der Fläche zulässig.
- (6) In den Bereichen mit Festsetzung Satteldach
- sind Dachaufbauten und technische Anlagen soweit als möglich innerhalb des Satteldaches anzuordnen;
 - sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung ohne Flächenbegrenzung zulässig; sie müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen und dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen.

- (7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 9

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Anlieferung, Erschließung

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) bzw. Tiefgarage (TGa) zulässig.
- (2) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zu- und Ausfahrten und Zuwegungen um mindestens 0,60 m unter die Oberkante des Geländes abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe >20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (3) Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- (4) Die Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, die Zu- und Ausgänge zu Tiefgaragen, der Anlieferungsbereich des Sondergebietes und notwendige Notausgänge sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- (5) Mechanische Entlüftungsanlagen der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen. Ebenerdige Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.

§ 10

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die im Plan entsprechend festgesetzte, von Nord nach Süd verlaufende Fläche (Gasse) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Abholung des Mülls und zur Anlieferung der Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 3 sowie zur Pflege deren Aussenspielflächen dinglich zu sichern.
- (2) Für die im Plan entsprechend festgesetzte, von Nord nach Süd verlaufende Fläche (Gasse) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Abholung des Mülls, zur Anlieferung der Kindertageseinrichtung im WA 3 und der Einrichtung für Kinder und Jugendliche im WA 2 sowie zur Pflege deren Aussenspiel- bzw. Freiflächen dinglich zu sichern.

- (3) Für die im Plan entsprechend festgesetzte Fläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 (nördlich angrenzender Bereich an die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung) ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Pflege der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im WA 3 dinglich zu sichern.
- (4) Für die im Plan entsprechend festgesetzte Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (südlich angrenzender Bereich entlang der Freifläche der sozialen Einrichtung und der anschließenden Baulinie) ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zur Pflege der Freifläche der Einrichtung für Kinder- und Jugendliche dinglich zu sichern.
- (5) Für die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen im Sondergebiet ist im Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Haldenseestr. 43 zugunsten dessen Anwohnerschaft ein beschränktes Fahrrecht dinglich zu sichern.
- (6) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

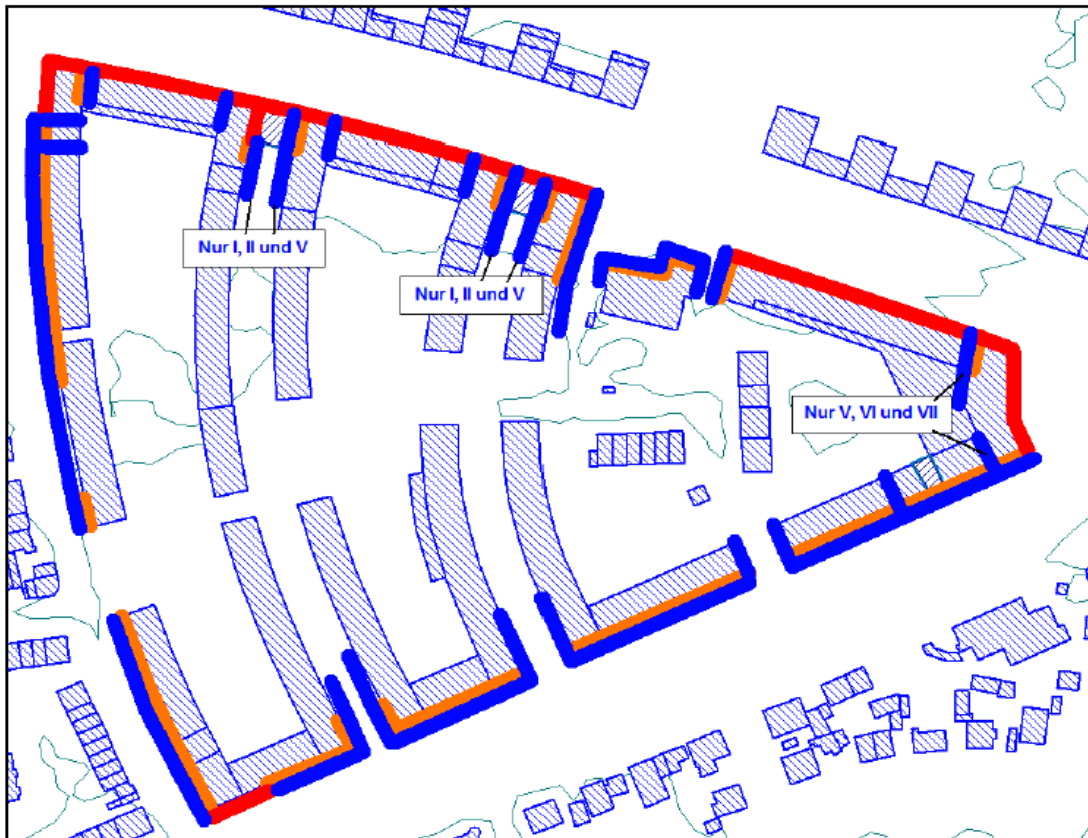
§ 11

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sind an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von mehr als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts nur zulässig, wenn diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können an der ein Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten wird. Die entsprechenden Bereiche sind in nachfolgender Abbildung 2 rot gekennzeichnet.
- (3) Gruppen- und Schlafräume von Kindertageseinrichtungen sind an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von mehr als 67 dB(A) tags nur zulässig, wenn diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können an der tags ein Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von 59 dB(A) eingehalten wird. Die entsprechenden Bereiche sind in nachfolgender Abbildung 2 rot gekennzeichnet.
- (4) Abweichend von Abs. 2 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet wird, dass vor den zur Be- und

Entlüftung notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

- (5) In den Bereichen, in denen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm über 67 dB(A) am Tag beträgt (in nachfolgender Abbildung 2 rot gekennzeichnet) sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von 60 bis 67 dB(A) tagsüber (in nachfolgender Abbildung 2 orange gekennzeichnet) nur dann zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
- (6) In den Bereichen, in denen in der Nachtzeit Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von über 49 dB(A) auftreten (in nachfolgender Abbildung 2 blau gekennzeichnet), müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (7) Tiefgaragenrampen und Anlieferbereiche sind mit einem Tor zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen oder deren Decke sind schallabsorbierend zu verkleiden. Die Verkleidung muss einen Schallabsorptionskoeffizienten $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz aufweisen. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (8) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind im 1. Obergeschoss (OG) direkt oberhalb der Zufahrten in die Anlieferbereiche gewerblicher Nutzungen innerhalb des Sondergebietes nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet wird, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Weitergehende Anforderungen aus den Absätzen 1 bis 7 bleiben davon unberührt.



- Überschreitungen der Beurteilungspegel für die Verkehrslärm am Tag von 67 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) ,
- Beurteilungspegel am Tag zwischen 60 und 67 dB(A) (Schutz der Außenwohnbereiche)
- in der Nachtzeit Beurteilungspegel für die Verkehrslärm zwischen 50 und 60 dB(A) (Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer).

Abbildung 2 (zu § 11, Absatz 2, 3, 5 und 6)

§ 12

Schutz vor Erschütterungen, sekundärer Luftschall

- (1) In allen Baugebieten ist durch geeignete technische bzw. konstruktive Maßnahmen sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150 Teil 2 vom Juni 1999 nicht überschreiten.
- (2) In allen Baugebieten sind die Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 6.2 für Körperschallübertragungen einzuhalten. Bei Überschreitung der folgenden Immissionsrichtwerte für Sekundärluftschall

- Mittelungspegel $L_{m,T/N}$ 35/25 dB(A)
- Maximalpegel $L_{max,T/N}$ 45/35 dB(A)

sind geeignete technische bzw. konstruktive Maßnahmen zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte vorzusehen.

§ 13

Nebenanlagen, Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden. Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze dürfen im Sondergebiet auch auf der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils nachgewiesen werden.
- (3) Trafostationen sind in die Gebäude oder in die Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.
- (4) In direkter Zuordnung zu den Hauseingängen sind maximal zehn offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraumes zulässig und vorzusehen.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist zusätzlich außerhalb der Bauräume je Kindertageseinrichtung eine nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal 10 Fahrräder in Zuordnung zu den Eingängen zulässig.
- (6) Im Sondergebiet sind zusätzlich zu den unter Abs. 4 genannten Fahrradstellplätzen zwei nicht überdachte Fahrradabstellanlagen für jeweils maximal 30 Fahrräder zulässig.
- (7) In den Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellernutzungen sowie Fahrradabstellräume zulässig.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig. Ausnahmsweise sind außerhalb des Bauraums jeweils fünf Sammelhinweisschilder entlang der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße und zwei Sammelhinweisschilder entlang der Haldenseestraße in einer maximalen Höhe von 3 m und einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.
- (2) Im Sondergebiet ist im Zugangsbereich der Einzelhandelsnutzung eine frei stehende Werbestele mit einer maximalen Breite von 3 m und einer maximalen Höhe von 5 m auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist un-

zulässig.

- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelungen sind die gemäß Abs. 1 zulässigen Sammelhinweisschilder und die frei stehende Werbestele.
- (5) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung und Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (6) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (8) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (9) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen bis zu einer Größe der einzelnen Werbeanlagen von maximal 2 m² zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 5 % der betroffenen Fassadenfläche des jeweiligen Geschosses beschränkt.
- (10) Im Sondergebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Größe der einzelnen Werbeanlagen von maximal 12 m² zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 15 % der betroffenen Fassadenfläche beschränkt.

§ 15

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen sind mit Ausnahme geringfügiger Geländeanpassungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Bereiche mit Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen und Kinderspielplätze, Spieleinrichtungen für Kindertageseinrichtungen sowie Sickermulden bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m.
- (2) Aufschüttungen für die notwendige Aufbauhöhe auf Tiefgaragen für die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Dienstbarkeitsflächen G+R+F(B) sind durch bauliche Anlagen wie Aufkantungen oder Stufen abzufangen.

§ 16

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich zur Umgrenzung:
 - der Außenspiel- und Freiflächen von Gemeinbedarfseinrichtungen und

- Wohnformen mit besonderen Schutzanforderungen bis maximal 1,5 m Höhe
 - von Wohnungsgärten bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und nur auf der Innenseite der Eingrünung gemäß § 17 Abs. 11 Satz 1 zulässig.
 - (3) Ausgenommen von Absatz 1 sind Trennwände zwischen Terrassen bzw. Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von 3 m ab Gebäudefassade und bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Die Trennwände sind einheitlich, in Abstimmung auf die Architektur der Gebäude zu gestalten und dürfen auch als Gartenschränke mit einer Tiefe von maximal 0,8 m ausgeführt werden.

§ 17

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Als zu erhalten festgesetzte Bäume können ausnahmsweise entfernt werden, sofern dies zur Kampfmittelfreimachung unerlässlich ist. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) 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 jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten der zu pflanzenden Bäume sind, im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungswege, zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip Baumkarree bzw. Baumreihe beibehalten wird.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Für jedes im Plan festgesetzte Baumkarree bzw. jede Baumreihe ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden.
- (5) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - 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.
- (7) Die Dienstbarkeitsflächen G+R in den allgemeinen Wohngebieten sind als einheitlich

gestaltete Zone mit Spiel- und Erholungsangeboten auszubilden. Der Anteil der unversiegelten und begrünten Fläche muss mindestens 25 % betragen.

- (8) Die Dienstbarkeitsflächen G+R+F(B) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind als Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion platzartig zu gestalten. Entlang der Gebäude sind Pflanzungen bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Insgesamt darf der Anteil der Pflanzflächen maximal 20 % betragen.
- (9) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m), mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder kleiner (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 20 % betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (10) Wohnungsgärten sind nur in den im Plan festgesetzten Bereichen und mit einer Tiefe von maximal 5 m ab Gebäudefassade zulässig.
- (11) Wohnungsgärten sowie Außenspiel- und Freiflächen von Gemeinbedarfseinrichtungen sind je Hofraum einheitlich mit Schnitthecken aus Laubgehölzen oder mit Sträuchern einzugrünen. Soweit keine Einfriedungen gemäß § 16 Abs. 1 errichtet werden, können diese Bereiche auch mit Pflanzungen aus Hochstauden und Gräsern eingegrünt werden.
- (12) Die nach Art. 7 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze können im Sondergebiet auch im Bereich der Freiflächen auf dem Bauteil mit einer Wandhöhe von 6,6 m als Höchstmaß nachgewiesen werden.

§ 18

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage 1 zu § 2 Abs. 5 der Satzung

Zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baby- und Kinderartikel
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Büromaschinen, EDV, Telekommunikation
Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten
Fahrräder
Foto, Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
Lederwaren
Musikinstrumente, Musikalien
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sport- und Campingartikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Arzneimittel
Blumen (Schnittblumen)
Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitungen, Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Autozubehör, -teile, -reifen (incl. Motorradbekleidung)
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Möbel, Küchen

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

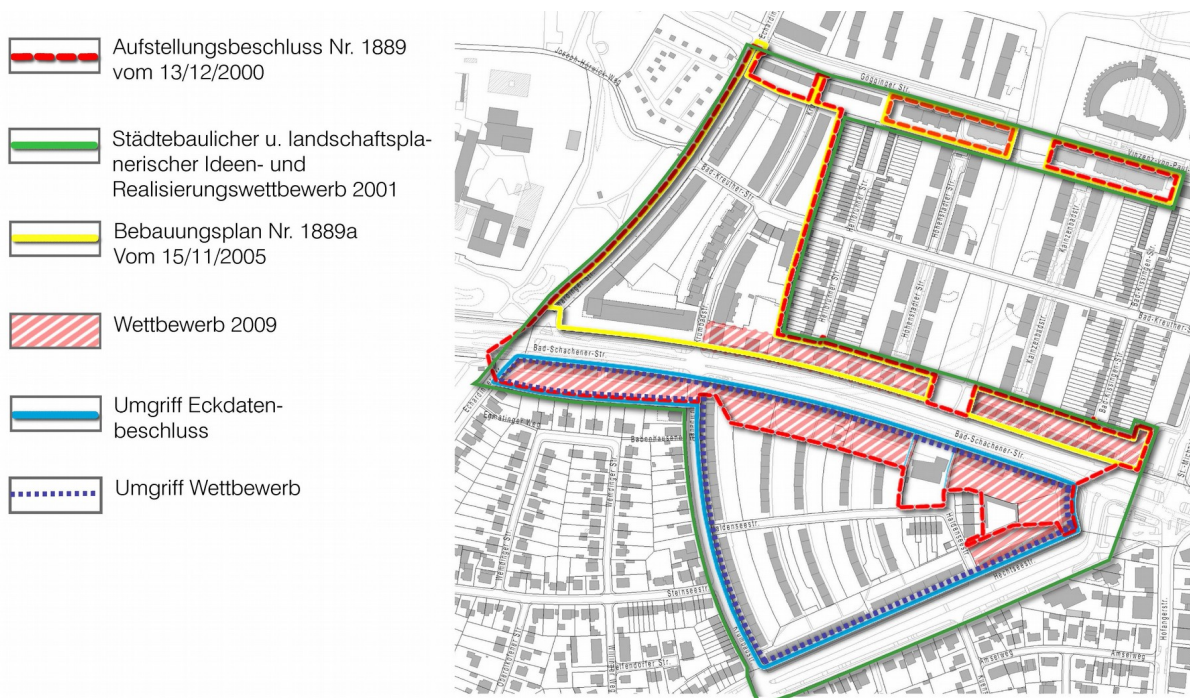
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	58
2. Ausgangssituation	59
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	59
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	60
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	60
2.2.2. Nutzungen in der Umgebung	60
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	61
2.2.4. Naturhaushalt	62
2.2.5. Vegetation, Fauna	63
2.2.6. Erholung	63
2.3. Vorbelastungen	64
Verkehrslärm	64
Gewerbe- und Freizeitlärm	64
Erschütterung und Sekundärluftschall	64
Altlasten	65
Kampfmittel	65
2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage	65
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	65
2.4.2. Zentrenkonzept	65
2.4.3. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge	65
3. Planungsziele	66
4. Planungskonzept	67
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	67
4.2. Art der baulichen Nutzung	68
4.3. Maß der baulichen Nutzung	69
4.4. Höhenentwicklung	72
4.5. Abstandsflächen, Verschattung und Besonnung	72
4.6. Bauweise	74
4.7. Überschreitung des Bauraumes	75
4.8. Gebäudedurchgänge, Gebäudedurchfahrten	75
4.9. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	76
4.10. Verkehr und Erschließung	77
4.11. Feuerwehr und Brandschutz	81
4.12. Dienstbarkeitsflächen	81
4.13. Grünordnung	82
4.14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	85
4.15. Artenschutz	86
4.16. Lärmschutz	86
4.17. Lufthygiene	91
4.18. Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall	92
4.19. Nebenanlagen	92
4.20. Werbeanlagen	93
4.21. Aufschüttungen, Abgrabungen	93
4.22. Einfriedungen	93

4.23.	Soziale Infrastruktur	94
4.24.	Nachhaltigkeit	94
5.	Vergleich Wettbewerb (Stand Februar 2019) – Bebauungsplanentwurf	97
6.	Wesentliche Auswirkungen	98
7.	Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten	98
8.	Daten zum Bebauungsplan	100

1. Planungsanlass und Verfahren

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) beabsichtigt, die sanierungsbedürftige Siedlung an der Haldenseestraße im Rahmen einer sukzessiven Umstrukturierung zu einem zeitgemäßen Wohnquartier für zirka 665 Wohneinheiten mit den notwendigen sozialen Einrichtungen, Läden sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Der derzeitige Baubestand aus den 1950er-Jahren soll in Schritten abgebrochen und durch moderne Wohngebäude ersetzt werden.

Das Planungsgebiet grenzt südlich an die zwischen 1936 und 1939 erbaute Wohnanlage Berg am Laim – die sogenannte Maikäfersiedlung. Für den Bereich der GWG-Siedlung zwischen der Echardinger Straße (östlich), der Gögginger Straße (südlich) und der Bad-Schachener-Straße (südlich) hat die Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1889 beschlossen. Im Jahr 2001 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, der die Areale nördlich und südlich der Bad-Schachener-Straße umfasste. Für Teilbereiche des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889a fortgeführt, der am 09.12.2005 rechtsverbindlich wurde.



Im Jahr 2009 wurde im Zuge der Sanierung der Siedlung für den Bereich nördlich und südlich entlang der Bad-Schachener-Straße ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, der im nördlichen Teilbereich bereits umgesetzt wurde. Im Anschluss wurde zur Vorbereitung eines Bauleitplanverfahrens mit vorgeschaltetem Wettbewerb die Siedlung an der Haldenseestraße detailliert untersucht. Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12657) wurde festgelegt, dass die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zur gesetzlich festgelegten Bürgerbeteiligung bereits im Vorfeld des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses informiert werden.

Demgemäß wurden am 02.06.2014 die Bürgerinnen und Bürger in einer Informationsveranstaltung durch die GWG in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksausschuss 16 und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung an den Untersuchungen beteiligt. Die Erkenntnisse und Ergebnisse dieser Veranstaltung flossen in die weitere Bearbeitung des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses ein, der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03410) gefasst wurde.

Dieser Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss war Grundlage für den anschließenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb, der mit der Auswahl von einer Preisgruppe mit drei Entwürfen endete. Anschließend wurden die Entwürfe in einer weiteren Informationsveranstaltung der GWG, am 21.12.2015, der betroffenen Mieterschaft, Nachbarschaft und der interessierten Öffentlichkeit präsentiert und erläutert sowie Anregungen für die Überarbeitung der Entwürfe gesammelt.

Als Siegerkonzept ging aus der sich anschließenden Überarbeitungsphase der Entwurf von zillerplus Architekten und Stadtplaner (München) und Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten (Bockhorn) hervor. Dieser Entwurf wurde dem Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ergeben hat, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Es liegen keine Ausschlussgründe vor, insbesondere wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 27.03. mit 10.04.2017 durchgeführt. Zu Beginn des öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 27.03.2017 eine weitere Informationsveranstaltung statt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit bot, sich über den Verfahrensstand zu informieren, die überarbeitete Planung zu diskutieren und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach, zwischen Haldenseestraße (beidseits), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (nördlich) und Krumbadstraße (östlich) und umfasst eine Fläche von zirka 5,9 ha. Die zu überplanenden Flächen befinden sich zum Großteil (zirka 5,4 ha) im Eigentum der GWG. Das Flurstück Nr. 227/37 mit einer bestehenden Trafostation ist im Eigentum der Stadtwerke München (SWM).

Städtische Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang innerhalb des Umgriffs vorhanden. Dabei handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche der

Haldenseestraße sowie um die Kindertageseinrichtung Bad-Schachener-Straße 94.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Der Gebäudebestand der GWG-Siedlung an der Haldenseestraße aus den 1950er-Jahren - bestehend aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen - soll abgebrochen werden.

Die zirka 600 Wohneinheiten entsprechen aus nachfolgenden Gründen nicht mehr den heutigen Standards und sind insbesondere für Familien ungeeignet (überwiegend Einzimmer- und Eineinhalbzimmerwohnungen):

- schlechte Bausubstanz aufgrund einfachster Bauweise
- keine Zentralheizung (Kohleöfen, Ölöfen, Gasthermen)
- teilweise keine Bäder bzw. sehr kleine Bäder
- schlechte Wärmedämmung
- niedrige Raumhöhen max. 2,1 m
- unzeitgemäße Grundrisszuschnitte (Durchgangszimmer, Schlafzimmer unter 10 m²)
- keine Barrierefreiheit
- kein Bezug zu den Freiflächen, keine Terrassen oder Balkone
- wenig oberirdische Stellplätze (keine Tiefgaragen)

Das Flurstück Nr. 227/17 an der Bad-Schachener-Straße 94 wird durch einen städtischen Kindergarten genutzt, der im Jahr 2006 neu errichtet wurde. Dieser soll erhalten bleiben.

2.2.2. Nutzungen in der Umgebung

Das Planungsgebiet und sein Umfeld werden im Wesentlichen durch folgende Elemente geprägt:

Nördlich des Planungsgebietes liegt die sogenannte Maikäfersiedlung. Diese Siedlung aus den 1930-er Jahren ist geprägt von eingeschossigen Reihenhauserzeilen mit steilen Satteldächern. Der Bestand der GWG wurde nach einem städtebaulichen Wettbewerb und einem anschließenden Bebauungsplanverfahren erneuert. Mittlerweile finden sich hier neu gebaute drei- und viergeschossige Gebäude im Geschosswohnungsbau mit Flachdächern.

Die Freiflächen der Geschosswohnungsbauten und die Gärten der Reihenhäuser ergänzen sich zu durchgehenden nord-süd-gerichteten Grünzonen. Entlang der stark belasteten Bad-Schachener-Straße wurde eine zwei- bis viergeschossige Lärmschutzbebauung realisiert. Punktuell sind städtebauliche Akzente von fünf und sieben Geschossen vorhanden.

Der Kreuzungsbereich Bad-Schachener-Straße/Hechtseestraße bzw. Hofangerstraße /St.-Michael-Straße/Heinrich-Wieland-Straße weist folgende heterogene räumliche Situation auf:

- an der Ecke St.-Michael-Straße/Heinrich-Wieland-Straße befindet sich eine Park+Ride-Anlage neben einer ehemaligen Buswendeschleife,
- an der Bad-Schachener-Straße östlich der Lämmschutzbebauung, am Zugang zur U-Bahn-Haltestelle, gibt es ein Angebot an Stellplätzen,
- an der Ecke Heinrich-Wieland-Straße/Hofangerstraße befindet sich, dem nordwestlichen Zugang zum Ostpark vorgelagert, eine Tankstelle mit Waschstraße,
- zwischen der Hofangerstraße und der Hechtseestraße bilden südlich einer Stellplatzanlage ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit angelegtem Kiosk sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus die Platzkante.

Das Wohngebiet südlich der Hechtseestraße mit der öffentlichen Grünfläche Redlingerplatz wird geprägt von zweigeschossigen, straßenbegleitenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen.

Die westlich angrenzende, stark durchgrünte Wohnsiedlung weist eine ähnliche Bebauungsstruktur auf. An der Süd-Ost-Ecke entlang der Hechtsee- und Krumbadstraße wird der Straßenraum von zweigeschossigen Reihenhäusern gefasst. An der Bad-Schachener-Straße, an das Planungsgebiet anschließend, wurde bereits ein Teil der sanierungsbedürftigen Gebäude der GWG abgebrochen. Diese werden derzeit durch moderne viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach ersetzt.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr primär über die Bad-Schachener-Straße erschlossen. Diese ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion (Sekundärnetz) und derzeit mit zirka 22.000 Kfz/24h belastet. Weitere Erschließungen für den MIV bestehen über die Krumbadstraße im Westen (derzeitige Belastung bis zu zirka 1.600 Kfz/24 h) und über die Hechtseestraße im Südosten des Planungsgebietes. Die Belastung der Hechtseestraße beträgt aktuell zirka 5.500 Kfz/24 h. Die Haldenseestraße, die mittig durch das Planungsgebiet führt, dient ausschließlich der internen Erschließung des Areals.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden U-Bahn-Haltestellen Innsbrucker Ring und Michaelibad.

Das Planungsgebiet wird außerdem über die angrenzenden Bushaltestellen „Bad-Schachener-Straße“, „Krumbadstraße“ und „Michaelibad“ von insgesamt vier Buslinien (Linien 155, 187, 195, 199) erschlossen, die u.a. für die Naherschließung in Richtung Karl-Preis-Platz, Hofangerstraße, Josephsburg, Trudering und Neuperlach-Nord sorgen. Sie ergänzen damit die sehr gute ÖV-Erschließung des Bauvorhabens.“

Fuß- und Radverkehr

Zusätzlich zu den Gehwegen, entlang der umgebenden und querenden Straßen, ist im Planungsgebiet ein gutes und vielfältiges Wegenetz vorhanden. Der Radverkehr wird gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München (VEP-R) entlang der Hechtseestraße und St.-Michael-Straße geführt. Im Bereich des Ostparks sind Haupttrouten auf eigenen Radwegen ausgewiesen. Innerhalb der Krumbadstraße ist eine Radverkehrs-Nebenroute ohne eigenen Radweg ausgewiesen. Entlang der Bad-Schachener-Straße wird der Radverkehr auf separaten Fahrradwegen geführt.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

In den angrenzenden Straßen Hechtseestraße und Bad-Schachener-Straße befinden sich zahlreiche Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum. In der Haldenseestraße sind keine Stellplätze ausgewiesen.

Für den derzeitigen Gebäudebestand befinden sich private, oberirdische Stellplätze zwischen den Bestandsgebäuden und im Bereich einer Garagenanlage im Osten.

2.2.4. Naturhaushalt

Topographie

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, mit einem leichten Gefälle nach Norden und liegt im Mittel auf einer Höhe von zirka 530,2 m über Normalhöhennull 2016 (ü. NHN2016). Der Höhenunterschied beträgt von Süd nach Nord zirka 1,5 m.

Boden/Versiegelung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist weder über- oder unterbaut noch durch Belagsflächen versiegelt. Vom gesamten Planungsgebiet sind derzeit zirka 2,27 ha versiegelt, das entspricht einem Anteil von zirka 38 %.

Der Bodenaufbau im Planungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung anthropogen überformt.

Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südsüdost nach Nordnordwest.

Der mittlere Grundwasserstand befindet sich zirka 4,8 m unter Geländeoberkante. Der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt im Norden zirka 1,9 m und im Süden zirka 2,4 m. Somit werden unterirdische Bauteile wie Keller und Tiefgaragen in den höchsten Grundwasserstand eingreifen.

Klima

Das Planungsgebiet weist eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation.

2.2.5. Vegetation, Fauna

Vegetation

Die vorhandenen Bäume stehen locker einzeln bis dicht in Gruppen in den Rasenflächen verteilt und verleihen dem Planungsgebiet einen parkartigen Charakter.

Der von Laubbäumen dominierte Baumbestand weist einen hohen Anteil an Altbäumen auf. Die häufigsten Arten sind Linde, Birke, Buche, Esche, Feldahorn und im nördlichen Teil die Fichte. Visuell prägend sind im Nordwesten vier sehr mächtige Hybrid-Pappeln sowie im südlichen Teil mehrere alte hochgewachsene Säulenpappeln.

Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Der gesamte Baumbestand im Planungsgebiet, zirka 270 Bäume, wurde aufgenommen und bewertet. Zirka 210 Bäume sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Ein Großteil wird als sehr erhaltenswert bzw. erhaltenswert eingestuft. Besonders erwähnenswert sind drei Lindengruppen (nördlich des vorhandenen Kindergartens, im Bereich zwischen Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße sowie im Nordwesten). Weiterhin wurden die Hybrid-Pappeln sowie einige der Säulenpappeln als besonders erhaltenswert eingestuft.

Fauna

Die Habitatsstrukturen im Planungsgebiet bieten den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-R) europarechtlich streng geschützt) und Vögel (Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) Lebensraum. Artenschutzrechtlich sind vor allem einige Altbäume von Bedeutung, an denen Spechtlöcher oder Höhlungen festgestellt werden konnten, die von höhlenbrütenden Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können.

Für die Fledermäuse wurde eine Quartier-Potenzialabschätzung vorgenommen, bei der fünf Arten erfasst wurden. Weitere drei Arten werden aufgrund von bekannten Vorkommen im weiteren Umfeld als potenziell vorkommend eingestuft. Hinweise auf Quartiere im Planungsgebiet ergaben sich dabei jedoch nicht.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Vogelarten wurden ebenfalls erfasst, wobei insgesamt 36 Vogelarten beobachtet wurden. Davon sind allerdings nur 16 Arten aktuell als im Gebiet sicher oder wahrscheinlich brütend anzusehen, fünf weitere als möglicherweise brütend. Überwiegend handelt es sich um verbreitete, häufige und ungefährdete Vogelarten. Die übrigen 15 Arten wurden als Nahrungsgäste, Wintergäste, Durchzügler oder nur im Überflug beobachtet.

2.2.6. Erholung

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich ohne größere Straßenbarrieren gut erreichbar der Redlingerplatz als Nachbarschaftspark sowie der Stadtteilpark Ostpark. Darüber hinaus sind, zwar durch die Bad-Schachener-Straße vom Planungsgebiet getrennt, der Echardinger Grünstreifen und die Grünfläche in der Maikäfersiedlung mit direktem Anschluss an den Michaelianger in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Versorgung mit öffentlichen Erholungs- und Spielflächen ist daher gut.

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet sind in den vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen, wie beispielsweise im Ostpark, noch Aufwertungspotentiale vor allem hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität gegeben.

2.3. Vorbelastungen

Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet ergeben sich Verkehrslärmbelastungen vor allem aus der nördlich angrenzenden verkehrlich stark belasteten Bad-Schachener-Straße sowie aus der Hechtseestraße, der Krumbadstraße und des Innsbrucker Rings.

Gewerbe- und Freizeitlärm

Die Emissionen durch das östliche Michaelibad, die nordöstlich gelegenen Park+Ride Parkplätze, die beiden öffentlichen Parkplätze an den U-Bahnausgängen der Station Michaelibad sowie innerhalb des Planungsgebietes die bestehenden gewerblichen Einrichtungen an der Haldenseestraße, die auf das Planungsgebiet wirken, bleiben deutlich hinter denen des Verkehrslärms zurück.

Lufthygiene

Die verkehrlich-lufthygienische Situation im Planungsgebiet wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs in der Bad-Schachener-Straße sowie in der Hechtseestraße bestimmt. Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Krumbadstraße ist aufgrund des dort anliegenden Verkehrs (< 5.000 Kfz/Tag) für die weitere lufthygienische Betrachtung nicht relevant.

In der derzeitigen Situation wird gemäß der Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 59) der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) gemäß 39. BImSchV (40 µg/m³) in den direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Abschnitten der Bad-Schachener-Straße sowie der Hechtseestraße deutlich unterschritten. Auch in der verkehrlich unbedeutenderen Krumbadstraße wird der Jahresgrenzwert (NO₂) eingehalten.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsumfeld eingehalten.

Erschütterung und Sekundärluftschall

Im Bereich der Bad-Schachener-Straße verläuft die unterirdische Gleistrasse der U-Bahnlinien U2 und U5. Zur Beurteilung der Erschütterungen auf zukünftige Gebäude, wurden auf dem Grundstück an mehreren Positionen Erschütterungsmessungen durchgeführt und eine Prognose der zu erwartenden Immissionen erstellt. Die Prognoseberechnungen hatten zum Ergebnis, dass bauliche Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungsbelastung notwendig werden.

Elektrische und magnetische Felder

Die im Planungsgebiet vorhandene Trafostation (Flurstück Nr. 227/37) soll im Zuge der Neuplanung verlegt und durch eine zweite Trafostation ergänzt werden.

Altlasten

Die Flurstücke innerhalb des Umgriffs sind nicht als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen nicht vor. Im Umgriff der Bestandsgebäude, aber auch im Bereich der Freiflächen, sind Auffüllböden zu erwarten. Schadstofftechnisch relevante Verunreinigungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den Oberböden, sind aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Straßen und nutzungsbedingt durch die Düngung der Gärten mit Asche aus dem Hausbrand oder sonstigen Aschen zu erwarten.

Kampfmittel

Gemäß historischer Kampfmittelvorerkundung konnte für das Areal eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Auf zirka der Hälfte der Fläche besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen. Deshalb besteht gemäß den „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung“ weiterer Erkundungsbedarf.

2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet überwiegend als reines Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Bereich des bestehenden Kindergartens zwischen Bad-Schachener- und Haldenseestraße dar. Eine von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichende Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiet steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2.4.2. Zentrenkonzept

Die Analyse der Versorgungssituation ergibt für das Planungsgebiet und den weiteren Umgriff eine flächendeckende Nahversorgung mit mäßigen qualitativen und quantitativen Defiziten. Vorrangiges Entwicklungsziel ist hier die Ergänzung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung in den bestehenden gewachsenen Zentren durch zeitgemäße Flächenangebote.

Im Rahmen der Nachverdichtung des Quartiers nördlich der Bad-Schachener-Straße wurde bereits ein zeitgemäßer Vollsortimenter mit Bäckerei in einer marktgängigen Größenordnung realisiert.

Ein Bereich rund um den Knotenpunkt Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße ist im Zentrenkonzept als integrierte Streulage dargestellt. Durch eine Ergänzung in angemessener Flächengröße, wird eine Entwicklung hin zu einem Nahbereichszentrum ermöglicht.

2.4.3. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes (entlang der Bad-Schachener-Straße) liegt im Umgriff des am 13.12.2000 beschlossenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889. Zielsetzung war die Neuordnung der Maikäfersiedlung und die Sanierung der Randbereiche der Maikäfersiedlung und der

Siedlung an der Haldenseestraße. Der Teilbereich südlich der Bad-Schachener-Straße wurde bisher keiner konkreten Bauleitplanung zugeführt.

Im Planungsgebiet gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien sowie Baulinien und -grenzen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

3. Planungsziele

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung des Planungsgebiets erfolgt entsprechend genereller Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung darunter auch die Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion. Im Einzelnen basiert sie auf folgenden Zielsetzungen:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Wohnstandorts mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen, der seinem besonderen Umfeld (Lage an den stark befahrenen Straßen) gerecht wird
- Schaffung eines eigenständigen Siedlungsgefüges mit eigener Identität
- Einbindung der neuen Siedlung in die umgebenden Strukturen
- Schaffung eines städtebaulich harmonischen und verträglichen Übergangs zwischen den kleinteiligen umgebenden Strukturen und der Neuplanung insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung
- Öffnung der Neubebauung zur Nachbarschaft
- Integration aller notwendigen ergänzenden Angebote zur Versorgung mit Infrastruktur, Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf kurzen Wegen
- Umsetzung ausreichender Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Freiraumqualität

Grünplanerische Ziele

- Ausbildung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlich nutzbaren Grünflächen
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Aufwertungsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet
- Erhalt von wertvollem und ortsbildprägendem Gehölzbestand soweit als möglich sowie eine intensiv durchgrünte neue Siedlung
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt

Verkehrsplanerische Ziele

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptstraßennetz
- Steigerung des Anteils der nicht motorisierten Wege zu Gunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren
- Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Berg am Laim und dem Ostpark bzw. Neuperlach Süd
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Verschiebung des Modal Split zugunsten des Umweltverbundes.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungskonzept entwickelt sich aus dem Bestand und den nachbarlichen Bezügen. So leitet sich die städtebauliche Struktur mit gebogenen Zeilen aus der Geschichte des Ortes ab und folgt dem Fußabdruck der bestehenden Siedlung. Entlang der Krumbadstraße und der Hechtseestraße, wird durch die moderate Höhenentwicklung von überwiegend drei Vollgeschossen, ein harmonischer Übergang zu der benachbarten Bestandsbebauung geschaffen. Satteldächer begleiten die Gassen (Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsfläche für beschränkter Personenkreis) und führen in das Quartier. Dazwischen vermitteln Flachdächer zum nördlichen Bestand. Die verschiedenen Gebäudeausrichtungen und -tiefen sowie die unterschiedlichen Dachformen ermöglichen verschiedene Wohntypologien und Eigentumsformen.

Grüne, parkartig gestaltete Höfe wechseln sich mit verkehrsfreien Erschließungsgassen ab. Eine zusammenhängende, innere Durchwegung von Ost nach West, schafft den Zusammenhang im Quartier und eine logische Verbindung nach außen. Die Freiraumstruktur des Quartiers beruht auf drei Grundtypen: „Gasse“, „Platz“ und „Hof“. Die Gassen sind Kommunikations- und informeller Spielraum. Eine Abfolge öffentlich zugänglicher, überwiegend grün geprägter Platzräume durchzieht das Quartier und verbindet die quartiersinternen Gassen- und Hofräume sowie die Infrastruktureinrichtungen. Gleichzeitig stellt dieses System die Verknüpfung mit dem Straßen- und Grünflächensystem des Umfeldes her (Maikäfersiedlung, Echardinger Grünstreifen, Redlingerplatz, Ostpark und U-Bahnstation).

Die durch die Baustruktur eindeutig formulierten Höfe stellen mit ihrem wertvollen Baumbestand die besondere Qualität des Quartiers dar. Somit entstehen in den Höfen große, zusammenhängend nutzbare und parkartig begrünte Freiflächen für gemeinschaftliche Aufenthalts- und Ruhezeiten. Die ruhigen Höfe öffnen sich zu den in Ost-West-Richtung angeordneten „Grünen Plätzen“ mit ihrem Angebot an Spiel- und Aktionsflächen. Synergieeffekte mit den angrenzenden sozialen Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen, Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 6 bis 14 Jahren und Bewohnertreff sind gewünscht, wie auch die vielfältige Nutzung der Gassen.

Da die Tiefgaragen von den umliegenden Hauptverkehrsstraßen, Bad-Schachener-

Straße und Hechtseestraße aus erschlossen werden, ist das ganze Gebiet im Inneren frei von motorisiertem Individualverkehr. Nur die Feuerwehr und die Müllfahrzeuge fahren innerhalb der Gassen. Die Hauptadresse des Quartiers entwickelt sich entlang der Bad-Schachener-Straße. Der sich daran anschließende Gassenraum bildet die Adresse für den Hauptteil der Wohnungen.

Die gestalterischen Ziele des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes sind in einem ausführlichen Gestaltungsleitfaden mit Masterplan festgehalten. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag formuliert dieser Rahmenvorgaben für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen, um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers zu erreichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete mit fünf Baugebieten WA 1 bis WA 5 sowie ein Sondergebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung festgesetzt.

Im WA 1 und WA 3 sind jeweils weitere Kindertageseinrichtungen und im WA 2 eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche integriert.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete soll eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges und nachhaltig nutzbares Quartier fördern. Ein Angebot an weiteren nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen, wohngebietsverträglichen Nutzungen, insbesondere soziale (z. B. Bewohnertreff), kulturelle sowie gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie wird ermöglicht.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

Zwei Häuser für Kinder sind verkehrsgünstig im Planungsgebiet angeordnet und so verteilt, dass innerhalb des mehrjährigen Planungs- und Realisierungsprozesses eine stets ausreichende Versorgung sichergestellt werden kann. Ein Haus für Kinder ist daher im WA 1 (KITA 1) an der Bad-Schachener-Straße für drei Kinderkrippen und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit mindestens 1.180 m² Geschossfläche und mindestens 1.110 m² Außenspielfläche zu integrieren, wobei zirka 210 m² Außenspielfläche den Gruppenräumen im Obergeschoss in Form einer 4 m tiefen Terrassenfläche vorgelagert ist. Das zweite Haus für Kinder ist für drei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen und ist im WA 3 (KITA 2) im Erdgeschoss an der Fläche mit Geh-, Radfahr- und Fahrrecht für beschränkten Personenkreis mit mindestens 1.010 m² Geschossfläche und mindestens 860 m² Außenspielfläche zu integrieren.

Die Außenspielflächen für die beiden Einrichtungen werden immissionsgeschützt direkt zugeordnet.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil und zur Förderung der offenen Kinder- und Jugendarbeit, ist im WA 2 an der Fläche mit Geh-, Radfahr- und

Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis im westlichen Gebäudeteil eine Gemeinbedarfseinrichtung in Form einer Kinder- und Jugendeinrichtung für 6- bis 14-Jährige (Teenie-Treff) im Erdgeschoss mit zirka 330 m² Geschossfläche und einer westlich angrenzenden zirka 300 m² großen Freifläche zu integrieren. Die Einrichtung soll zu einer Belebung des zentralen Bereichs des Planungsgebietes beitragen.

Sondergebiet (SO)

Zur Sicherstellung und Konzentration der Nahversorgung wird im Kreuzungsbereich von Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße und im Zugangsbereich zur U-Bahn-Haltestelle Michaelibad ein Sondergebiet für die Unterbringung von überwiegend Wohnnutzungen sowie eines großflächigen Lebensmittelmarktes, ergänzt mit kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und mit gemeinsamer eingehauster Anlieferungszone festgesetzt. Das Warensortiment des zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird im Sinne des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München auf ein, für die Nahversorgung des Planungsgebietes mit Umfeld ausreichendes Sortiment beschränkt. Im Rahmen des Sondergebietes sind im Sinne einer nachhaltigen Durchmischung des Gebäudekomplexes die zulässigen Nutzungen festgesetzt. Zur Belebung der Erdgeschosszone im stark frequentierten Bereich der U-Bahn-Zugänge, sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung

Für das Flurstück Nr. 227/17 an der Bad-Schachener-Straße 94 wird, der bestehenden Nutzung entsprechend, eine Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung festgesetzt. Dieses derzeit dreigruppige Haus für Kinder sichert den Bestand und deckt zusammen mit den beiden geplanten Kindertageseinrichtungen den ursächlichen Bedarf aus dem Planungsgebiet. Darüber hinaus wird das Angebot an sozialer Infrastruktur für das Umfeld verbessert.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Geschossfläche

Für die festgesetzte Geschossfläche wurde zum einen die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur, zum anderen die Bewältigung des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

In den allgemeinen Wohngebieten sowie anteilig im Sondergebiet können insgesamt etwa 665 Wohneinheiten entstehen.

Um Anreize zu schaffen, nutzerfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan festgesetzten zulässigen Geschossflächen durch Flächen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen, Fahrräder und Müll überschritten werden.

Zur Förderung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaftsbeziehungen werden auch für Flächen von gut erreich- und nutzbaren Gemeinschaftsräumen Überschreitungen der festgesetzten Geschossfläche zugelassen.

Eine Überschreitung der planlich festgesetzten Geschossfläche (GF) wird auch für Flächen für Gebäudedurchgänge zugelassen, um die Durchlässigkeit des Quartiers zu fördern.

Um eine Benachteiligung gegenüber Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen, die nicht in Gebäude integriert werden, zu vermeiden, bleiben Flächen für gebäudeintegrierte Rampenanlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Um eine konfliktfreie Einbindung des Sondergebietes in das Planungsgebiet und eine verträgliche Abwicklung der Anlieferverkehre zu ermöglichen, wird im Sondergebiet Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel die Fläche einer eingehausten gemeinschaftlichen Anlieferzone bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Geschossfläche für all diese Nutzungen ist möglich, da es sich um Nutzungen handelt, die keine zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur und Freiflächen nach sich ziehen und zu keiner Verkehrsmengenerhöhung führen.

Gleichzeitig werden zur Sicherung der baulichen Struktur im Rahmen der festgesetzten Bauräume und Höhenentwicklung die zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Geschossfläche auf die in der Satzung genannten Werte beschränkt.

Darüber hinaus kann, da das Planungsgebiet in einem urbanen Umfeld liegt und aufgrund des z.T. hohen Straßenverkehrsaufkommens höheren Immissionsbelastungen unterliegt, für zum Schutz vor Verkehrslärm verglaste und unbeheizte wohnungsbezogene Loggien und Balkone eine pro betroffener Wohneinheit definierte Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zusätzlich zugelassen werden.

Zudem werden Anreize zur Realisierung eines zweiten baulichen Rettungsweges gegeben, um einer Beeinträchtigung der Höfe durch notwendige Feuerwehrfahr- und -aufstellflächen vorzubeugen. Auch für diese Flächen werden zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten ermöglicht.

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf, z. B. an Infrastruktur- und Erholungsflächen, auslösen.

Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. inklusive Balkone, Vordächer, etc.. Diese GR darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO um die in § 3 Abs. 3 der Satzung festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

Bilanz

Die Grundflächen und Geschossflächen sowie deren entsprechende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Netto- bau- land [m ²]	GF max. [m ²]	ent- spr. GFZ max.	GR max. [m ²] § 19 (2) BauNVO	entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m ²] § 19 (4) BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 (2+4) BauNVO
WA 1	11.217	14.830	1,3	4.550	0,4	6.500	0,6
WA 2	6.380	8.430	1,3	2.420	0,4	4.340	0,7
WA 3	9.483	11.800	1,2	3.690	0,4	6.490	0,7
WA 4	10.654	12.120	1,1	3.690	0,4	7.350	0,7
WA 5	9.201	9.930	1,1	3.890	0,4	4.730	0,5
Alle WA	46.935	57.110	1,2	18.240	0,4	29.410	0,6
GB KITA	2.813	750	0,3	750	0,3	1.130	0,4
SO	9.102	12.720	1,4	4.280	0,5	7.640	0,8
Gesamt	58.850	70.580	1,2	23.270	0,4	38.180	0,7

Für den bestehenden Kindergarten wird der Bestand gesichert. Das Maß der Nutzung wird durch die zulässige Wandhöhe, die hinsichtlich der Betrachtung der Abstandsflächen abwägungsrelevant ist, geregelt.

Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird insgesamt eingehalten. Diese Betrachtung lässt sich aus der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Idee eines Gesamtkonzeptes für alle allgemeinen Wohngebiete ableiten. Für einzelne, der direkt aneinander grenzenden allgemeinen Wohngebiete, ergeben sich durch die städtebaulich begründete Verteilung der Baumassen geringfügige Unter- und Überschreitungen. So wird die Maßobergrenze in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit 0,1 geringfügig überschritten.

Dies ist damit zu begründen, dass entlang der Bad-Schachener-Straße aus Gründen des Lärmschutzes eine mindestens viergeschossige sowie lückenlose Bebauung zum Schutz der dahinter liegenden Freiräume und Bebauung notwendig ist. Dem gegenüber stehen geringfügige Unterschreitungen in den Gebieten WA 4 und WA 5, wo durch eine moderate Höhenentwicklung ein harmonischer Übergang zur benachbarten Bebauung erreicht wird.

Im Sondergebiet entspricht die festgesetzte Geschossfläche einer GFZ von 1,4, welche die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 nicht überschreitet.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, für alle allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Flächen für Balkone, die den Bauraum gemäß Satzung überschreiten dürfen, sind in der im Plan festgesetzten maximalen Grundfläche

gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO enthalten.

Die zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie beispielsweise Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Dienstbarkeitsflächen für alle allgemeinen Wohngebiete bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese Obergrenze wird analog zur Betrachtung der Geschossfläche für die allgemeinen Wohngebiete insgesamt eingehalten. In einzelnen, der direkt aneinander grenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3 und WA 4) ergeben sich Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen GRZ um 0,1.

Dies ist städtebaulich vor allem durch die Flächenbedarfe der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie der Dienstbarkeitsflächen, die eine großzügige Durchquerung des Planungsgebietes von Ost nach West ermöglichen, begründet.

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird durch die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, im Sondergebiet eingehalten.

4.4. Höhenentwicklung

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen direkten Umfeld eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa dem zukünftigen Gefälle des Geländes entsprechen.

Die festgesetzten Wandhöhen entsprechen folgender Anzahl an Vollgeschossen:

Festgesetzte Wandhöhe in den Baugebieten	Anzahl der Vollgeschosse
5,5 m und 6,6 m je als Höchstmaß	eins
8 m als Höchstmaß	zwei
10 m und 11,9 m je als Höchstmaß	drei
13,5 – 14,9 m als Mindest- und Höchstmaß 14,5 – 16,5 m als Mindest- und Höchstmaß 14,2 – 15 m als Mindest- und Höchstmaß 14,2 m als Höchstmaß 15 m als Höchstmaß“	vier
16,4 – 17,2 m als Mindest- und Höchstmaß	fünf
23,1 – 24,0 m als Mindest- und Höchstmaß	sieben

Zum Schutz vor Einblicken entlang der stark frequentierten Bad-Schachener-Straße werden Wohnungen im Hochparterre festgesetzt. Für die Höhenlage des Hochparterres wird der zulässige Spielraum definiert. Weniger schützenswerte, wie z. B. Nichtwohnnutzungen und Nebennutzungen unterliegen nicht der Anordnung im Hochparterre.

4.5. Abstandsflächen, Verschattung und Besonnung

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich

durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert; d. h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Innerhalb des Planungsgebiets

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen. Bezugshöhen sind die in § 4 Abs. 1 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich weitgehend die Abstandsflächen 1 H ergeben, im Bereich der Fläche mit Geh-, Radfahr- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis die Abstandsflächen größer H/2. Es ist an allen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicher gestellt.

Lediglich im Bereich der Stirnseiten von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ergeben sich zum Teil Abstandsflächenunterschreitungen, die eine Belichtung unter 45° nicht mehr ermöglichen. Hier sind Wohnungen so zu orientieren, dass diese über belichtungstechnisch notwendige Fenster an den Längsseiten der Gebäude verfügen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung ergeben sich für den bestehenden Kindergarten ebenfalls Abstandsflächenunterschreitungen in Teilbereichen, die eine Belichtung unter 45° nicht mehr ermöglichen. Da es sich nur um einen Teilbereich an der nordöstlichen Gebäudeseite handelt, ist eine unzumutbare Einschränkung aufgrund der Ausrichtung der Gruppenräume nach Süden nicht gegeben.

Außerhalb des Planungsgebietes

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zum Flurstück Nr. 227/44, im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bereich der Gebäudeteile mit einer maximalen Wandhöhe von 10 m sowie im Sondergebiet zu dem Flurstück Nr. 227/40 und zur Hechtseestraße die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Dies hat zur Folge, dass der festgesetzte Bauraum und/oder die zulässige maximale Wandhöhe in Teilbereichen nicht voll ausgeschöpft werden kann.

Entlang der Krumbadstraße werden die Abstandsflächen der mit Wandhöhen von maximal 14,2 m sowie mindestens 16,4 m bis maximal 17,2 m festgesetzten Gebäudeteile auf die Straßenmitte verkürzt. Der vorgenannte Lichteinfallswinkel von höchstens 45° wird eingehalten. Aus städtebaulichen Gründen soll ein Übergang zwischen der mit maximal 10 m Wandhöhe festgesetzten überwiegend

dreigeschossigen Baustruktur entlang der Krumbadstraße und den überwiegend mit maximal 14,2 m Wandhöhe festgesetzten viergeschossigen Baustrukturen entlang der Gassen geschaffen werden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird gewährleistet, die Flächen für Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.

Verschattung und Besonnung

Unabhängig von der Einhaltung der hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen 1 H für allgemeine Wohngebiete bzw. der begründeten Verkürzungen, wurden zusätzlich die Auswirkungen der Planung auf die von der gegenüber dem Bestand heranrückenden Bebauung betroffenen Bereiche im Einzelnen durch Verschattungs- und Besonnungsstudien gemäß den qualitativen und methodischen Anforderungen der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen“ geprüft.

Für die Bestandsbebauung Haldenseestraße 37 - 43 und 48 - 58 belegen die Ergebnisse der Besonnungssimulationen, dass die lokale Belichtungs- und Besonnungsqualität der Bestandsgebäude durch die beabsichtigte neue bauliche und stadträumliche Konstellation nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß den Ergebnissen der Studie sind bei Umsetzung des Vorhabens geringfügige Auswirkungen auf die Bestandsgebäude westlich der Krumbadstraße zu erwarten. Demnach verringert sich dort im Zuge der Neubebauung die Besonnungszeit an zahlreichen Fassadenteilen sowohl zum Beurteilungszeitpunkt 17. Januar als auch zum Stichtag 21. März (Tag- und Nachtgleiche). In den meisten Fällen beträgt die Verringerung der Besonnungsdauer jedoch nur eine halbe Stunde am Morgen (zwischen 7.30 und 9.30 Uhr). Bereits bei der jetzigen Bestandssituation werden die Besonnungszeiten der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) nicht voll eingehalten. Unabhängig davon wird aber der herangezogene Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten (siehe oben).

Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung wird zudem für die Bebauung entlang der Krumbadstraße die Dachneigung von Satteldächern auf 30° beschränkt, im Vergleich zu sonst 40° im Planungsgebiet.

4.6. Bauweise

Durch eine durchgehende, lückenlose Baukörperfiguration entlang der Bad-Schachener-Straße gelingt es, trotz des von dort ausgehenden Straßenverkehrslärms, im Inneren des Planungsgebietes geschützte und ruhige Bereiche mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Um die stadträumlichen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs zu sichern und gleichzeitig für die Realisierung der Gebäude ausreichend Gestaltungsspielräume zu eröffnen, werden für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäude entsprechende Rahmenbedingungen definiert. Dies betrifft Mindest- und Maximalgrundflächen (§ 6 Abs. 2 Satz 1 der Satzung), Gebäudezwischenräume (§ 6 Abs. 2 Satz 2 der Satzung), aber auch Unterbrechungen der Satteldächer durch niedrigere Gebäude- teile mit Flachdächern (§ 6 Abs. 3 der Satzung).

4.7. Überschreitung des Bauraumes

Zu den umgebenden Straßenräumen sowie im Bereich von Baulinien sind Überschreitungen zur Sicherung eines ruhigen Erscheinungsbildes ausgeschlossen. Davon ausgenommen, bleiben untergeordnete Bauteile auf Geländeneiveau und bis zur Höhe des Erdgeschosses.

Um ein Angebot an privaten Außenwohnbereichen auch in den Obergeschossen zu ermöglichen und gleichzeitig ein geschlossenes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, dürfen die Baugrenzen lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch Gebäudeteile überschritten werden. Dabei wird zwischen den Baugrenzen zu den großzügigen Höfen, wo Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m ermöglicht werden und den räumlich engeren Flächen mit Geh-, Radfahr- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis, zu denen nur Vorbauten bis zu einer Tiefe von 0,6 m überschreiten dürfen, unterschieden. Zudem werden Überschreitungen nur unter Berücksichtigung der Bestandsbäume zugelassen.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen, soll im Erdgeschoss die Schaffung wohnungsbezogener Freiräume ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Terrassen wird dabei auf die Flächen für Wohnungsgärten beschränkt, um Konflikte zwischen wohnungsbezogenen Freibereichen und öffentlich zugänglichen Bereichen bzw. Lärmkonflikte in den belasteten Straßenrandbereichen zu vermeiden.

Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen, Trennwände unter Maßgaben, die deren untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen. Trennwände können auch als Gartenschränke ausgeformt werden, in denen Gartengeräte etc. untergebracht werden können. Als Teil der Trennwand im Anschluss an die Gebäude wird deren räumliche Wirkung begrenzt.

4.8. Gebäudedurchgänge, Gebäudedurchfahrten

Zur Sicherung der Durchlässigkeit der durchgängigen Bebauung zur Bad-Schachener-Straße sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Gebäudedurchgänge und -durchfahrten festgesetzt. Die Mindestmaße in der lichten Höhe ergeben sich aus den Mindestanforderungen an eine Durchfahrt für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge. Die Mindestbreite sichert die städtebaulich gewünschte Großzügigkeit des Durchgangs bzw. der Durchfahrt. Die Maximalmaße richten sich nach den Anforderungen aus dem Schallschutz und wurden schalltechnisch untersucht.

Die Mindestbreite des im Sondergebiet vom Innenhof zur Hechtseestraße festgesetzten Gebäudedurchgangs bzw. -durchfahrt ermöglicht eine kurze Geh- und Radwegeverbindung aus dem Quartier zur Hechtseestraße und den U-Bahn-Abgängen und sichert die Erreichbarkeit der Wohnungen für die Feuerwehr. Dabei werden die Anforderungen aus dem Lärmschutz bei der Zulässigkeit der Höchstmaße und die Anforderungen der Feuerwehr bei den Mindestmaßen berücksichtigt.

Um die Andienung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im WA 1 für Sandaustausch etc. zu ermöglichen, wird ein Gebäudedurchgang in dem östlichen Nord-Süd verlaufenden Bauraum mit den in der Satzung genannten Vorgaben

festgesetzt.

Die Lage der festgesetzten Gebäudedurchgänge kann im Rahmen der Objektplanung unter den in der Satzung genannten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Für weitere Gebäudedurchgänge werden Vorgaben gemacht, um unabhängig von deren Lage, den Lärmeintrag ins Planungsgebiet zu minimieren.

4.9. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch den dezidierten Wechsel von Flach- und Satteldächern aus. Um bei aneinander gebauten Gebäuden eine kleinteilige Untergliederung der Satteldächer zu unterbinden und diese gegenüber den Flachdächern als größere Einheit wirken lassen zu können, sind sie durchgängig, einheitlich und ohne horizontalen Versatz zu errichten.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen nur auf Hauptgebäuden zugelassen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Festsetzungen zielen zum einen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft ab, zum anderen auf das Freihalten von Flächen für Dachbegrünung und Dachterrassen. Die notwendigen technischen Anlagen (z. B. Be- und Entlüftung), für die Funktionsfähigkeit der Gebäude, werden ermöglicht. Dabei werden die Regelungen nach Bereichen mit Flachdächern und Satteldächern differenziert.

Um die Nutzung der gesamten Dachfläche des mit maximal 6,6 m Wandhöhe festgesetzten Bauteils (entspricht einem Vollgeschoss für Einzelhandelnutzungen) im Sondergebiet als Freifläche zu ermöglichen, sind Dachaufbauten und technische Anlagen in diesem Bereich nicht zulässig. Hiervon kann nur abgewichen werden, sofern für die unter diesen Dachflächen angeordneten Nutzungen notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen an keiner anderen Stelle untergebracht werden können.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern hat zum Ziel, deren positive ökologische Effekte zu nutzen, insbesondere deren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser), das Stadtklima (Reduzierung der Erwärmung), die Lufthygiene (Staubbildung), die Energiebilanz (Dämmung) und den Naturschutz (zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna).

Die intensive Begrünung des Flachdaches des Sondergebietes im mit maximal 6,6 m Wandhöhe festgesetzten Bereich und die Gestaltung als nutzbare Freifläche dient dazu, für die Bewohnerschaft des Sondergebietes die notwendigen Frei- und Spielflächen bereitstellen zu können. Die im Plan festgesetzte Treppe ermöglicht die direkte Verbindung mit den ebenerdigen Freiflächen im Hof. Die barrierefreie Anbindung aus den umgebenden Gebäudeteilen ist gegeben.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit ein qualitätsvolles Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um eine nachhaltige Begrünung und Bepflanzung von Dachflächen zu erreichen,

werden entsprechende Qualitätsstandards festgesetzt.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen werden für Anlagen für kontrollierte Wohnraumlüftung geringere Flächenbeschränkungen festgesetzt. Technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) sind von den Flächenbeschränkungen ganz ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, um gleichzeitig auch den ökologisch positiven Effekt einer Dachbegrünung erzielen zu können.

4.10. Verkehr und Erschließung

Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet verfügt mit der Bad-Schachener-Straße (Sekundärnetz) und der Hechtseestraße über eine leistungsfähige Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Dort liegen alle Zufahrten zu den Tiefgaragen- und Gemeinschaftstiefgaragen. Die Zufahrt zur gebäudeintegrierten Anlieferung im Sondergebiet erfolgt von Norden von der Bad-Schachener-Straße aus, der Ausfahrtsbereich liegt an der Hechtseestraße.

Die Haldenseestraße ist für die Erschließung der Neuplanung nicht erforderlich und wird auf das zur Erschließung der Reihenhausbebauung Haldenseestraße Nr. 37- 58 notwendige Maß zurückgebaut. Mit der Teilauflassung wird eine bestehende Straßenverbindung zurückgebaut. Um die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten, erhält die Haldenseestraße an ihrem neuen Ende einen Wendehammer für PKW gemäß der Richtlinien für die Anlage für Straßen, Ausgabe 2006 (RASt 06).

Die Flächen mit Geh-, Radfahr- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis dienen der fußläufigen Erschließung der jeweils angrenzenden Gebäudezeilen und Höfe sowie dem Aufenthalt der Anwohner und sollen nur durch Feuerwehr, Müllabfuhr und ausnahmsweise z. B. für Umzüge befahren werden.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planung auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Durch die Wohnbebauung werden bis zu 2.240 Kfz-Fahrten/24h erzeugt. Die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner erzeugen bereits Verkehrsbelastungen von rund 800 Kfz-Fahrten/24h, welche von den 2.240 Kfz-Fahrten abzuziehen sind. Die Ergänzung der Nutzungen durch Einzelhandel, Dienstleistung und mehrere soziale Einrichtungen führt zu einer Mehrung des Verkehrs um weitere 1.790 Kfz-Fahrten/24h. Insgesamt ist von bis zu 3.230 neu entstehenden Kfz-Fahrten/24h auszugehen.

Die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit und ohne Planungsgebiet sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Straßenabschnitt	Verkehrsmenge in Kfz-Fahrten/24h Prognose 2030	
	Nullfall ohne Planungsgebiet	Planfall mit Planungsgebiet
Bad-Schachener-Straße	zirka 24.500	zirka 27.500
Hechtseestraße	zirka 8.100	zirka 9.500

Krumbadstraße	zirka 1.700	zirka 2.300
---------------	-------------	-------------

Aufgrund der baulichen Trennung der beiden Fahrtrichtungen in der Bad-Schachener-Straße, kann ein Fahrzeug nicht aus jeder Richtung kommend direkt in die Tiefgaragen einfahren. Teilweise sind für die Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der Tiefgarage Wendeschleifen in der Bad-Schachener-Straße erforderlich. Die durch die Wendeschleifen erzeugten Fahrten erzeugen im direkten Planungsumfeld der Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße zusätzlichen Mehrverkehr, der in Summe über die angegebene Verkehrsmehrung von 3.230 Fahrten/24h im Vergleich von Planfall zu Nullfall hinausgeht.

Es ist zusammenfassend festzuhalten, dass bei allen untersuchten Knotenpunkten eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann.

Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Durch das neue Baugebiet wird ein erhöhter Querungsbedarf der Bad-Schachener-Straße ausgelöst. Gemäß Verkehrsgutachten ist von einem Querungsbedarf von mindestens 50 Fußgängern und Radfahrern zu rechnen (davon zirka 26 Querungen/Stunde Neuverkehr). Der Abstand zwischen den momentan vorhandenen gesicherten Querungsmöglichkeiten ist mit zirka 400 m zu hoch. Daher sollte die vorhandene ungesicherte Querung in Höhe der Kindertageseinrichtung Bad-Schachener-Straße 94 um zirka 15 m nach Westen verschoben und durch eine gesicherte Querung in Form einer Lichtzeichenanlage ersetzt werden. Dies stärkt die Nahmobilität, reduziert die Trennwirkung der Bad-Schachener-Straße, verringert die Unfallgefahr (Vision Zero) und ermöglicht neben der sicheren Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtung auch einen direkten Zugang zum Spielplatz und den angrenzenden Grünflächen. Das Baureferat und das Kreisverwaltungsreferat wurden gebeten, diese vorgeschlagene Maßnahme zu prüfen.

Eine weitere Maßnahme ist die Schaffung eines attraktiven Vorfeldes zur neuen Haldenseesiedlung im öffentlichen Straßenraum am Knoten Hechtseestraße / Bad-Schachener-Straße (so genannter „Maikäferplatz“). Bei einer Umverteilung der Verkehrsflächen könnte ein Vorplatz für die künftige Bebauung entstehen und eine zusätzliche öffentliche Fläche von zirka 10 m gewonnen werden. Ein Nutzungskonzept hierzu liegt bisher noch nicht vor. Diese Maßnahme wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Baureferat geprüft.

Ruhender Verkehr

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen, möglichst unter den geplanten Gebäuden sowie unter den als Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis festgesetzten Gassen unterzubringen. Dies sichert qualitätsvolle private Freiflächen und ermöglicht den Erhalt eines Teils des Baumbestands in den Höfen. Ebenso wird die Versiegelung minimiert. Sie sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume, unter den Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis (Gassen) und in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Stellplätze für die einzelnen Baugebiete können auch in direkt angrenzenden Baugebieten nachgewiesen werden. Zu diesem Zweck werden Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Dies erlaubt, bezogen auf den Baumbestand, die besonders verträgliche Anordnung der Stellplätze unterhalb der Gassen. Auf eine genaue Zuordnung der Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten wird deshalb verzichtet, um im Bauvollzug Gestaltungsspielraum zu haben.

Zur Sicherung der frei- und stadträumlichen Qualität sowie der konfliktarmen Abwicklung des Verkehrsaufkommens, werden die Anzahl der Ein- und Ausfahrtsbereiche je Tiefgarage und Gemeinschaftstiefgarage beschränkt, ebenso der Zu- und Ausfahrtsbereich zur gebäudeintegrierten Anlieferung im Sondergebiet. Sie werden in ihrer Lage festgesetzt, da ein entsprechender Umbau der angrenzenden Straße in diesem Bereich erfolgen muss. Im Rahmen der Objekt- und Hochbauplanung kann unter den genannten Bedingungen von der Lage und Breite abgewichen werden, die Abweichung wird voraussichtlich nur in geringem Umfang notwendig werden.

Zur Sicherung der frei- und stadträumlichen Qualität sind auch Rampen von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

Um eine dauerhafte Begrünung der Freiflächen über Tiefgaragen zu sichern, werden entsprechende Regelungen getroffen und Mindestmaße für den Bodenaufbau festgesetzt. Die Höhenlage der Tiefgaragendecken wird in Bezug zum angrenzenden Geländeniveau festgelegt. Dadurch wird der höhengleiche Anschluss der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis an die öffentlichen Straßen und an die baumbestandenen Freiflächen gesichert.

Die pflichtigen Stellplätze für die Angestellten der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sind in die Gemeinschaftstiefgarage des allgemeinen Wohngebietes WA 2 integriert herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen werden keine gesonderten Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen, um das Freiflächenangebot nicht zu beschneiden und um die Versiegelung zu minimieren. Dies ist möglich, da zum kurzen Halten öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße genutzt werden können, die dort in ausreichender Zahl und in räumlicher Nähe zu den Einrichtungen zur Verfügung stehen. Von den Parkplätzen sind die Einrichtungen verkehrssicher und ohne die Querung von öffentlichen Straßen zu erreichen.

Im Zuge der Realisierung soll ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entwickelt und umgesetzt werden, um den motorisierten Individualverkehr im Planungsgebiet zu reduzieren. Eine Prüfung von Maßnahmen, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern – insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw. – wäre im Zuge dieses Mobilitätskonzeptes wünschenswert.

In Zusammenhang damit, kann auch der Stellplatzschlüssel im Planungsgebiet reduziert werden.

Da die Gassen „verkehrsarm“ sein sollen und deshalb als Geh-, Radfahr- und

Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt sind, können Besucherstellplätze nur im öffentlichen Straßenraum an den Rändern des Quartiers situiert sein. Hierfür werden die bereits ausreichend vorhandenen Längsparkstreifen entlang der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße genutzt. Insgesamt stehen damit für das Areal zirka 90 Besucherstellplätze oberirdisch zur Verfügung.

Grundsätzlich müssen Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze, je nach zugeordneten Nutzungen, barrierefrei zu erreichen und zu benutzen sein.

Aufgrund der städtebaulichen Dichte, ist zum Schutz der zulässigen Nutzungen insbesondere der Wohnnutzung und für eine bessere Nutzbarkeit der Freiräume, die Entlüftung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

Fahrradabstellplätze

Die nach Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Baukörper beziehungsweise in die Tiefgaragen zu integrieren. Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind Abstellmöglichkeiten im Bereich

- der Hauszugänge,
- der Zugänge zu den Kindertageseinrichtungen sowie
- der Eingangsbereiche der geplanten Einzelhandelsfläche im Sondergebiet

auch außerhalb der Bauräume in untergeordneter Anzahl zulässig und vorzusehen. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Müllfahrzeuge der städtischen Abfallbetriebe, können für die Entsorgung fester Abfallstoffe, die öffentlichen Straßen und durch die Festsetzung eines Fahrrechts für einen beschränkten Personenkreis, auch die Gassen benutzen. Die Tragfähigkeit der unter den Gassen angeordneten Gemeinschaftstiefgaragen muss für Müllfahrzeuge (bis 26,0 t) ausgelegt sein.

Ein Standplatz für Wertstoffcontainer (Unterflurcontainer) kann nicht im Planungsgebiet untergebracht werden, da hier keine ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Daher werden Flächen außerhalb des Planungsumgriffes geprüft wie z. B. die Platzflächen im Kreuzungsbereich Bad-Schachener-Straße/Hechtseestraße).

Mobilitätskonzept

Im Zuge der Realisierung soll ein nachhaltiges Mobilitätskonzept entwickelt und umgesetzt werden, um den motorisierten Individualverkehr im Planungsgebiet zu reduzieren. In diesem Zusammenhang kann auch der Stellplatzschlüssel im Planungsgebiet im Zuge des Bauvollzugs reduziert werden.

Als Grundlage für das zu entwickelnde Mobilitätskonzept werden die Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen untergebracht und ausreichend geeignete Flächen für Angebote geteilter Mobilität (Mobilitätsstation) vorgesehen.

4.11. Feuerwehr und Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans, werden die Voraussetzungen geschaffen, den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes. Alle Gebäudeteile bis einschließlich zum zweiten Obergeschoss sind über tragbare Leitern erreichbar.

Um die Innenhöfe von Feuerwehrflächen freizuhalten, soll die Feuerweherschließung überwiegend über die umgebenden, bereits bestehenden Straßen sowie über die Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis erfolgen. Daher muss ab dem vierten Vollgeschoss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden.

Für die straßenbegleitende Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 an der Bad-Schachener-Straße ist aufgrund des zu großen Abstands zur Fahrbahn ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich oder die Erreichbarkeit mit tragbaren Leitern vom erdgeschossigen Gebäudeteil aus zu ermöglichen.

Im Sondergebiet kann die dem Gebäudeteil an der Bad-Schachener-Straße vorgelagerte Dienstbarkeitsfläche als Feuerwehrrfahr- und -aufstellfläche genutzt werden. Im viergeschossigen Gebäudeteil an der Hechtseestraße ist aufgrund des zu großen Abstands zur Fahrbahn ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist voraussichtlich auch für den städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich von Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße notwendig.

4.12. Dienstbarkeitsflächen

Der bestehende Hauptabwasserkanal entlang der Bad-Schachener-Straße in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie die Schutzzone für den Abwasserkanal der bestehenden Kindertagesstätte Bad-Schachener-Str. 94 im Bereich des Sondergebiets werden durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert.

Ergänzend zu den reinen Wegeflächen, soll die dingliche Sicherung von größeren Flächen im Zentrum des Quartiers mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit, die Durchlässigkeit des Gebietes gewährleisten und sicherstellen, dass die Freiflächen mit ihren Spiel- und Erholungsangeboten auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Quartiere genutzt werden können. Die Festsetzung im Sondergebiet entlang der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße, soll eine der Nutzungen im Sondergebiet entsprechende urbane Gestaltung des Vorfeldes und Zugänglichkeit ermöglichen.

Die Geh- und Radfahrrechtsfläche im Hofbereich des Sondergebietes wird im Bereich südlich des Anwesens Haldenseestraße 43 um ein beschränktes Fahrrecht ergänzt, um die Zufahrt auf das Grundstück durch die Bewohnerschaft sicher zu stellen.

Die Nord-Süd gerichteten Dienstbarkeitsflächen in den Gebieten WA 1 bis WA 4 (Gassen) dienen der fußläufigen Erschließung der jeweils angrenzenden Gebäudezeilen und Höfe sowie dem Aufenthalt der Anwohnerinnen und Anwohnern.

Die festgesetzten Dienstbarkeiten sollen die Erreichbarkeit sowie die Befahrbarkeit für die Müllentsorgung, Anlieferung der Einrichtung für Kinder und Jugendliche (Teenietreff) im WA 2 und der Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 3 sowie den Rettungsfall sicherstellen. Die Befahrbarkeit für die Anwohnerschaft ist auf Umzüge beschränkt.

Um die Anfahrbarkeit der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im WA 3 für einen Sandaustausch sicherzustellen, wird die Geh- und Radfahrrechtsfläche im südlichen Bereich des mittig gelegenen „grünen Platzes“ (WA 3 und WA 4) mit einem beschränkten Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München ergänzt. Dies gilt auch für die Freifläche des Teenietreffs im WA 2, für die die Anfahrbarkeit im Bereich südlich der Freifläche und entlang der Baulinie des westlichen Gebäuderiegels gesichert wird.

4.13. Grünordnung

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept basiert auf einer klaren, aus dem Bestand entwickelten Struktur, die eindeutig definierte Räume schafft. Diese Zonierung wird in der Typologie der Freiräume umgesetzt. Es entstehen drei Grundtypen, die sich funktional und gestalterisch wesentlich unterscheiden:

Gassen

Die adressbildenden Erschließungsräume, die so genannten Gassen, sind frei von motorisiertem Individualverkehr, so dass sie als Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche sowie für informelles Spiel genutzt werden können. Damit sind sie Teil der Freiraumversorgung des Quartiers. Die Ausweisung als Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis ermöglicht das Befahren für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr, so dass die Höfe von Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen freigehalten werden können.

Um diese vielfältigen Nutzungsanforderungen erfüllen zu können, sind sie als größtenteils befestigte Flächen platzartig zu gestalten und zu begrünen. Da der Spielraum für Baumpflanzungen aufgrund der Anforderungen, u. a. des Brandschutzes, eingeschränkt ist, werden grundsätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen, die dennoch eine räumliche Gliederung und Rhythmisierung des Gassenraumes ermöglichen. Dies wird erreicht durch die Anordnung der Bäume und die Auswahl der Arten. Da die Gassen mit Tiefgaragen unterbaut sind, werden Festsetzungen getroffen, die die notwendigen Substrathöhen für die Bäume sicherstellen, z. B. mit Aufkantungen, ohne den urbanen Charakter zu stören. Um die Privatheit der an den Gassen liegenden Erdgeschosswohnungen zu schützen, können vor den Fassaden Pflanzungen in untergeordnetem Umfang angelegt werden.

Plätze

Die vorwiegend grün geprägte Platzfolge, die das Quartier zentral in Ost-West-Richtung quert, verbindet alle Freiräume, Höfe und Gassen. Sie bietet Raum für die erforderlichen Spielplätze, auch für Kinder im Schulalter (6 - 12 Jahre) und Erwachsene. Ein Angebot, das auch von den hier angrenzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden kann.

Die „Grünen Plätze“ werden jeweils markiert von Baumkarrees, die Schattenbereiche

bilden und auch als grüne Zäsuren und Orientierungspunkte in die Gassen hinein wirken. Um diesen Effekt zu stärken, sind sie jeweils in einer Art zu pflanzen. Durch die Festsetzung als Dienstbarkeitsflächen mit dinglich zu sicherndem Geh- und Radfahrrecht, wird ihre Funktion als Verbindung zwischen den angrenzenden Quartieren und ihr öffentlicher Charakter gestärkt. Um die im Vergleich zu den Gassen „grüne Prägung“ zu erreichen, wird ein Mindestanteil an nicht versiegelten bzw. begrüntem Flächen festgesetzt.

Höfe

Die durch die Bebauung definierten und durch den wertvollen Baumbestand geprägten, großzügigen grünen Höfe sind ein besonderes Merkmal des Quartiers. Sie stehen als gemeinschaftlich nutzbare Grünräume allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung und sollen nur in geringem Umfang mit Einbauten, wie Spielplätzen für Kleinkinder, belegt werden, um den vorhandenen parkartigen Charakter zu erhalten. Dies trifft insbesondere für die beiden westlichen Höfe zu, für die die Festsetzung „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ getroffen wurde. Hier soll der Baumbestand und die Erlebbarkeit des Hofes als großzügiger Grünraum im Vordergrund stehen und damit einen für die Bewohnerinnen und Bewohner wahrnehmbaren Ausgleich zur angestrebten Dichte der Bebauung schaffen. Wesentliche Gestaltungselemente sind Rasen- bzw. Wiesenflächen und Bäume in freier Gruppierung.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden Nebenanlagen in den Höfen weitestgehend ausgeschlossen. Terrassenbereiche und Wohnungsgärten werden in definierten Bereichen in einer angemessenen Tiefe zugelassen. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dimension und Ausformung der Abgrenzungen sowie der Eingrünung sollen ein positives, einheitliches Erscheinungsbild erzeugen und dafür sorgen, dass die Raumwirkung und der Erholungswert der Höfe für die gemeinschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Die Festsetzung „zu begrünen und zu bepflanzen“ wurde für die restlichen, kleiner strukturierten und zum Teil heterogenen Flächen gewählt, für die der parkartige Charakter nutzungsbedingt, z. B. bei Kindergartenfreiflächen, oder durch die Neubebauung nicht erhalten werden kann. Im Sondergebiet werden die ebenerdigen Freiflächen des Hofes durch eine Freifläche auf der Dachfläche des Einzelhandels ergänzt.

Um den ausgeprägt „grünen“ Charakter des Quartiers langfristig zu erhalten, werden Festsetzungen zum Erhalt und Ersatz vorhandener Vegetation getroffen. Ebenso werden Mindestgrößen für Neupflanzungen von Bäumen und Standards für Baumstandorte festgelegt, die andauernd gute Wuchsbedingungen gewährleisten, um die angestrebte gestalterisch und ökologisch wirksame Durchgrünung in einem angemessenen Zeitraum zu erreichen.

Vorgärten

Die Bad-Schachener-Straße, Hechtseestraße und Krumbadstraße sollen ihren Charakter behalten, der zudem vor allem im Bereich der Krumbad- und Hechtseestraße durch die vorhandenen Baumreihen im Straßenraum geprägt wird. Die zwischen Gehweg und Gebäude festgesetzten begrüntem Vorgärten dienen als Distanzstreifen zwischen Öffentlichkeit und Wohnnutzung. Dies schützt die Privatheit

der dahinterliegenden Erdgeschosswohnungen und vermindert die versiegelten Flächen. Eine niedrige Bepflanzung kann die gewünschte Zonierung herstellen, ohne die Gehwege räumlich einzuengen.

An den Zufahrts- und Eingangsbereichen der Gebäude wird die Begrünung unterbrochen. In den Eingangsbereichen werden befestigte Vorplätze mit Stellplätzen für Fahrräder oder auch Sitzgelegenheiten ermöglicht.

Die im Sondergebiet zu den Straßen vorgelagerten Freiflächen sind nicht zu begrünen und zu bepflanzen, sondern sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Funktion platzartig gestaltet werden.

Versiegelung, Versickerung

Die maximale zulässige Versiegelung durch die Neuplanung liegt bei zirka 3,87 ha (zirka 65 %). Damit erhöht sich die Versiegelung, sofern das zulässige Maß vollständig ausgenutzt wird, um zirka 1,6 ha (zirka 27 %) gegenüber der im Bestand vorhandenen Versiegelung.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern, was eine Minimierung der Auswirkungen durch die Versiegelung darstellt. Im Bebauungsplan sind diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich.

Für eine Versickerung stehen vor allem die Höfe und die nicht unterbauten Bereiche der zentralen Grünachse zur Verfügung. Wege- und Platzflächen können weitgehend in die angrenzenden Grünflächen entwässert werden.

Freiflächenversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes steht ein abgestuftes System von Freiräumen für die wohnungsnaher Freiflächenutzung zur Verfügung. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über direkt zugeordnete private Freiräume in Form von Wohnungsgärten/ Terrassen bzw. Balkonen oder Loggien.

Um darüber hinaus auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes im Ostpark vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anteiligen Kosten für Aufwertungsmaßnahmen im Ostpark dem Bedarf entsprechend übernommen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereitet derzeit die Planungsleistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 „Städtebauförderung in München, A) Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach“ (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 05024)) in Neuperlach vor. Der Ostpark liegt im Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen. Die Kompensationsmaßnahme wird entsprechend den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und dem parallel erstellten Maßnahmenkonzept für die Aufwertung des Ostparks entwickelt.

Baumbilanz

Von den im Planungsgebiet vorhandenen zirka 270 Bäumen müssen im Zuge der

Umsetzung der Neuplanung bis zu zirka 170 Bäume gefällt werden. Von den betroffenen Bäumen unterliegen zirka 130 Bäume der Baumschutzverordnung, wovon lediglich zirka 70 Bäume als erhaltenswert bzw. sehr erhaltenswert und zirka 60 Bäume hingegen als ersetzbar bzw. nicht erhaltenswert eingestuft sind.

Dem gegenüber sind gemäß den Festsetzungen mindestens zirka 110 Bäume neu zu pflanzen. Die Fällungen werden somit mittelfristig weitgehend ausgeglichen.

4.14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsflächenbedarf, für den durch die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft, wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999/2003 ermittelt.

Das Planungsgebiet setzt sich aus intensiv gepflegten Grünflächen, zum Teil mit Baumbestand (zirka 2/3 der Fläche), befestigten Verkehrsflächen und bebauten Flächen (zirka 1/3 der Fläche) zusammen. Der gesamte Bereich wurde unter Betrachtung aller Schutzgüter entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen muss berücksichtigt werden, dass das Planungsgebiet bereits bebaut ist und über die Bestandsbebauung hinaus Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Um beurteilen zu können, ob überhaupt ein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt, wurde daher die bisher maximal zulässige Versiegelung und damit der maximal zulässige Eingriff, der nicht auszugleichen ist, ermittelt. Die maximal zulässige Versiegelung beinhaltet die Versiegelung im Bestand sowie die mögliche Versiegelung bei Umsetzung noch nicht ausgeschöpfter Baurechte. Sie wird der aus dem geplanten Baurecht resultierenden Versiegelung gegenüber gestellt.

Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung für die bestehende Kindertagesstätte an der Bad-Schachener-Straße wurde dabei jeweils nicht berücksichtigt, da sie entsprechend dem Bestand festgesetzt wird.

Wird das zukünftige Baurecht der Neuplanung vollständig ausgeschöpft, erhöht sich die Versiegelung im Planungsgebiet gegenüber dem bestehenden Baurecht um zirka 0,99 ha. Dadurch ist mit der Neuplanung ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auszugleichen ist.

Es errechnet sich dadurch ein Ausgleichsflächenbedarf von zirka 0,36 ha. Dieser kann aufgrund der Nutzungsanforderungen nicht innerhalb des Planungsgebietes untergebracht werden und muss deshalb an anderer Stelle nachgewiesen werden. Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen im bestehenden Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. bereitgestellt werden. Sie werden zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigte für die Bereitstellung, die Herstellung und die

Entwicklungspflege wird vertraglich gesichert.

4.15. Artenschutz

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde wegen der vorhandenen Altbäume und des Zustandes der Bausubstanz mit potenziellen Quartiersstrukturen für Fledermäuse 2013 eine Übersichtskartierung und eine Quartier-Potenzialabschätzung durchgeführt. Ein Vorkommen weiterer Tierarten nach Anhang IV FFH-RL im Planungsgebiet kann sicher ausgeschlossen werden. Entweder kommen die Arten im Stadtgebiet von München, teilweise auch im zugehörigen Naturraum, nicht vor, oder es sind keine geeigneten Habitate für diese Arten im Gebiet vorhanden (z. B. offene Kiesflächen, Gewässer, Bäume mit Mulmhöhlen). Dies trifft auch für die ansonsten im Stadtgebiet durchaus verbreitete Zauneidechse zu, die in den regelmäßig gepflegten Grünflächen und Kleingärten keinen Lebensraum findet. Bei den durchgeführten faunistischen Kartierungen wurden innerhalb des Planungsgebiets Vorkommen von verbreiteten, häufigen und ungefährdeten Vogelarten aber auch einige artenschutzrelevante Arten in der Stadt München nachgewiesen.

Momentan wird die Quartierssituation für Fledermäuse und Vögel im Planungsgebiet detailliert überprüft. Auf der Grundlage dieser Überprüfung wird dann ein Maßnahmenkonzept zum Artenschutz entwickelt.

Ob unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahmen, bei einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei einer europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden und relevante Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population zu erwarten sind, kann erst nach dieser Überprüfung abschließend beurteilt werden.

Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag und, soweit erforderlich, in der Satzung wird das Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt.

4.16. Lärmschutz

Das Planungsareal ist den Verkehrsgeräuschen der umliegenden Straßen (Bad-Schachener-Straße, Hechtseestraße und Krumbadstraße) ausgesetzt. Außerdem gehen von den geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten Schallimmissionen auf die Nachbarschaft aus.

Verkehrslärm

Im Prognose-Planfall 2030 errechnen sich an den der Bad-Schachener-Straße zugewandten Nordfassaden der geplanten Riegelbebauung in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sowie dem Sondergebiet Geräuscheinwirkungen zwischen 67 dB(A) bis 71 dB(A) tags und zwischen 59 dB(A) bis 64 dB(A) nachts. Am Gebäude des Kindergartens in der Bad-Schachener-Straße 94 betragen die Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Nordfassade zwischen 61 dB(A) bis 63 dB(A) tags. An der Hechtseestraße betragen die höchsten Beurteilungspegel an der nach Südosten

orientierten Riegelbebauung in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie dem Sondergebiet tagsüber zwischen 63 dB(A) und 65 dB(A), nachts zwischen 55 dB(A) und 58 dB(A).

Somit werden hier die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – 55/45 dB(A) tags/nachts) und die Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Wohngebiete (BlmSchV – 59/49 dB(A) tags nachts) tags und nachts überschritten.

An den zu den Innenhöfen hin orientierten Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm zwischen zirka 58 dB(A) bis 59 dB(A) tags sowie zwischen zirka 41 dB(A) bis 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit überschritten, die Grenzwerte der 16. BlmSchV aber eingehalten. Nur im Bereich der Gebäudedurchfahrten finden sich straßennah punktuelle Überschreitungen auch der Grenzwerte der 16. BlmSchV. Ebenso treten an den senkrecht zu den Verkehrswegen stehenden Fassaden im östlichen Bauraum des WA 2, wo die schallabschirmende Bebauung im Bereich der bestehenden Kindertageseinrichtung unterbrochen ist, Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BlmSchV um 1 bis 9 dB(A) auf.

Eine weitere Ausnahme stellt die Westfassade des im Sondergebiet geplanten, mit einer Wandhöhe von mindestens 23,1 m bis maximal 24 m festgesetzten Wohnturms (entspricht sieben Vollgeschossen) dar, an dem aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung durch die Nachbargebäude in den Geschossen fünf bis sieben die Beurteilungspegel auch an der straßenabgewandten Westfassade bis zu 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht betragen.

Auf den straßenbegleitenden Vorgärten und auf dem Vorfeld der bestehenden Kindertageseinrichtung werden die Grenzwerte der 16. BlmSchV überschritten. Dagegen wird auf den durch die Bebauung abgeschirmten Freiflächen in den Binnenbereichen überwiegend der Grenzwert der 16. BlmSchV tags deutlich sowie der Orientierungswert analog der DIN 18005 von 55 dB(A) unterschritten, so dass diese eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen. Lediglich in den Gassen und den Gebäudedurchgängen und -unterbrechungen ergeben sich straßennah kleinflächige Bereiche, auf denen der Grenzwert der 16. BlmSchV überschritten wird.

Auf den schutzbedürftigen Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, des Teenie-Treffs sowie im Bereich der festgesetzten Spielplätze innerhalb des Planungsgebietes betragen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 50 dB(A) und 56 dB(A). Lediglich für den Bereich des Spielplatzes an der Krumbadstraße errechnen sich straßennah (maximal zirka 25 % der Fläche) Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 59 dB(A) tags.

Somit werden nicht nur der Grenzwert der 16. BlmSchV sondern auch die darüber hinausgehenden Anforderungen der Landeshauptstadt München für pädagogisch genutzte Außenspielflächen sicher eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzmaßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen

um passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Riegelgebäuden, welche ihrerseits effektiv die Funktion eines Lärmschutzes für die hinterliegenden Innenhöfe und die rückwärtigen Gebäude übernehmen.

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV werden folgende Schutzmaßnahmen festgelegt:

- Fassadenabschnitte vorwiegend zur Bad-Schachener-Straße hin, an denen die Lärmsanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) am Tag oder 57 dB(A) in der Nacht überschritten werden:

Hier ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Wenn mindestens die Hälfte aller schutzwürdigen Räume einer Wohnung von einer lärmabgewandten Seite belüftet werden kann, dann sind an diesen Fassadenabschnitten auch Fenster mit entsprechenden Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräumen (z. B. festverglaste Loggien, Laubengänge, vorgehängte Fassaden, Prallscheiben, Gebäudeabschirmungen) zulässig. Dabei sind innerhalb des Vorraumes, das heißt 0,5 m vor dem offenbaren Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Außenwohnbereiche (Balkone) sind an diesen Fassadenseiten nicht zulässig.

- Fassadenabschnitte vorwiegend zur Hechtseestraße hin, an denen der Beurteilungspegel zwischen 60 bis 66 dB(A) am Tag beträgt:

Diese Bereiche sind nur unter Berücksichtigung besonderer Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Außenwohnbereichen (Balkone) geeignet. Sie sind daher nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie Wände oder Verglasungen etc. sichergestellt ist, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

- Fassadenabschnitte in den Randbereichen des Planungsgebietes, an denen der Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts beträgt und für die – zusätzlich zu den oben genannten Ausführungen – besondere Maßnahmen zur kontinuierlichen, schallgedämmten Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden.

Es ist geplant, die Baugebiete sukzessive, nacheinander in der Reihenfolge WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und Sondergebiet zu entwickeln. Dabei soll die jeweils benachbarte, bestehende Riegelbebauung an den Hauptverkehrswegen möglichst lange erhalten bleiben. Diese Bestandsbebauung ist in ihrer Struktur relativ gut geeignet (zumal sie den Baufenstern im Bebauungsplan in Lage und Ausdehnung stark ähnelt) den Schutz vor dem Verkehrslärm bis zur Umsetzung aller Maßnahmen zu übernehmen. In der Bauphase entstehende Gebäudelücken sollen möglichst schnell (d. h. in einem bautechnisch üblichen Zyklus aus Abbrucharbeiten und Neubaumaßnahmen, ohne nennenswerte Unterbrechungen) geschlossen werden. Aufgrund dieser abschnittswisen Realisierung wird jedoch durch die sich ergebende Gebäudelücke zwischen den Wohngebäuden im WA 1 und der Bestandsbebauung entlang der Krumbadstraße über einen Zeitraum von mehreren Jahren (bis zur

Fertigstellung des WA 5) zwar etwas mehr Verkehrslärm auf die Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen im WA 1 eingetragen, als nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen. Die Beurteilungspegel für diesen Interimszeitraum betragen bis zu 56 dB(A) am Tag und fallen um bis zu 3 dB(A) höher aus als nach Umsetzung aller Baumaßnahmen. Der Grenzwert der 16. BImSchV sowie auch die darüber hinausgehenden Anforderungen der Landeshauptstadt München für pädagogisch genutzte Außenspielflächen werden jedoch eingehalten.

Eine weitergehende Reglementierung der zeitlichen Abfolge der einzelnen Baumaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Anlagenlärm

Für die im Sondergebiet geplante Einzelhandelsnutzung erfolgte eine rechnerische Prognose und Beurteilung der von den Hauptgeräuschquellen auf die benachbarte, bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehenden Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm (55/40 dB(A) tags/nachts). Eine Nutzung sowie Anlieferung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) wurde aus immissionsschutztechnischer Sicht aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die schalltechnische Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Lediglich durch den Betrieb der Warenanlieferung und der Tiefgaragenzufahrt, werden vor den Fenstern des Bauvorhabens selbst, die direkt oberhalb der Zufahrt im 1. OG liegen, Beurteilungspegel verursacht, die den Richtwert der TA Lärm am Tag geringfügig überschreiten.

Hier lässt der Bebauungsplan keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu, es sei denn, diese werden durch geeignete Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume so geschützt, dass innerhalb des Vorraumes, das heißt 0,5 m vor dem offenbaren Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Lärm der Tiefgaragen

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht wird jedoch die Beurteilungsmethodik der TA Lärm hilfsweise herangezogen. Der Berechnung und Beurteilung der Lärmsituation von Tiefgaragen liegen bereits geräuschmindernde Maßnahmen baulicher Natur zugrunde (z. B. schalldämmende Deckenverkleidung, lärmarme Garagentore und Regenrinnen), welche durch entsprechende Satzungsbestimmungen festgesetzt sind.

In der Nachbarschaft der Tiefgaragenzufahrten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten bzw. unterschritten. An den Gebäudefassaden im Planungsgebiet selbst wird vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume über den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten der allgemeinen Wohngebiete punktuell der hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Bei der Beurteilung der Geräusche gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass an den relevanten Fassadenabschnitten bereits sehr hohe Verkehrsgeräuschimmissionen

der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße anliegen, die die Geräusche der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten tags und nachts um mindestens 10 dB(A) überschreiten. Aufgrund der sehr hohen Verkehrsgeräuschimmissionen ist es bereits erforderlich, Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume in Richtung der Hauptverkehrsstraßen festzusetzen, die gleichermaßen gegen-über den Zufahrtsgeräuschen der Tiefgaragen wirken.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Ziel-/Quellverkehr sowie Fassaden- und Wandreflexionen zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 3 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Die Berechnungen zeigen für die angrenzende Nachbarschaft folgende Ergebnisse:

An den Bestandsgebäuden Haldenseestraße 37- 43 und 48 - 58 werden im Prognose-Planfall die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Tendenziell ergibt sich sogar eine Pegelminderung gegenüber dem Prognose-Nullfall.

An den Immissionsorten nördlich der Bad-Schachener-Straße, südlich der Hechtseestraße und westlich der Krumbadstraße werden die hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall größtenteils deutlich übertroffen. Die höchsten Überschreitungen treten im Nahbereich der Lichtzeichen geregelten Kreuzungen an der Bad-Schachener-Straße auf.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hechtsee- und Krumbadstraße fallen die zu erwartenden, vorhabenbedingten Pegelzunahmen deutlich niedriger als 3 dB(A) aus und die absolute Grenze für eine unzumutbare Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts der 16. BImSchV wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen, subjektiv kaum wahrnehmbaren Pegelzunahme, sind zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Hechtsee- und Krumbadstraße somit keine zusätzlichen Maßnahmen angezeigt.

An allen, dem Vorhaben gegenüberliegenden Immissionsorten entlang der Bad-Schachener-Straße, wird der Grenzwert in Höhe von 60 dB(A) im Prognose-Nullfall und -Planfall in der Nacht überschritten. Die vorhabenbedingte Lärmzunahme beträgt in der kritischen Nachtzeit 0,1 bis 0,2 dB(A), in der Tagzeit bis zu 0,5 dB(A). Es handelt sich hier in Anlehnung an die hilfsweise herangezogenen Ausführungen der 16. BImSchV um eine wesentliche Pegelerhöhung und es liegt eine wesentliche Änderung vor, so dass sich ein Anspruch der betroffenen Nachbarschaft auf Entschädigung oder Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen könnte.

Allerdings kann aus folgenden Gründen auf die Festsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden:

- Der Bebauungsplan Nr. 1889a der Landeshauptstadt München vom

15.11.2005 (nördlich der Bad-Schachener-Straße) setzt sich bereits intensiv mit der oben genannten Thematik auseinander und reagiert mit angemessenen Festsetzungen auf die hohe, von Süden einwirkende Verkehrslärmbelastung der Bad-Schachener- Straße. Die sehr geringe, vorhabenbedingte Pegelzunahme stellt die Eignung dieser Festsetzungen nicht in Frage.

- Die betroffene Bebauung nördlich der Bad-Schachener-Straße ist relativ neu. Es kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend schalldämmende Außenbauteilkonstruktionen nach Maßgabe der DIN 4109 gegenüber dem Verkehrslärm eingebaut wurden. Die sehr geringe, vorhabenbedingte Pegelzunahme stellt die Eignung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage.
- In der besonders schutzbedürftigen Nachtzeit betragen die berechneten Pegelzunahmen ausnahmslos nur 0,1 bis 0,2 dB(A). Eine solch geringe Lärmzunahme ist nach den einschlägigen Studien zur Lärmwirkungsforschung selbst in Laborversuchen subjektiv nicht mehr wahrnehmbar.

4.17. Lufthygiene

Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe

Der gegenüber dem Planungsnullfall im direkten Planungsumfeld durch das Planungsvorhaben induzierte Mehrverkehr in der Bad-Schachener-Straße entspricht einer Verkehrsmehrung von 12 % gegenüber dem Prognosenullfall und einem Verkehrszuwachs von zirka 17 % im direkten Planungsumfeld der Hechtseestraße. Im weiter westlich an das Planungsareal angrenzenden Abschnitt der Bad-Schachener-Straße bedeutet die durch das Planvorhaben induzierte Verkehrsmehrung einen Zuwachs von etwa 7 % gegenüber dem Prognosenullfall.

Diese Verkehrsmehrungen bedingen auch unter Einbeziehung der ohnehin aufgrund des Bevölkerungswachstums veranschlagten Verkehrszunahme überschlägig keine Grenzwertüberschreitungen im direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Abschnitten der Bad-Schachener-Straße sowie der Hechtseestraße, sofern eine natürliche Flottenerneuerung mit sinkenden Emissionswerten zugrunde gelegt wird.

Im weiteren Planungsumfeld trägt der, durch das Planvorhaben induzierte Mehrverkehr, zu keiner relevanten Verschlechterung der lufthygienischen Situation bei. Er verteilt sich auf den Innsbrucker Ring südwärts (zirka 1 % Mehrverkehr), auf den Innsbrucker Ring nordwärts (zirka 1 % Mehrverkehr), die Bad-Schachener-Straße stadteinwärts und die Aschheimer Straße / Ampfinger Straße (Verkehrsmehrung jeweils im unteren einstelligen Bereich).

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsumfeld im Prognoseplanfall eingehalten.

Unabhängig hiervon sollte der direkt im Planungsumfeld erzeugte Mehrverkehr so gering wie möglich gehalten werden, um die zusätzliche Immissionsbelastung im Planungsgebiet zu minimieren. Zum Beispiel könnte eine Aufhebung der baulichen Trennung der Tiefgaragen in Nord-Süd-Richtung unnötige Fahrten auf der Bad-Schachener-Straße und der Hechtseestraße im direkten Planungsumfeld vermeiden.

4.18. Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall

Die Beurteilung der Erschütterungen erfolgt nach DIN 4150-2, der Sekundärluftschall wurde anhand des Innenraumpegels der TA Lärm beurteilt. Die Erschütterungsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es bis zu einem Abstand von 40 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu Überschreitungen des sekundären Luftschalls (Mittelungspegel) kommt. Bezüglich der kurzzeitigen Geräuschspitzen des erschütterungsinduzierten Sekundärluftschalls kann es vor allem im östlichen Abschnitt des Baugebietes auch in größeren Abständen noch zu Überschreitungen kommen.

Um die Neubebauung entlang der Bad-Schachener-Straße gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall, die von U-Bahn-Bauwerken der in der Bad-Schachener-Straße verlaufenden U-Bahn-Linien ausgehen, zu schützen, wird durch Satzungsbestimmung festgesetzt, dass entsprechende technische Vorkehrungen bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4150 zu treffen sind.

Da eine Abstandsvergrößerung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, kommen zur Konfliktvermeidung statt dessen nur bauliche Maßnahmen in Frage. Die Anforderungen der DIN 4150-2 und der TA Lärm für die jeweilige Nutzung des Gebäudes müssen eingehalten werden. Dies ist dann durch ein erschütterungstechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen des Immissionsrichtswertes (sekundärer Luftschall) wird für die geplanten U-Bahn nahen Gebäude ein Erschütterungsschutz empfohlen wie zum Beispiel Lagerung des Gesamtgebäudes auf einer elastischen Lagerfuge zwischen Bodenplatte und Erdreich oder Ausbildung einer Lagerfuge oberhalb des Kellers zwischen Kellerwänden und der Erdgeschossdecke.

4.19. Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen sowie die gute Nutzbarkeit der Freiflächen. Um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgarage zu erreichen, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bereich der Tiefgaragen zugelassen.

Abweichend davon sind die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze, und die für die Kindertageseinrichtungen notwendigen Spieleinrichtungen auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Diese notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen.

Für Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze sind jeweils gesonderte Regelungen getroffen (siehe entsprechende Kapitel der Begründung).

4.20. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Sie sind deshalb auch in ihrer Flächengröße beschränkt. Dabei wird zwischen den unterschiedlichen Baugebieten differenziert. Insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel, werden im Sondergebiet Werbeanlagen mit einem größeren Gestaltungsspielraum zugelassen.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf eine parallele Anordnung zur Fassade und dem Ausschluss von frei stehenden Werbeanlagen, wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder Preise zu informieren.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer übergroßen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes unzulässig.

Im Sondergebiet ist im Zugangsbereich der Einzelhandelsnutzung eine frei stehende Werbetele mit definierter Dimensionierung zulässig, um eine Übersicht der im Gebäude untergebrachten Betriebe zu ermöglichen.

4.21. Aufschüttungen, Abgrabungen

Um den vorhandenen Charakter des Gebietes zu erhalten und den wertvollen Baumbestand nicht zu gefährden, werden Geländeänderungen weitestgehend ausgeschlossen. Ausnahmen sind möglich bei funktionalen Gründen, wie der oberflächigen Versickerung von Regenwasser oder für Modellierungen bei Spielplätzen, um deren Spielwert und Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Des Weiteren sind Aufschüttungen für die Pflanzung von Bäumen auf unterbauten Bereichen, insbesondere in den Gassen und Flächen mit Geh- und Radfahrrecht, möglich. Die Festsetzung der Ausgestaltung der Aufkantung zielt darauf ab, den hier gewünschten urbanen Charakter zu erreichen.

4.22. Einfriedungen

Um den offenen und durchlässigen Charakter des Gebietes zu sichern, werden Einfriedungen nur für Freiflächen von Einrichtungen zugelassen, deren Sicherheits-

belange dies erfordern, z. B. Kindertageseinrichtungen und für Wohnungsgärten, um dem Schutzbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner zu entsprechen. Die Errichtung mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, ohne durchgehenden Sockel, sichert die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedung bzw. Trennwände, sollen jeweils ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen. Die großzügigen Höfe sollen in ihrer räumlichen Wirkung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Um Wohnungsgärten und Terrassen vor unerwünschten Einblicken zu schützen sowie die Einfriedungen gestalterisch in den Hofraum einzubinden, sind vor den Einfriedungen Schnitthecken oder Sträucher zu pflanzen.

4.23. Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch die bestehenden Grundschulen bzw. Erweiterung und Umbau bestehender Grundschulen in der Umgebung abgedeckt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden Kindertageseinrichtungen als in die Bebauung integrierte Gemeinbedarfsinrichtungen festgesetzt, wobei erstere drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, letztere drei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen aufnehmen.

In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung, bleibt die vorhandene Kindertageseinrichtung als freistehendes Gebäude erhalten. Durch die geplanten Einrichtungen und die bestehende Einrichtung kann der sich aus dem Planungsgebiet ergebende Bedarf gedeckt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird in den unteren Etagen eine Gemeinbedarfs-einrichtung in Form einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) mit dazugehöriger Freifläche untergebracht.

Nachbarschaftstreffs sind als soziale Einrichtungen grundsätzlich in den allgemeinen Wohngebieten zulässig.

4.24. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Planung werden dabei insbesondere sozio-kulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. In der Planung werden insbesondere die nachfolgend benannten Nachhaltigkeitskriterien und -indikatoren berücksichtigt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes
- Festsetzung von Flachdächern zur Nutzung der Solarenergie
- möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz

- Energiebedarf und Energieeffizienz des Städtebaus (energiesparende Baustrukturen, energetische Gebäudestandards etc.)
- Reduzierung des motorisierten emissionsstarken Individualverkehrs durch Schaffung eines attraktiven alternativen Angebotes (Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote)

Flächeninanspruchnahme, Freiraum, Mikroklima:

- Begrenzung der Bodenversiegelung (Versickerung und Verdunstung)
- Flächen-, Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumerhalt und -pflanzungen

langfristige Nutz- und Benutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Nutzbarkeit für alle (Inklusion, gendergerechte Planung, Barrierefreiheit, Sicherheit etc.)

hohe Aufenthaltsqualitäten:

- Freiraumqualitäten durch ausreichend dimensionierte, differenzierte und gut nutzbare öffentlich zugängliche und private Freiflächen, Spiel- und Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten
- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedlichste Anforderungen
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an bestehende Straßen
- gute Belichtung der Wohnungen durch großzügige Innenhöfe

weitere Aspekte:

- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm
- Schutz und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen
- Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftlichkeit (städtebauliche Dichte am oberen Maß der BauNVO, flächensparende Erschließung etc.)
- Struktur und Gestalt des Städtebaus und des Freiraums auf der Grundlage des historischen städtebaulichen „Fußabdrucks“
- Ortsbezug und Identität durch eine differenzierte Gebäude- und Dachgestalt
- Soziale und funktionale Vielfalt durch Nutzungsmischung und Errichtung der sozialer Infrastruktur

Nahmobilität

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Be-

standteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt.

Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten. Erst wenn Städtebau und Verkehrsplanung verzahnt ineinander greifen, werden die positiven Aspekte der Nahmobilität für die Bürgerinnen und Bürger nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der Wohnung aus sowie attraktive verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, das Radfahren und andere Bewegungsarten im öffentlichen Raum.

Kurze und attraktive Wege, Barrierefreiheit und Sicherheit sind nur einige Aspekte, die zu beachten und auszuarbeiten sind. Ein anderer Aspekt besteht darin, die unterschiedlichen Mobilitätsformen miteinander zu verknüpfen, in weiteren Planungsschritten zu konkretisieren und mit der Buserschließung in Einklang zu bringen.

Gender Mainstreaming, Inklusion

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftliche Konzept, berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Ein klar gegliedertes System zwischen Gassen und Höfen, in Verbindung mit den Platzflächen, erleichtert die Einsehbarkeit und schafft Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten, wodurch eine angstfreie Benutzung erreicht wird.

Mit dem Begriff der Inklusion wird gefordert, dass alle Menschen in ihren unterschiedlichsten Lebenssituationen und -stationen von der Gesellschaft akzeptiert werden und in vollem Umfang an ihr teilhaben können.

Ein wichtiger Teilaspekt der Inklusion ist die barrierefreie Planung, die Bewohnerinnen und Bewohnern aller Altersgruppen zugute kommt. Sie erleichtert die Integration und ermöglicht eine langfristig stabile Wohnerschaft. Dies beinhaltet unter anderem, dass öffentlich zugängliche Gebäude für den Besucherverkehr barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Auch die geplanten Wohnungen müssen grundsätzlich vom öffentlichen Straßenraum über den Hauseingang sowie von der Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage aus (mit Ausnahme der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 5) ohne Barrieren erreich- und nutzbar sein.

Die Barrierefreiheit muss sich nicht nur auf die Gebäude selbst, sondern auch auf die geplanten Verkehrsräume, Erschließungsbereiche und Freiflächen erstrecken.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, die Barrierefreiheit bei der Realisierung der Bauvorhaben umsetzen zu können. Für alle Wohnungen gelten zudem die Vorschriften zum barrierefreien Bauen (Bayerischen Bauordnung, Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz).

Klimaschutz, Ökologischer Kriterienkatalog

Mit dem geringst möglichen Einsatz von Energie und Ressourcen soll die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit und Architekturqualität erzielt werden. Die Förderung soll durch das Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES) Münchner Gebäudestandard erfolgen. Dabei werden die Änderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016) berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Ziel der Reduktion des Verbrauchs an fossiler Energie und an natürlichen Ressourcen, wurde die kompakte Anordnung der Baukörper und der Gebäudestrukturen sowie ein Flächen sparendes Erschließungskonzept gewählt.

Die GWG strebt eine monolithische Bauweise an. Für die Siedlung ist die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger wie z. B. Solarenergienutzung wird ermöglicht.

Da die gesamte Baumaßnahme auf städtischen Grundstücken vorgesehen ist, ist der Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München anzuwenden.

5. Vergleich Wettbewerb (Stand Februar 2019) – Bebauungsplanentwurf

Der Vergleich des Gewinnerentwurfes des Wettbewerbs (Anlage 4) mit dem Bebauungsplanentwurf zeigt folgende wesentliche Änderungen:

- Städtebauliche Struktur:
Im Bebauungsplanentwurf wurden die Strukturen des Siegerentwurfes geringfügig angepasst. Modifizierungen ergaben sich insbesondere an dem östlichen Gebäuderiegel im WA 2, der nach Norden verschoben wurde. Im Bereich des Sondergebietes wurde der südliche Riegel an der Hechtseestraße aus Gründen des Lärmschutzes an den Kopfbau angeschlossen und durchgängig mit einem Flachdach festgesetzt (vormals teilweise Satteldach) und im östlichen Bereich von drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Die potentiellen Flächen für den Einzelhandel wurden von der Bad-Schachener-Straße in den Eckbereich mit eingehauster Anlieferzone verlegt. Das Flachdach dieses eingeschossigen Bauteiles soll als begrünte Freifläche genutzt werden.
- Bauliche Dichte:
Der Siegerentwurf weist mit insgesamt 66.000 m² Geschossfläche eine geringfügig niedrigere bauliche Dichte auf als der Bebauungsplanentwurf mit insgesamt 70.580 m² GF.
- Höhenentwicklung:
Der Kopfbau im Sondergebiet wurde von sechs auf sieben Vollgeschosse erhöht und der westliche Gebäudebereich des Riegels an der Bad-Schachener- Straße in seiner Höhenentwicklung von fünf auf vier Vollgeschosse reduziert. An der Krumbadstraße wurde in den jeweiligen Kreuzungsbereichen zur Hechtseestraße und Bad-Schachener-Straße die Bebauung um je ein Geschoss erhöht, um einen technisch und gestalterisch adäquaten Wechsel zwischen Flachdach und Satteldach zu erreichen. Im Binnenbereich wurde die Bebauung entlang der östlichen Gasse von teilweise drei auf vier Vollgeschosse erhöht.
- Dachgestaltung:
Entlang der Hechtseestraße sind im Wettbewerbsentwurf Satteldächer vorgesehen. Das Preisgericht empfahl die Dachgestaltung insbesondere an den Öffnungen der Siedlung nochmals zu überprüfen. Der Bebauungsplanentwurf sieht nun einen Wechsel zwischen den Giebelflächen der Satteldachbebauung entlang der Gassen und der straßenbegleitenden Bebauung mit Flachdächern an

der Hechtseestraße vor. Dieses Entwurfselement findet sich auch entlang der Bad-Schachener-Straße.

- Soziale Infrastruktur:
Die Lage der Kindertageseinrichtungen wurde geringfügig verändert. Die KITA 1 (WA 1) wurde in den westlichen Bauraum an die Bad-Schachener-Straße (vormals Lage an der westlichen Gasse) und die KITA 2 zirka 50 m nach Norden (WA 3) verschoben.

6. Wesentliche Auswirkungen

- Schaffung von Wohnraum für zirka 665 Wohneinheiten
- Errichtung der erforderlichen Kindertageseinrichtungen
- Förderung der offenen Kinder- und Jugendarbeit durch Errichtung eines Teenie-Treffs
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz
- Rückbau der Haldenseestraße bis auf das erschließungsnotwendige Maß
- Ergänzung des Angebots an Einzelhandel-/Gewerbeflächen an geeigneter Stelle (ÖPNV-Knotenpunkt)
- Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Übergangs zwischen den kleinformatischen Strukturen im Westen und Süden und den heterogenen Strukturen im Norden des Planungsgebietes
- Schaffung eines städtebaulichen Akzentes am Knotenpunkt Bad-Schachener-Straße/Hechtseestraße und am Zugang zur U-Bahn
- Integration des neuen Quartiers mit eigenständigem Charakter in die umgebende Bebauung
- Schaffung von gut nutzbaren öffentlich zugänglichen und privaten Freiflächen mit Spiel- und Erholungsangeboten
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Freihaltung von Grünflächen, Erhalt wertvollen Baumbestandes, umfangreichen Baumpflanzungen sowie Begrünung der Dächer
- Neupflanzung von nahezu gleich vielen Bäumen wie verloren gehen
- Nachweis des sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergebenden Ausgleichsflächenbedarfs von 0,36 ha
- Sicherung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen
- Verringerung der Lärmbelastung innerhalb des Quartiers durch die neue Bebauung

7. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten

Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in üblicher Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts. Darüber hinaus Errichtung zusätzlicher 30 % (insgesamt 60%) geförderten Wohnungsbaus aufgrund entsprechender Selbstverpflichtung der GWG.
- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur und Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtungen.
- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Verkehrsfläche an die Landeshauptstadt München.
- Kostenbeitrag für das Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Einhaltung der Gestaltungsregelungen und Durchführung von Verfahren zur Qualitätssicherung
- Bestellung von Dienstbarkeiten, Herstellung der Geh- und Radfahrrechtsflächen, der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis sowie der Geh-, Radfahr-, Leitungs- und Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben die Kosten für den Erwerb der Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) sowie für den nicht ursächlichen Anteil der Kindertageseinrichtungen.

Im Falle von teil- bzw. nicht ursächlichen Flächenerwerbern/ Dienstbarkeiten/ Gemeinbedarfsetzungen sowie einer etwaigen Baurechtsminderung können Zahlungen nach entschädigungsrechtlichen Grundsätzen auf die Stadt zukommen können.

Die Arbeitsgruppe für Sozialgerechte Bodennutzung hat am 05.06.2019 dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages sowie der Billigung des Bebauungsplanes mit Auslegungsvorbehalt zugestimmt.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächen- anteil in %	Geschoss- fläche (GF) in m ²
Baugebiet WA (1-5)	46.935	79 %	57.110
Baugebiet SO	9.100	15 %	12.720
Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung	2.813	5 %	750
Straßenverkehrsflächen	537	1 %	
davon Fuß- und Radwege	380		
Planungsgebiet gesamt	59.385	100	70.580

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 Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
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/31 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/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V