

Quelle: Landeshauptstadt München

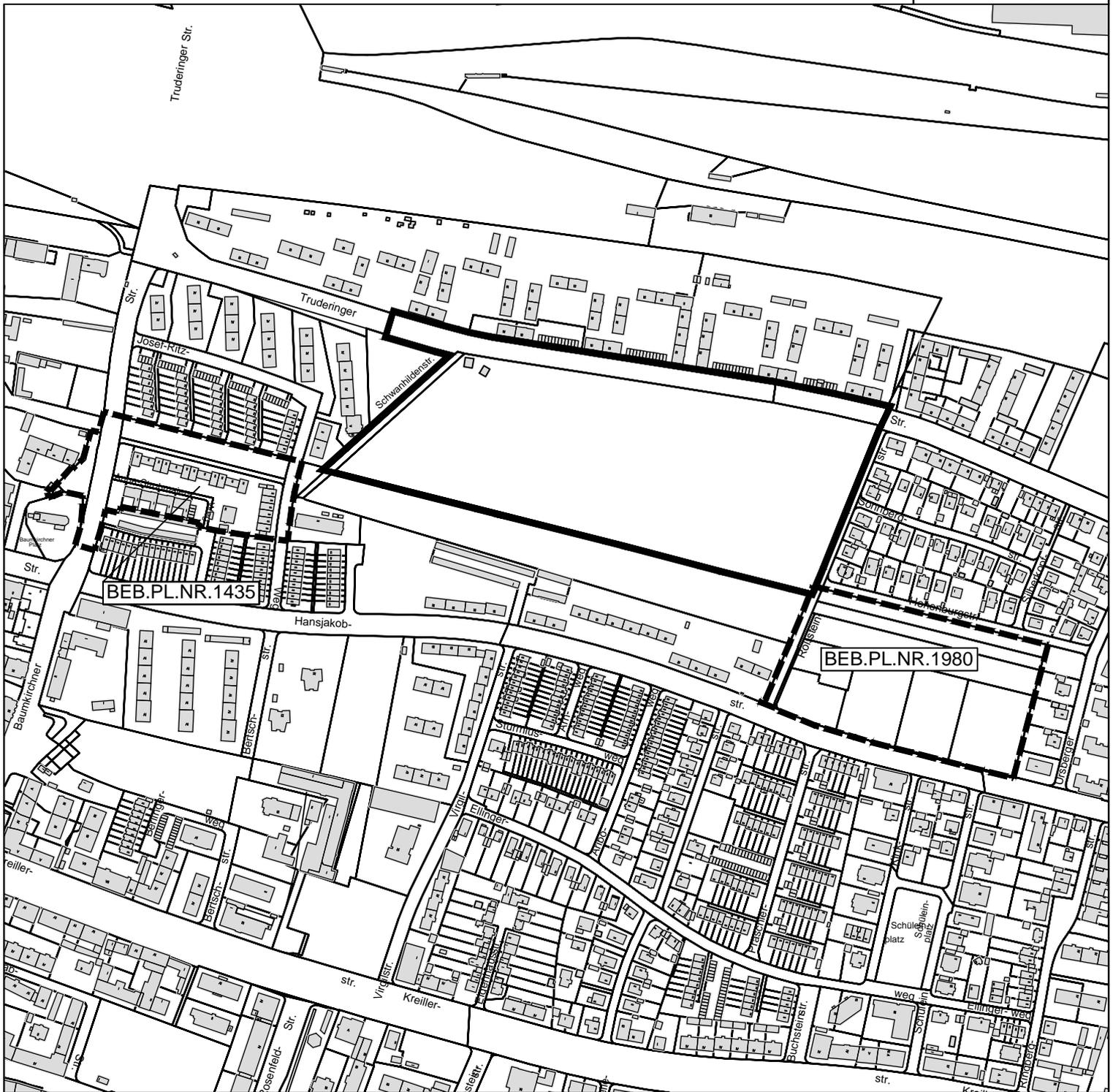
BEZIRKSÜBERSICHT



1:50000



LAGE DES BEB.PL.



LEGENDE

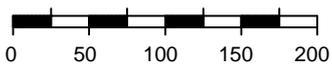
-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER
-  RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2127

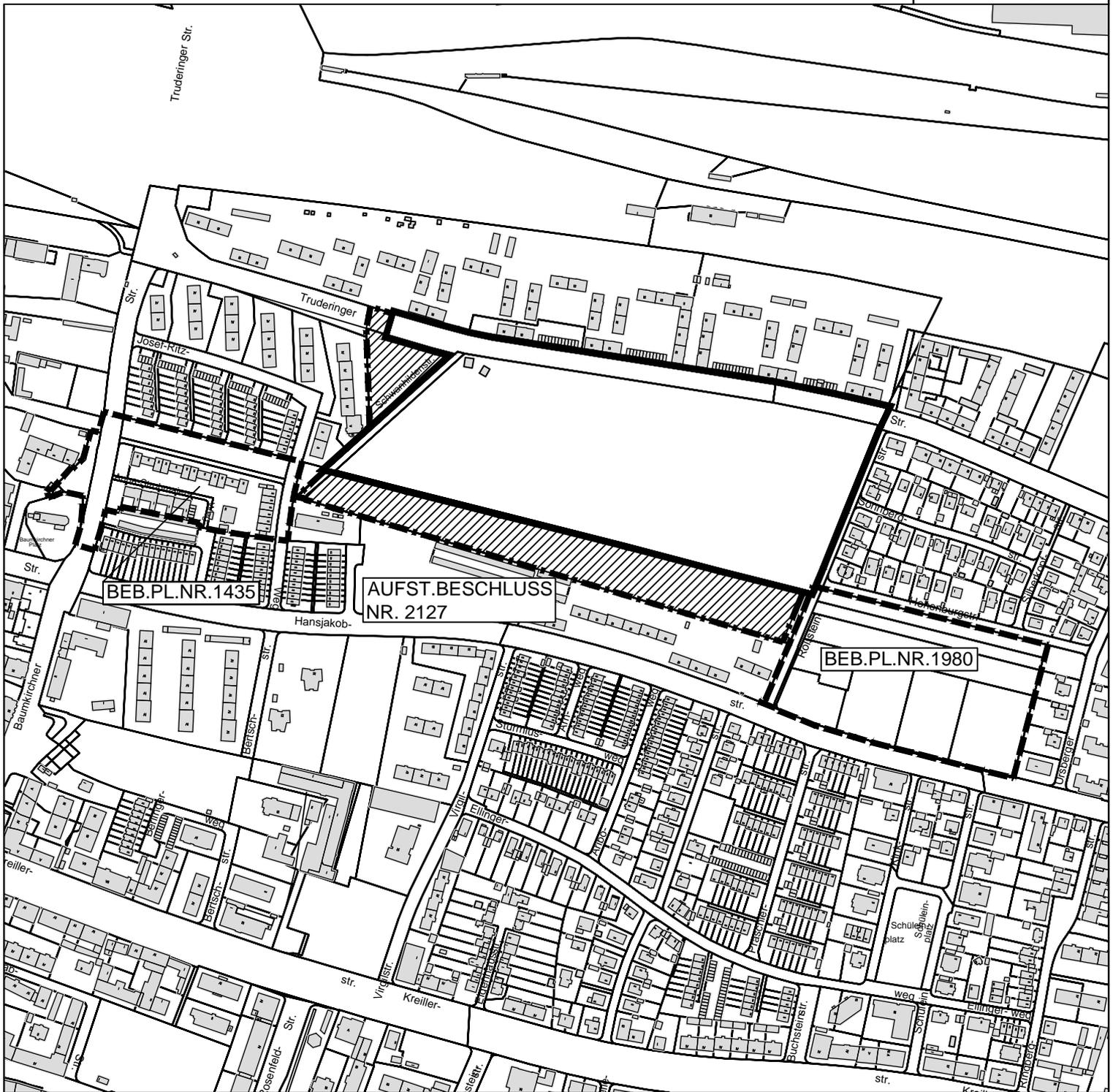
BEREICH:
TRUDERINGER STR. (SÜDLICH),
WESTLICH DER ROSSSTEINSTR.
ÖSTLICH DES SCHWANHILDENWEGS



1:5000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/32
AM 4.12.2019

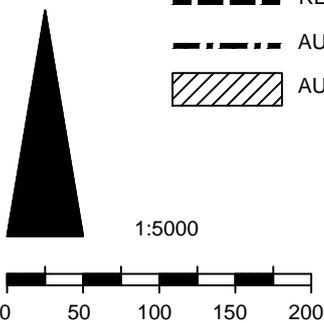


LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
-  AUFZUHEBENDER BEREICH

ÜBERSICHTSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG NR. 2127

BEREICH:
TRUDERINGER STR. (SÜDLICH),
WESTLICH DER ROSSSTEINSTR.
ÖSTLICH DES SCHWANHILDENWEGS





Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127 der Landeshauptstadt München

am 31.08.2022

Bereich:
Truderinger Straße (südlich),
westlich der Roßsteinstraße,
östlich des Schwanhildenswegs



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 32P
HA II / 53
HA II / 32V



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Anlage 5



Flächen für die Feuerwehr

-  Aufstellflächen
-  Geländestreifen frei von Hindernissen
-  Kurvenradien

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

Für den Bereich
Truderinger Straße (südlich),
westlich der Roßsteinstraße,
östlich des Schwanhildenswegs

Flächen für die Feuerwehr

 bgsm



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Stand: 29.08.2022

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127
Truderinger Straße (südlich),
westlich der Roßsteinstraße,
östlich des Schwanhildenwegs**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der
Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB**

- a) Der vom Stadtrat am 1.7.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2127 liegt mit Begründung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum - barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes über Blumenstraße 28 a) sowie auf der Internetseite der Landeshauptstadt München unter www.muenchen.de/auslegung öffentlich aus. Auskünfte durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 089/233-24822 oder per E-Mail unter plan.ha2-32v@muenchen.de) erteilt und es können Stellungnahmen abgegeben werden.
- b) Nach dem Beschluss des Stadtrates über die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes aber vor dem Beginn dieser Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, haben sich Änderungen ergeben, die dem Stadtrat mit dem endgültigen Beschluss über den Bebauungsplan (sogenannter Satzungsbeschluss) zur Entscheidung vorgelegt werden sollen. Diese Änderungen liegen ebenfalls im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus. Die vorgesehenen Änderungen werden im Folgenden erläutert. Auch hierzu werden während des Auslegungszeitraums durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Auskünfte erteilt (Kontakt Daten siehe Pkt. a)) und es können zu den geänderten Festsetzungen Stellungnahmen abgegeben werden.

Hinweise zu beabsichtigten Änderungen für den geplanten Satzungsbeschluss

Übersicht über die geplanten Änderungen:

- 1. Änderungen in der Planzeichnung: S.4**
Änderung der Bauräume und der Kita Freifläche im WA 4, Ergänzung eines Höhenbezugspunkts
Wegen eingeschossiger Ausführung der Kindertagesstätte im WA 4 werden die Bauräume und die Freispielfläche in der Planzeichnung geändert. Der Höhenbezugspunkt 525,6 m über Normalhöhennull2016 (NHN2016), auf den sich die festgesetzten Wandhöhen des WA 4 in § 4 Abs. 2 der Satzung beziehen, wird zur Verbesserung der Lesbarkeit im Innenhof situiert.

Es wird ein neuer Höhenbezugspunkt mit 525,0 m über NHN2016 hinweislich im Bereich des Weges an der Ostseite des WA 4 eingefügt, um auch die Möglichkeit der Absenkung der Geländehöhe des Weges annähernd auf das Geländeniveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche darzustellen.
- 2. Änderungen in der Planzeichnung: S.10**
Änderung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier Tiefgaragen) im WA 2 und WA 3
Die für eine Unterbauung zulässigen Flächen im WA 2 und WA 3 werden in der Planzeichnung erweitert, um für die Planung der Tiefgarage mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen wird erweitert. Die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.
- 3. Ergänzung in der Satzung und der Begründung: S.12**
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Es wird in § 5 der Satzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ eine Festsetzung ergänzt, die ein geringfügiges Zurückweichen von der Baulinie ermöglicht. Ziffer 5.6 der Begründung wird entsprechend ergänzt. Außerdem wird die Begründung zur Klarstellung der Planungskonzeption ergänzt.
- 4. Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht: S.14**
Einarbeitung des vertiefenden stadtklimatischen Gutachtens
Mit dem Billigungsbeschluss vom 1.7.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bis zum Satzungsbeschluss eine vertiefende Analyse der lokalen Klimaauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen. Das Gutachten bestätigt das Planungskonzept hinsichtlich stadtklimatischer Bedeutsamkeit und der Auswirkungen auf umliegende Baugebiete.
- 5. Änderung in der Satzung und der Begründung: S.19**
Festgesetzte Baumstandorte in den Dienstbarkeitsflächen
Die in § 10 der Satzung „Dienstbarkeiten“ festgesetzten Baumpflanzungen

werden an die im Entwurf zum Rechtsplan hinweislich dargestellten „vorgeschlagene Standorte für Bäume“ angepasst. In den Dienstbarkeitsflächen der Gassen sind jeweils mindestens sechs mittelgroße Bäume dargestellt. Des weiteren wird in der Begründung näher auf die Mindestausstattung mit Bäumen eingegangen.

6. **Änderungen in der Planzeichnung, in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht;
Lärmschutzwände an den Kita -Freiflächen, Ergänzungen in § 11 der Satzung, Lärmschutz** **S.20**
Nach Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung werden in der Planzeichnung Lärmschutzwände an den Kita-Freiflächen im WA 1 und WA 4 eingezeichnet. Die Begründung, § 11 und § 15 der Satzung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. In § 11 der Satzung werden Plandarstellungen der Fassaden mit Betroffenheiten von bestimmten Verkehrslärmpegel zur Klarstellung eingefügt.
7. **Änderungen in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht:
Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen** **S.29**
Nach Aktualisierung der luftschadstofftechnischen Untersuchung werden §12 der Satzung, Ziffer 7.2 der Begründung und Ziffer 15.2.5 des Umweltberichts entsprechend angepasst.
8. **Ergänzung in der Begründung:
Ergänzung der in der Grundvereinbarung unter
Kompensationsmaßnahmen getroffenen Regelungen** **S.32**
Die in der Grundvereinbarung dargestellten Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung werden zur Vervollständigung in der Begründung unter Ziffer 11.2., öffentliche Grünfläche ergänzt.
9. **Ergänzung in der Begründung:
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz** **S.34**
Die in der Begründung unter Ziffer 11.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden um die im natur- und artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahmen ergänzt. Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind dadurch gewahrt. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten ist daher nicht erforderlich.

**1. Änderungen in der Planzeichnung (grau markiert, siehe Pfeile und ovale Markierung):
 Änderung der Bauräume und der Kita Freifläche im WA 4,
 Ergänzung eines Höhenbezugspunkts**

Wegen eingeschossiger Ausführung der Kindertagesstätte im WA 4 werden die Bauräume und die Freispielfläche in der Planzeichnung geändert (Abb. A und B.):

Der nördliche Bauraum wird verlängert und der südliche wird verkürzt. Der Abstand zwischen dem südlichen und nördlichen Bauraum wird verringert.

Der Höhenbezugspunkt 525,6 m über Normalhöhennull2016 (NHN2016), auf den sich die festgesetzten Wandhöhen des WA 4 in § 4 Abs. 2 der Satzung beziehen, wird zur Verbesserung der Lesbarkeit im Innenhof situiert. Es wird ein neuer Höhenbezugspunkt mit 525,0 m über NHN2016 hinweislich im Bereich des Weges an der Ostseite des WA 4 eingefügt, um die Absenkung der Geländehöhe des Weges auf das Geländeniveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche darzustellen.

Billigungsbeschluss vom 1.7.2020

Ausschnitt WA 4:

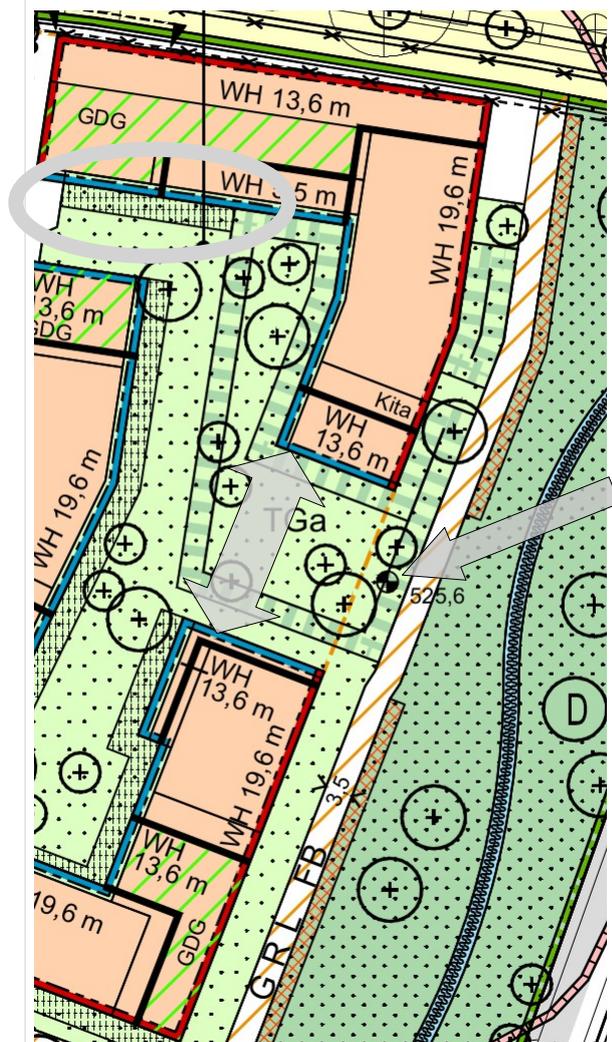


Abb. A, Quelle: LH München

Satzungsbeschluss geplant

Ausschnitt WA 4:

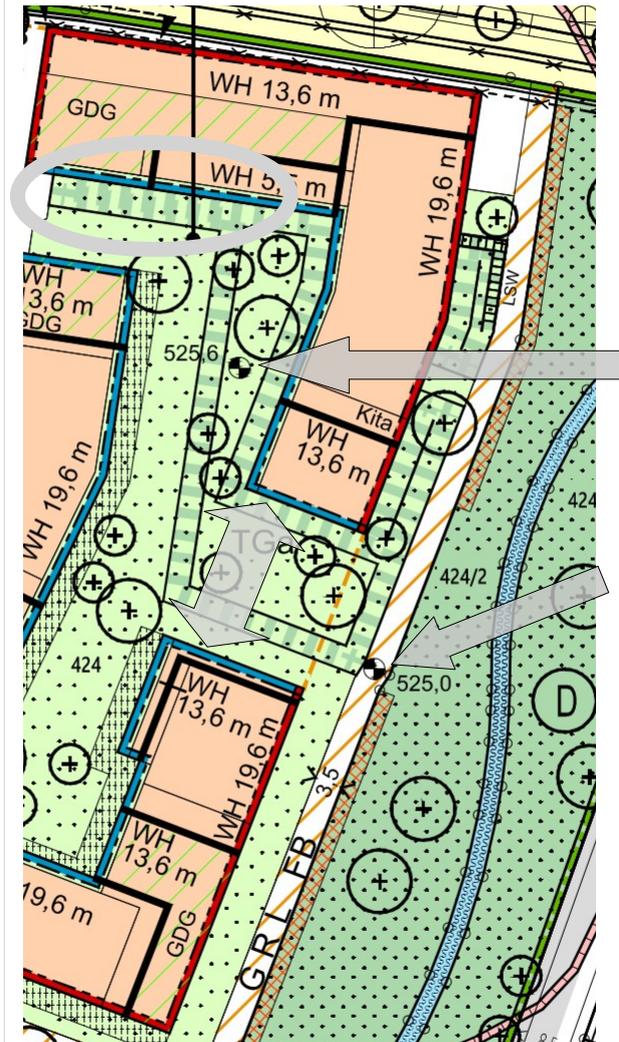


Abb. B, Quelle: LH München

**1.1 Änderungen in der Satzung und der Begründung (grau markiert):
Bauräume und Kita Freifläche im WA 4**

Aufgrund den auf S. 4, Abb. A und B dargestellten Änderungen im Plan, werden in Satzung und Begründung Anpassungen notwendig.

In der Satzung wird die Art der baulichen Nutzung, (§ 2 Abs. 2, 3. Spiegelstrich) geändert und die Abbildung 1 (S. 6, Abb. 1) in § 4 Abs. 5 ausgetauscht.

In der Begründung wird der 3. Absatz unter Ziffer 5.1 „Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee“ und der 1. Absatz unter Ziffer 5.2.2 „Soziale Infrastruktur“ geändert.

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m²
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und einer Freispielfläche von mindestens 1.045 m²
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Erdgeschoss mit vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m² und einer Freispielfläche von mindestens 1.230 m²

§ 4 Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

- (5) Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils relevante Brüstung nicht nachgewiesen werden kann, muss in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in Abb. 1 in rot gekennzeichneten Fassadenbereiche und in den jeweils genannten Geschossen zu liegen kommen.

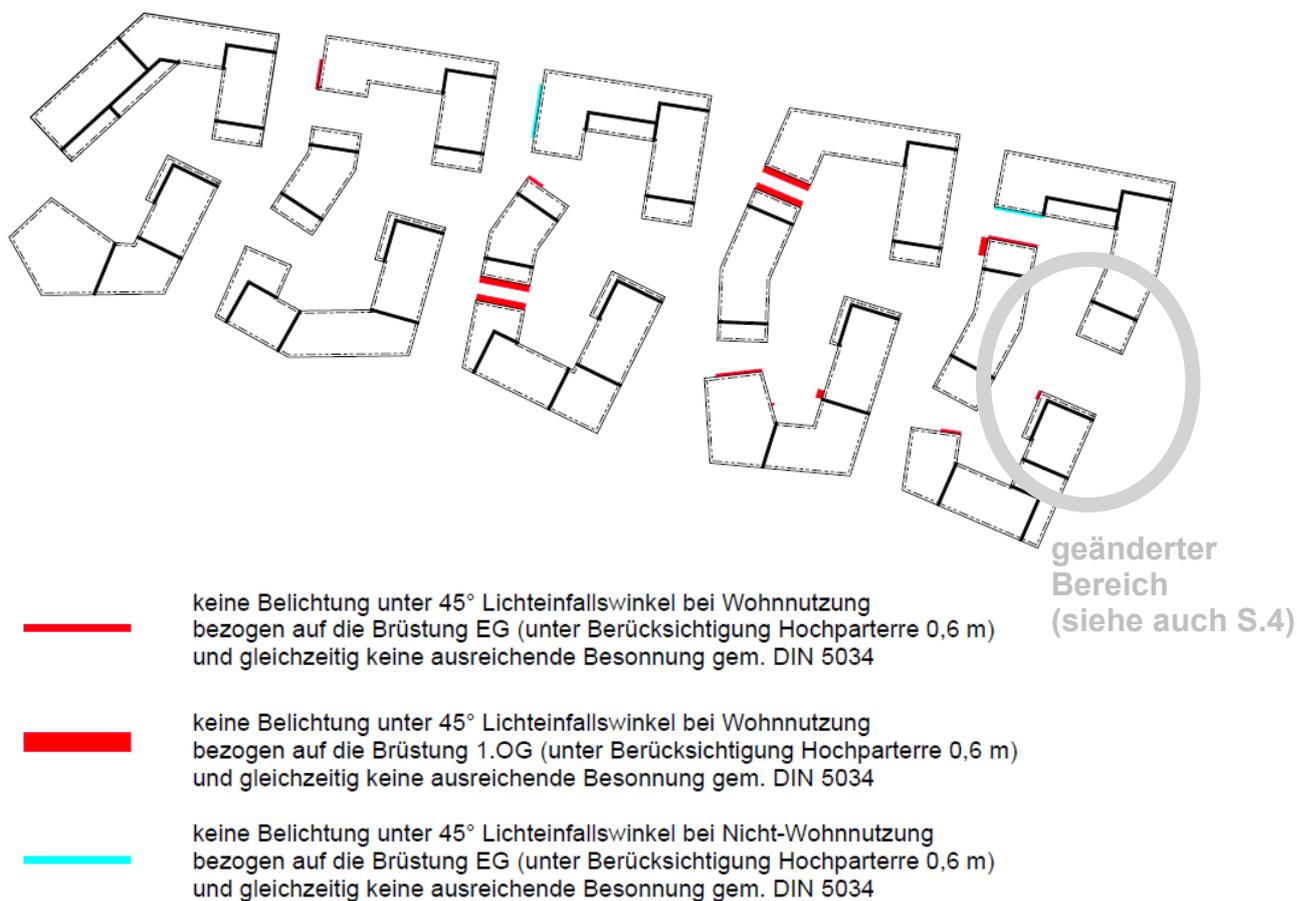


Abbildung 1 zu § 4 Abs. 5 dieser Satzung, Bereiche in denen keine Belichtung unter 45° Lichteinfallswinkel möglich ist, Quelle: bgsm

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Im Planungsgebiet sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen können. Der Versorgungsschwerpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner soll der fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandort Baumkirchen Mitte sein. Gleichwohl soll im Planungsgebiet eine ergänzende, kleinteilige Nahversorgung entstehen können, die angemessen auf die Umgebung reagiert. Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Bedarfs aus der Umgebung werden drei Kindertageseinrichtungen in Form von eingeschossigen Bauteilen in die Wohngebäude integriert.

Die Baustruktur schafft lärmberuhigte, geschützte und begrünte Hofbereiche, die gut nutzbar sind. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzen das Freiflächenangebot, ebenso wie die autofreien, teilweise baumbestandenen Gassen der Blockzwischenräume, die Raum für nachbarschaftliche Begegnung und Wegeverbindungen zum Hachinger Bach abseits von Straßen bieten. Mit dem öffentlichen Grünzug des Hachinger Bachs entsteht eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes und ein besonderes Erholungsangebot.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

In drei Blockstrukturen befinden sich im Erdgeschoss Kindertageseinrichtungen (im WA 1, WA 2 und im WA 4), deren Freispielflächen sich großteils, bis auf kleine Randbereiche im WA 1 und im WA 4, in den lärmgeschützten Blockinnenhöfen und/oder mit ausreichendem Abstand zur Truderinger Straße liegen.

1.2 Änderungen in der Satzung und der Begründung (grau markiert): Ergänzung eines Höhenbezugspunkts im WA 4

Der Höhenbezugspunkt 525,6 m über NHN2016, auf den sich die festgesetzten Wandhöhen des WA 4 in § 4 Abs. 2 der Satzung beziehen, wird zur Verbesserung der Lesbarkeit im Innenhof situiert. Es wird ein neuer Höhenbezugspunkt mit 525,0 m über NHN2016 hinweislich im Bereich des Weges an der Ostseite des WA 4 eingefügt (S. 4, Abb. A und B), um die Absenkung der Geländehöhe des Weges auf das Geländeniveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche darzustellen. Die Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg und die Realisierung des Wohnungsbaus mit den Kindertrageseinrichtungen werden so aufeinander abgestimmt.

In der Satzung wird § 14 Abs. 2 geändert.

Die Begründung wird unter Ziffer 5.4 „Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung“ und unter Ziffer 9 „Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus“ geändert.

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§ 14 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind

- Aufschüttungen zur Herstellung eines Innenhofniveaus, im Bereich von Wohnungsgärten und im Bereich von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen bis maximal zur Oberkante des Erdgeschossniveaus (Oberkante Fertigfußboden (OKFF), ansonsten bis maximal 0,6 m,
- Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländeniveaus,
- Böschungen und Geländemodellierungen, die sich aus der Freilegung des Hachinger Bachs mit Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ergeben.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

5.4 Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung

In der Planzeichnung werden für Gebäude und Bauteile Bauräume und Wandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar. Dabei ergibt sich die Anzahl an Vollgeschossen aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) wie folgt:

- WH 5,5 = 1 Vollgeschoss
- WH 13,6 = 4 Vollgeschosse
- WH 19,6 = 6 Vollgeschosse
- WH 22,6 = 7 Vollgeschosse
- WH 25,6 = 8 Vollgeschosse
- WH 46,6 = 15 Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen Baugebiet eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa der zukünftigen und durch die Vorplanung

ermittelten Anschlusshöhen der Baugebiete an die Truderinger Straße entsprechen. Die Baugebiete selbst werden sich voraussichtlich mit einem leichten Gefälle des Geländes in Richtung Hachinger Bach entwickeln, sodass in den Baugebieten geringfügig höhere Gebäude realisiert werden können.

Durch eine mögliche Absenkung des Fuß- und Radwegs auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (525,0 m über NHN2016) an der Ostseite des WA 4 stellt sich die Wandhöhe in diesen Bereichen um bis zu 60 cm höher dar. Wegen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche hat die Erhöhung keine Auswirkungen auf den Nachweis der Einhaltung der Abstandsfläche 1H.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen berücksichtigen, dass im Erdgeschoss entweder Nichtwohnnutzung niveaugleich an das Gelände anschließt, oder Wohnungen als Hochparterre niveaugleich zu den Innenhöfen geplant werden. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Einblicken entlang der stark frequentierten Truderinger Straße und entlang der öffentlich zugänglichen Dienstbarkeitsflächen wird die Anordnung von Wohnungen im Hochparterre festgesetzt. Für die Höhenlage des Hochparterres wird der zulässige Spielraum definiert. Weniger schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Nichtwohnnutzungen und Nebennutzungen unterliegen nicht der Anordnung im Hochparterre. Bei der Erschließung dieser Wohnungen über Aufzüge ist die barrierefreie Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, bauliche Anlagen im Bereich unterschiedlicher Höhenniveaus

Der vorhandene Charakter eines ebenen Geländes soll erhalten bleiben und nur geringfügige bauliche Anpassungen ermöglicht werden. Von dem Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen ausgenommen sind deshalb Veränderungen des Geländes, die aus dem Freiraumkonzept hervorgehen. Dazu gehören die zum Schutz der Privatheit angehobenen Höfe, private Wohnungsgärten und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen.

Zur Gestaltung von Spielplätzen und Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind Modellierungen zur Steigerung der Erlebnisqualität und zur Gestaltung des Übergangs zwischen Gelände- und Innenhofniveau zulässig.

Für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sind Abgrabungen bis zu einer zweckmäßigen Tiefe zulässig.

Die sich aus diesen Zulässigkeiten ergebenden baulichen Elemente werden zugelassen. Für die einheitliche Gestaltung und um eine klare Zonierung zwischen den funktional unterschiedlichen Freiflächen zu schaffen, sind für unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen bauliche Elemente, wie z. B. Stützmauern, Treppen, Absturzsicherungen, zulässig.

Um die verschiedenen Planungen wie die Freilegung des Hachinger Bachs, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg und die Realisierung des Wohnungsbaus mit den Kindertrageseinrichtungen aufeinander abzustimmen und harmonische Übergänge zu gestalten, werden Planungsspielräume zur Überwindung der verschiedenen Höhenniveaus eingeräumt.

2. Änderungen in der Planzeichnung (grau markiert, siehe Pfeile):
Änderung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier Tiefgaragen) im WA 2
und WA 3

In der Planzeichnung werden die für eine Unterbauung zulässigen Flächen im WA 2 und WA 3 erweitert, um für die Planung der Tiefgarage mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen (S. 10f, Abb. C und D). Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen wird erweitert. Die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.

Billigungsbeschluss vom 1.7.2020

Ausschnitt WA 2 und WA 3:

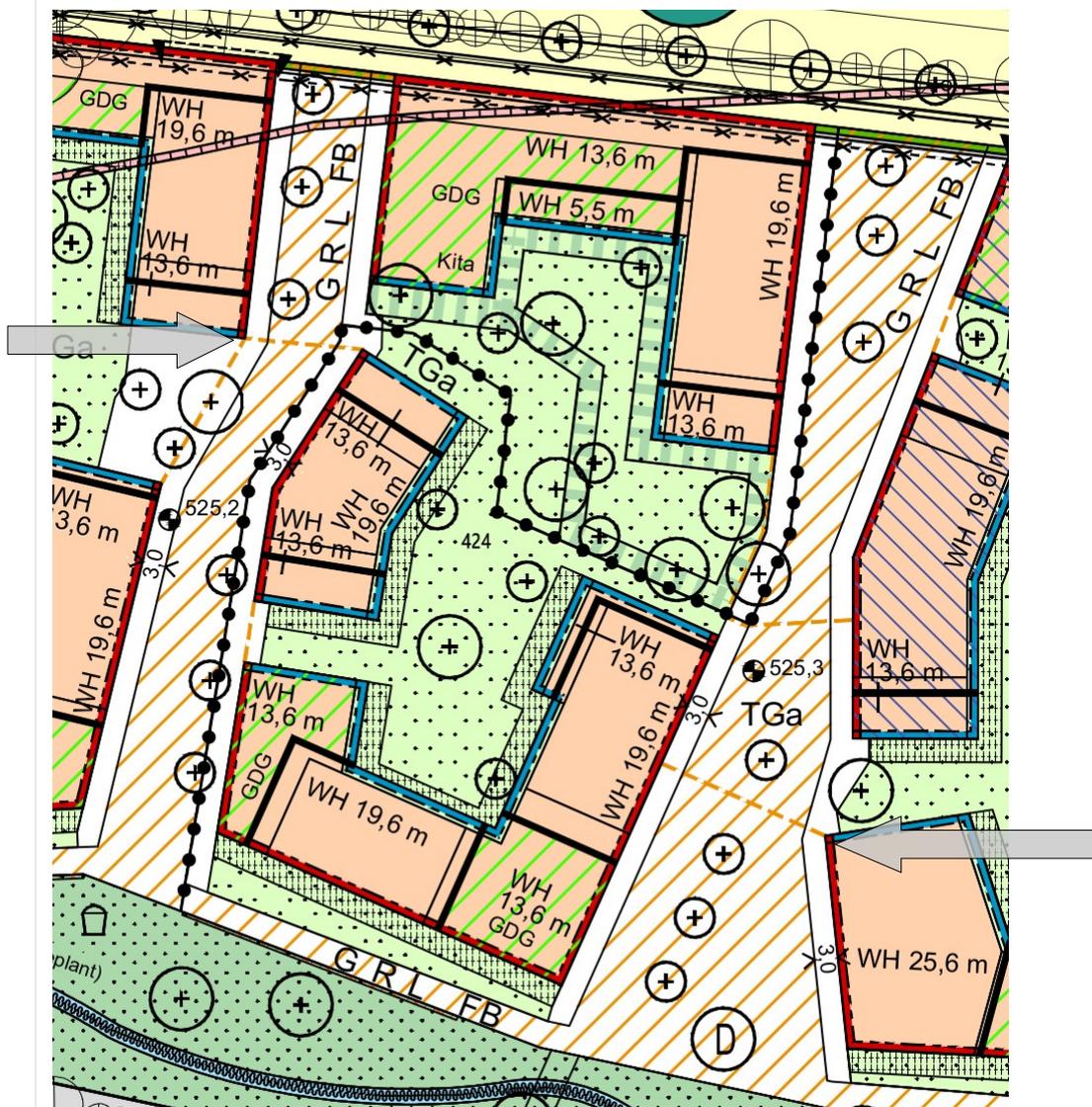


Abb. C, Quelle: LH München

Satzungsbeschluss geplant

Ausschnitt WA 2 und WA 3:

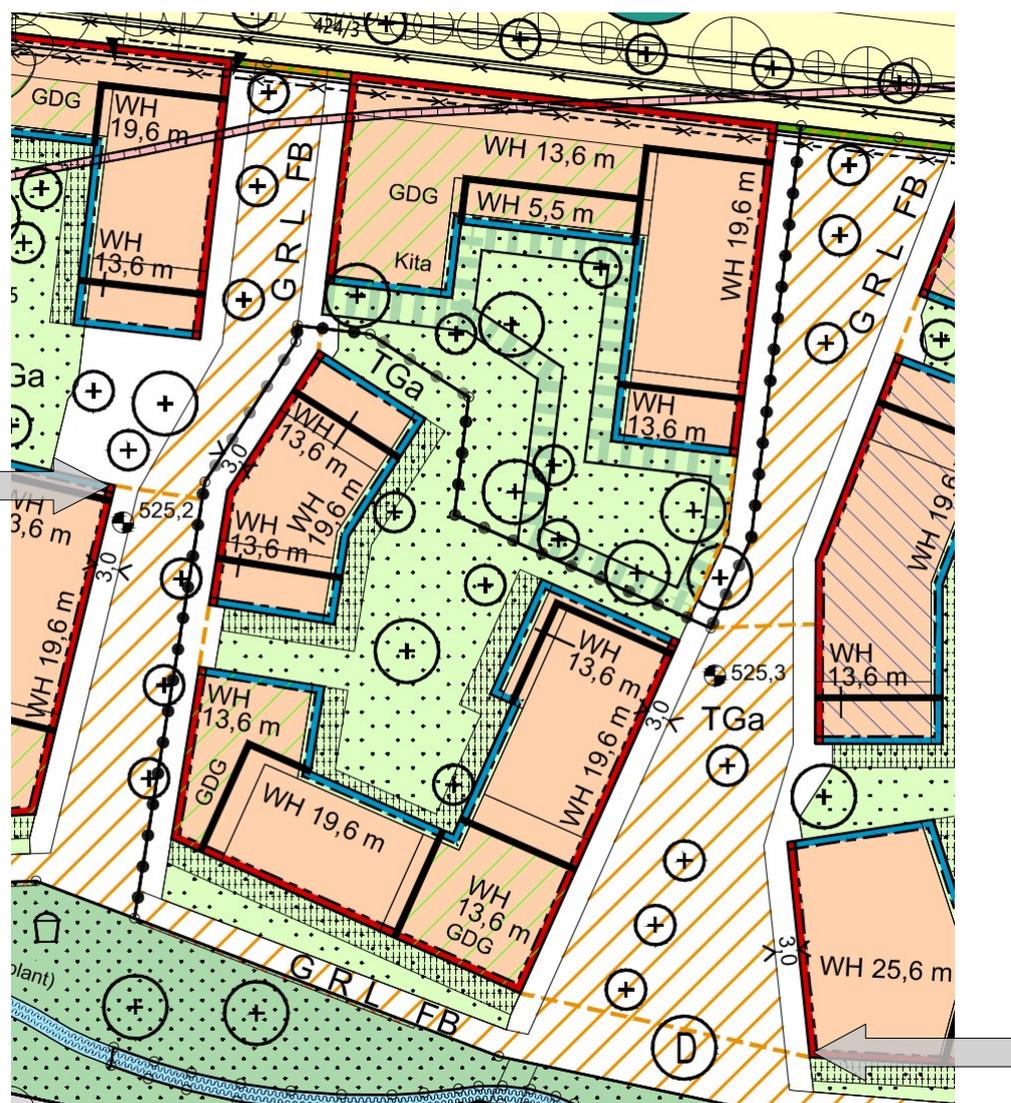


Abb. D, Quelle: LH München

3. Ergänzung in der Satzung und der Begründung (grau markiert): Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 der Satzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ wird um einen Abs. 4 ergänzt. Diese Festsetzung ermöglicht ein geringfügiges Zurückweichen von der Baulinie. Ein Zurückweichen kann sich ergeben, wenn in den im Plan festgesetzten Bauräumen Gebäudeecken mit Winkeln ohne Nachkommastellen errichtet werden. Eine umsetzbare Bauausführung wird hiermit ermöglicht. Die Begründung wird in Ziffer 5.6 entsprechend ergänzt.

In Ziffer 5.6 der Begründung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ werden außerdem Erläuterungen zur Klarstellung des Entwurfgedankens der Planung und der gestalterischen Grundidee ergänzt.

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (4) Gebäude oder Gebäudeteile können von den im Plan festgesetzten Baulinien bis zu 25 cm zurückweichen, wenn dies für eine umsetzbare Bauausführung notwendig wird.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

5.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Grundidee der aufgelockerten Blockrandbebauung wird in der Geometrie der Bauräume umgesetzt. Dabei wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes zu den öffentlich zugänglichen Bereichen durch Baulinien gesichert. Zu den Höfen lassen Baugrenzen einen größeren Gestaltungsspielraum zu.

Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist ein geschlossenes Erscheinungsbild des Quartiers. Die Baugrenzen und Baulinien können grundsätzlich nur entsprechend dem in der Satzung angegebenen Maß und unter Beachtung der nachstehend beschriebenen Funktionalitäten überschritten werden.

Zum Schutz der Höfe vor Straßenverkehrslärm wird festgesetzt, dass die Bebauung innerhalb der Bauräume an der Truderinger Straße durchgehend und ohne Lücken zu errichten ist. Zur Umsetzung wird Grenzanbau entlang der Truderinger Straße zugelassen. Baulinien entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nicht überschritten werden, um Einschränkungen der öffentlichen Flächen zu verhindern. Dies betrifft auch untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte und Vordächer.

Baulinien entlang der Gassen sichern die gestalterische Grundhaltung, gestalterische Spielräume werden dennoch gesehen. Die Schaffung ablesbarer Gebäude und Gebäudeteile entlang der Gassen ist vielmehr konzeptionell vertret- und vorstellbar. Ein Vortreten und Zurückweichen von Gebäuden und Gebäudeteilen von den Baulinien in den Gassen im Sinne der städtebaulichen und gestalterischen Qualität soll deshalb ermöglicht werden. Die gegliederten Fassaden sollen die räumliche Fassung des Gassenraums aufnehmen, um eine bestmögliche Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen zu gewährleisten. Die Aufenthaltsqualität soll funktional durch die mögliche Nutzung der Erdgeschosszonen mit gebietsverträglichen Läden, Gastronomie, etc. und durch eine gemeinschaftliche Nutzung der

Gassenräume gewährleistet werden. Fassadengestaltung, urbane Nutzung und dafür notwendige Elemente und Ausstattungsgegenstände können den Entwurfsgedanken zum Ausdruck bringen und fortentwickeln.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Terrassen im Erdgeschoss wird die Schaffung qualitativvoller, wohnungsbezogener privater Freiräume ermöglicht. Gleichzeitig wird der Umfang beschränkt, um ausreichend begrünte Freiflächen zu sichern. Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen Trennwände unter Maßgaben, die eine untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen. Sie können auch als Gartenschränke ausgeführt werden. An den Gebäudeostseiten werden aus gestalterischen Gründen Regelungen vorgenommen.

Es wird ein geringfügiges Zurückweichen von Gebäuden oder Gebäudeteilen von den im Plan festgesetzten Baulinien ermöglicht, wenn dies für eine umsetzbare Bauausführung notwendig ist. Beispielsweise kann sich ein Zurückweichen ergeben, wenn die komplexe, nicht rechtwinklige Geometrie der Baukörper mit üblichen Baulinien ausgeführt wird.

4. Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht (grau markiert): Einarbeitung des vertiefenden stadtklimatischen Gutachtens

Mit Billigungsbeschluss vom 1.7.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17762) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bis zum Satzungsbeschluss eine vertiefende Analyse der lokalen Klimaauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen. Das Gutachten bestätigt das Planungskonzept hinsichtlich stadtklimatischer Bedeutsamkeit und der Auswirkungen auf umliegende Baugebiete.

In der Begründung werden unter Ziffer 2.2.4 „Naturhaushalt, Klima“ Textstellen ergänzt und eine neue Ziffer 11.5 „Klima“ eingefügt.

Der Umweltbericht wird unter Ziffer 15.2.6 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima“ ergänzt.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

2.2.4 Naturhaushalt, Klima

Das Gelände liegt auf einem würmeiszeitlichen Schotter aus sandigem Kies. Die Böden bestehen überwiegend aus Braunerde und Parabraunerde auf flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis Schluffkies (Schotter).

Das Gelände ist in sich weitgehend eben und fällt leicht nach Norden bei Geländehöhen zwischen zirka 525 m über NHN2016 im Südosten und zirka 524 m über NHN2016 im Nordwesten des Planungsumgriffs.

Das mittlere Grundwasser liegt zirka 4 m und das höchste Grundwasser (HW40Grundwasserstand = HW40 entspricht dem Höchstgrundwasserstand von 1940) zirka 2 m unter der Geländeoberfläche. Es ist damit zu rechnen, dass Unterbauungen in das Grundwasser einbinden.

Bis auf den befestigten Schwanhildenweg, die Truderinger Straße und zwei kleinere Gebäude nördlich des Sportplatzes ist das Planungsgebiet unversiegelt.

Entsprechend der Stadtklimaanalyse des Referates für Umwelt und Klimaschutz hat das Planungsgebiet als unbebaute Rasen- und Ackerfläche eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Siedlungsräume um das Planungsgebiet herum weisen eine günstige bis weniger günstige bioklimatische Situation auf. Insgesamt ist der Bereich für ein innerstädtisches Gebiet gut durchgrünt. Die nördlich des Planungsgebiets gelegene Gleisfläche fungiert im gesamtstädtischen Kontext zudem als Kaltluftleitbahn.

11.5. Klima

Mit einem vertiefenden stadtklimatischen Gutachten wurde das Klima-Geschehen in und um das Planungsgebiet detailliert analysiert. Dieses betrachtet die Ist- und Plan-Situation und vergleicht die derzeitige Situation mit der geplanten Neubebauung. Hierbei werden sowohl die Veränderungen innerhalb des Planungsgebiets als auch die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Wohngebiete beurteilt. Zudem werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung sowie die im Gestaltungsleitfaden vorgesehene Ausgestaltung der Freiflächen im neuen Quartier in Bezug auf das Bioklima eingeordnet. Das Gutachten betrachtet die Nachtsituation und berücksichtigt Lufttemperatur, Windrichtung,

Windgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom sowie die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) für die Tagsituation als meteorologische Größen.

Im Ergebnis zeigt die klimatische Analyse, dass es durch die Planung zu unterschiedlichen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation kommt. Das Strömungsgeschehen auf der ehemaligen Ackerfläche wird durch die Bebauung geändert, wodurch die Funktion als Ausgleichsfläche der neuen Nutzung weicht. Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Zunahme der thermischen Belastung zu beobachten, die sich jedoch nach Darstellung des stadtklimatischen Gutachtens nicht signifikant auf die Bestandsbebauung im Umfeld auswirkt, da dort die Temperatursituation im bodennahen Bereich weitestgehend unverändert bleibt.

Um die negativen Auswirkungen zu mindern, sind kompensierende Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht, Ziffer 15.2.6) vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht einen Grünflächenanteil mit ca. 43% vollständig begrünter (private und öffentliche Frei- und Grünflächen sowie Kita-Freiflächen) und ca. 26 % teilbegrünter Flächen (Gassen und Dachgärten) vor. So ist nach Beurteilung des Gutachtens festzuhalten, dass die Planung bereits viele für ein positives Bioklima notwendige Aspekte berücksichtigt. Hierfür sind z.B. im Baugebiet die grünen Hofräume, ausreichend breite und offen gestaltete Gassen mit Baumpflanzungen, Teilversiegelungen der Wegeverbindungen, Dachbegrünungen mit nutzbaren Dachgärten wirksam bis hin zur vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Hachinger Bach als wichtiges klimatisches Ausgleichsgebiet für das neue Quartier und die vorhandenen Siedlungen.

Planungsgebiet

Die Bebauung des Areals führt zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen insbesondere in den nun versiegelten Gassenräumen. Auch am Tage kommt es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen, v.a. in den unbeschatteten Bereichen. Durch die geplanten Baumpflanzungen (insbesondere in den Höfen) entstehen jedoch auch Bereiche, in denen die thermische Belastung geringer ist als auf der Ackerfläche im Ist-Zustand.

Durch die vollständige Nutzungsänderung der Fläche verändert sich das Kaltluftgeschehen und die Durchlüftung des Planungsgebiets und der Umgebung.

Im Planungsgebiet kommt es zum Teil zu einer Verringerung des Kaltluftvolumenstroms von über 10 % im Vergleich zum Ist-Zustand, was laut VDI Richtlinie Blatt 5 als starker planbedingter Eingriff gewertet wird. Durch die breite und offene Gestaltung der festgesetzten Gassenräume wird jedoch eine gute Durchströmbarkeit des Planungsgebiets gewährleistet und ein Eindringen von Kaltluft aus der öffentlichen Grünfläche von Süden aus ermöglicht. Kaltluft kann etwa bis zu Hälfte der Siedlung eindringen und zu einer Abkühlung beitragen.

Öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach ist ein wichtiges Ausgleichsgebiet nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die umgebenden Siedlungen. Sie ist nachts ein Kaltluftproduktionsgebiet und kann die angrenzende Bebauung versorgen. Tagsüber weist sie durch ihre vielfältige Struktur eine nur moderate Erwärmung auf und kann als Rückzugsort für die Bevölkerung dienen. Im Vergleich zu der im Ist-Zustand vorhandenen Ackerfläche ist der Nutzen des Parks als bioklimatische Ausgleichsfläche am Tage höher einzuschätzen.

Angrenzende Nachbarschaften

Die umliegenden Siedlungsgebiete sind von den Veränderungen der Nachttemperaturen und der PET am Tage nicht betroffen. Hier sind keine Auswirkungen auf die klimatische Situation durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Das Strömungsgeschehen und damit auch der Kaltluftvolumenstrom weisen etwas weiträumigere Veränderungen auf. Das Planungsgebiet selbst verliert durch die Bebauung die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. Gleichzeitig kann die Strömung, die sich von den Gleisflächen im Norden des Planungsgebietes aus entwickelt, über die geplanten Gassenräume der Bebauung zum Teil weit in das Siedlungsgebiet vordringen und dadurch die wegfallende Strömung aus dem Planungsgebiet selbst ausgleichen. So kommt es, dass lediglich das Wohngebiet östlich des Planungsgebietes eine leicht geringere Strömung in Bodenniveau (2 m über Grund) aufweist. Aufgrund der guten Grünausstattung dieser östlich gelegenen Siedlung ist davon auszugehen, dass das geänderte Strömungsgeschehen hier keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt. Gleiches gilt auch für das Wohngebiet südlich des Planungsgebietes. Die Auswirkungen schwächen sich nach Westen hin schnell ab, sodass für die angrenzende Bestandsbebauung kaum Auswirkungen zu befürchten sind.

In der Gesamtbetrachtung ist für die Bestandsbebauung um das Planungsgebiet nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der Strömungssituation oder einer kritischen Verschlechterung des Bioklimas zu rechnen, auch wenn es durch die geplanten Neubebauung zu Änderungen kommt.

Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

15.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet ist derzeit mit zirka 9 % gering versiegelt. Südlich angrenzend liegt der ehemalige Rosenheimer Bahndamm, der als Grünfläche mit lediglich einer Wegeverbindung mit wassergebundener Decke ebenfalls sehr gering versiegelt ist. Die umliegenden Wohngebiete sind höher versiegelt, weisen zwischen der Bebauung aber auch begrünte Freiflächen (Privatgärten, öffentliche Grünflächen) und Baumbestand auf, was die kleinklimatischen Bedingungen beeinflusst. Gemäß Stadtklimaanalyse ist die bioklimatische Situation als weniger günstig bis günstig einzustufen. Das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen wirken aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen klimatisch ausgleichend und haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Die nördlich des Planungsgebietes gelegenen Gleisflächen fungieren im gesamtstädtischen Kontext als Leitbahn. Die Belüftung erfolgt zum einen über die im Norden liegenden Bahngleise und zum anderen über die bisherige Freifläche des Planungsgebietes. Die Luftaustauschbedingungen sind weitgehend uneingeschränkt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung ergänzt innerstädtische Bebauung und nutzt ein gut erschlossenes Flächenpotential aus. Im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die die vorhandenen Grünstrukturen ergänzt und das Planungsgebiet fasst, sodass die bioklimatische Bedeutung des Gebiets

teilweise erhalten bleibt. Ergänzend werden im Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche und auch auf den privaten Freiflächen Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdreich bzw. 1,20 m Erdreich im Bereich von Baumpflanzungen und die Begrünung großer Teile der Flachdächer fördern das Mikroklima.

Die Veränderungen bei nächtlicher Temperatur und Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) am Tage bleiben vor allem auf das Planungsgebiet selbst beschränkt. Die Bebauung des Areals führt zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen insbesondere in den nun versiegelten Gassenräumen. Positiv zeigen sich die Temperaturen in den Hofräumen. Sie kühlen in den Nachtstunden aus und können so für ein gutes Bioklima und erholsamen Schlaf sorgen. Auch am Tage kommt es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen. Hohe PET-Werte sind in unbeschatteten Bereichen wie den Gassenräumen, aber auch freien Wiesenflächen zu finden. Die geplanten Bäume vor allem in den Höfen haben kühlende Effekte durch die Schattenwirkung, so dass in Teilbereichen auch geringere PET-Werte auftreten als im Bestand. Im südlichen Bereich der teilweise geschlossenen Höfe kommt es zu höheren Werten. Die große Anzahl an schattenspendenden Bäumen bietet im gesamten Planungsgebiet Rückzugsräume mit geringeren PET-Werten. Die umliegenden Siedlungsgebiete sind von den Veränderungen der Nachttemperaturen und der PET am Tage nicht betroffen. Hier sind keine Auswirkungen auf die klimatische Situation zu erwarten.

Für das nächtliche Strömungs- bzw. Kaltluftgeschehen innerhalb des Planungsgebiets wird eine Veränderung von über 10 % im Vergleich vom Ist-Zustand prognostiziert. Das geplante Quartier wird zukünftig vor allem über die öffentliche Grünfläche am Hachinger Bach belüftet. Die Belüftung erfolgt über die großzügigen und zur Grünfläche offen gestalteten Gassenräume. Kaltluft kann etwa bis zu Hälfte der Siedlung eindringen und zu einer Abkühlung beitragen. Im Bereich des Gleisareals wird viel Kaltluft produziert, die zum Teil auch bis ins Planungsgebiet vordringen kann. Die Hofräume hingegen werden in einer Höhe von 2 m über Grund kaum belüftet. In den Höfen kann sich allerdings aufgrund der guten Grünausstattung in den Nachtstunden ein eigenes positives Mikroklima entwickeln, das zu einer nennenswerten Abkühlung der Temperaturen in den Nachtstunden führt und dadurch die fehlende Belüftung ausgleichen kann.

Das Strömungsgeschehen und damit auch der Kaltluftvolumenstrom weisen etwas weiträumigere Veränderungen auf. Das Planungsgebiet selbst verliert durch die Bebauung die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. Gleichzeitig kann die Strömung, die sich von den Gleisflächen aus entwickelt, durch das Konzept der Bebauung mit Gassen zum Teil weiter in das Siedlungsgebiet vordringen und dadurch die wegfallende Strömung aus dem Planungsgebiet selbst ausgleichen. So kommt es lediglich östlich des Planungsgebiets zu einer leicht geringeren Strömung in Bodenniveau. Aufgrund der guten Grünausstattung dieser Siedlung ist davon auszugehen, dass das geänderte Strömungsgeschehen keine nennenswerte Verschlechterung des Bioklimas mit sich bringt. Gleiches gilt auch für das Wohngebiet südlich des Planungsgebiets, obwohl eine starke Veränderung des Kaltluftvolumenstroms (> 10%) und damit eine hohe planungsbedingte Auswirkung nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 in Teilen zu erwarten ist. Im Westen kommt es zu einer Kanalisierung der Kaltluft bis über die im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden, in Nord-Süd-Richtung angeordneten Freiflächen. Auch wenn es durch die geplanten baulichen Veränderungen zu lokal erheblichen Änderungen kommt, ist in der Gesamtbetrachtung für die umgebenden Quartiere nicht mit einer signifikanten Verschlechterung der nächtlichen Strömungssituation zu rechnen. In Nord-Süd-Richtung werden die Luftaustauschbedingungen

durch die neuen Baukörper eingeschränkt. Die öffentliche Grünfläche sichert die Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung und nach Norden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

Geplante Maßnahmen:

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete
- Herstellung der parkartig zu begrünenden und zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche zur Kaltluftproduktion
- Sicherung der Grünausstattung entlang der Truderinger Straße
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen
- Dachbegrünung und Herstellung gemeinschaftlich genutzter Dachgärten
- Sicherung der Luftaustauschbedingungen in Ost-West-Richtung durch Freihalten des südlichen und östlichen Planungsgebiets als öffentliche Grünfläche
- Sicherung ausreichend breiter und offener Gassen für das Einströmen von Kaltluft in das Quartier
- Pflanzungen von Bäumen in den Gassen zur Verschattung von versiegelten Flächen und Minderung von Hitzeentwicklung
- Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächen soweit als möglich zur besseren Verdunstung von Oberflächenwasser
- Zulässigkeit von Pergolen zur Beschattung der Dachflächen und Dachgärten

**5. Änderung in der Satzung und der Begründung (grau markiert):
Festgesetzte Baumstandorte in den Dienstbarkeitsflächen**

Die in § 10 der Satzung „Dienstbarkeiten“ festgesetzten Baumpflanzungen werden an die im Entwurf zum Rechtsplan hinweislich dargestellten „vorgeschlagene Standorte für Bäume“ angepasst. In den Dienstbarkeitsflächen der Gassen sind jeweils mindestens sechs mittelgroße Bäume dargestellt. Des weiteren wird in Ziffer 6 der Begründung näher auf die Mindestausstattung mit Bäumen eingegangen.

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§ 10 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die Bereiche der Dienstbarkeitsfläche (G+R+F(B)+L), die in den von Norden nach Süden verlaufenden Wegeachsen liegen, sind als Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten und mit jeweils mindestens sechs **mittelgroßen** Bäumen zu bepflanzen.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen (G+R+F(B)+L) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die im Plan festgesetzten Mindestbreiten gewährleistet sind.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

6. Dienstbarkeitsflächen

Zusätzlich und abseits der Straßen entsteht ein durchgängiges, attraktives Wegenetz, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Weg zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Dieses wird durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechtsflächen gesichert. Diese queren zum einen die Baugebiete und verlaufen zum anderen entlang der öffentlichen Grünfläche.

Damit die öffentliche Grünfläche, die Bachflächen und Böschungen des Hachinger Bachs sowie die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge erreichbar sind, erhält die Landeshauptstadt München ein Fahrrecht für diese Dienstbarkeitsflächen. Die Erreichbarkeit des Hachinger Bachs wird bereits ab der Bauphase und dauerhaft zum Zwecke des Unterhalts gesichert. Auch die Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) dürfen diese Flächen befahren. Zusätzlich dürfen in diesen Flächen Leitungen verlegt werden.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung mit Bäumen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen in den Dienstbarkeitsflächen der nord-süd-verlaufenden Gassenbereiche wird festgelegt, dass jeweils mindestens 6 mittelgroße Bäume zu pflanzen sind. Damit wird auch der Aufenthaltscharakter dieser Gassenbereiche gestärkt.

6. Änderungen in der Planzeichnung, der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht (grau markiert):

**Lärmschutzwände an den Kita -Freiflächen,
Ergänzungen in § 11 der Satzung, Lärmschutz**

Nach einer Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung werden in der Planzeichnung 1,30 m hohe Lärmschutzwände an der nordwestlichen Ecke der Kita-Freiflächen im WA 1 (S.20, Abb. E und F) und an der nordöstlichen Ecke der Kita-Freifläche im WA 4 (S.21, Abb. G und H) eingezeichnet. Die Begründung, §11 und § 15 der Satzung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

In §11 der Satzung werden Plandarstellungen der Fassaden mit Betroffenheiten von bestimmten Verkehrslärmpegel zur Klarstellung eingefügt (S.22f, Abb. 2 und 3).

Ausschnitte aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

Billigungsbeschluss vom 1.7.2020

Ausschnitt WA 1:

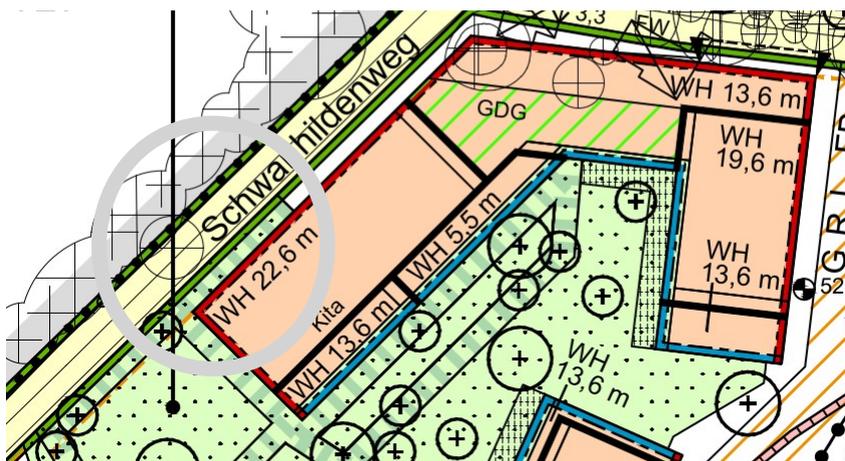


Abb. E, Quelle: LH München

Satzungsbeschluss geplant

Ausschnitt WA 1:

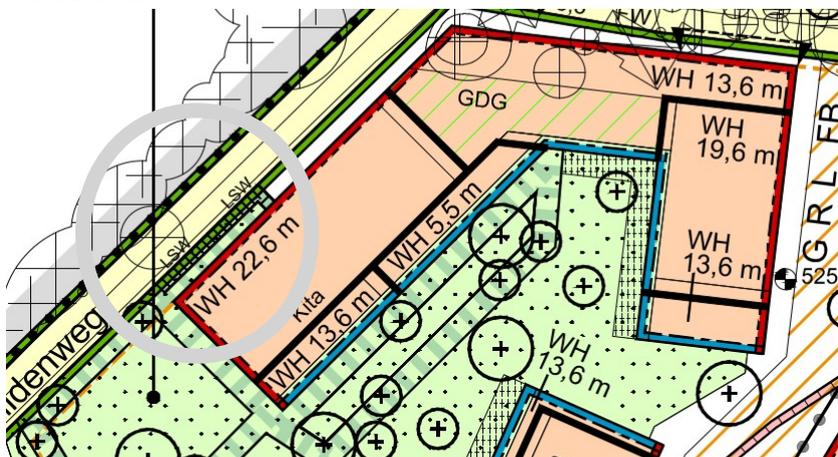


Abb. F, Quelle LH München

Billigungsbeschluss vom 1.7.2020
Ausschnitt WA 4:

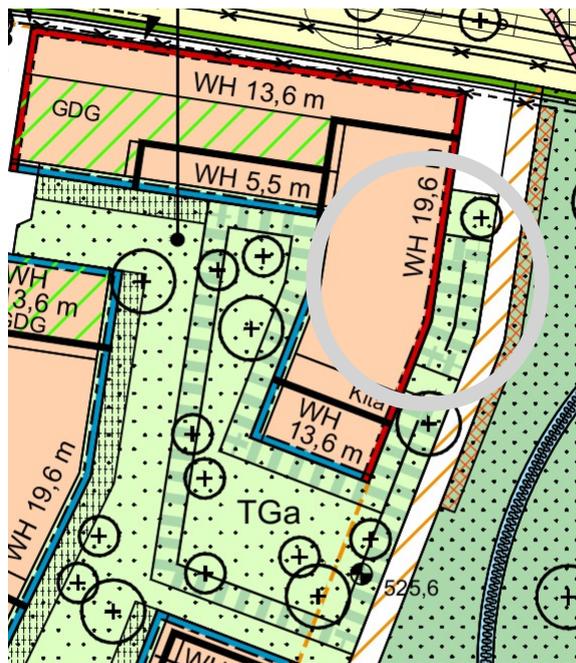


Abb. G, Quelle: LH München

Satzungsbeschluss geplant
Ausschnitt WA 4:

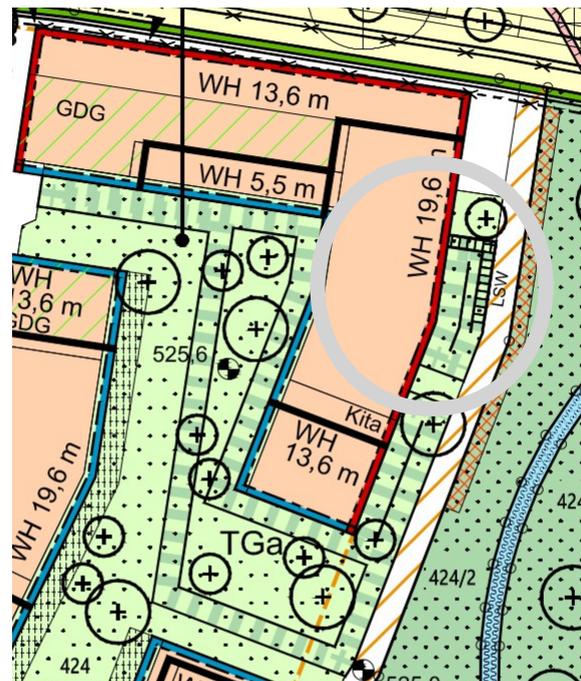


Abb. H, Quelle: LH München

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§11 Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Pro Wohneinheit muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1) und 60 dB(A) nachts (Planzeichen A.2) sind in Abb. 2 gekennzeichnet.

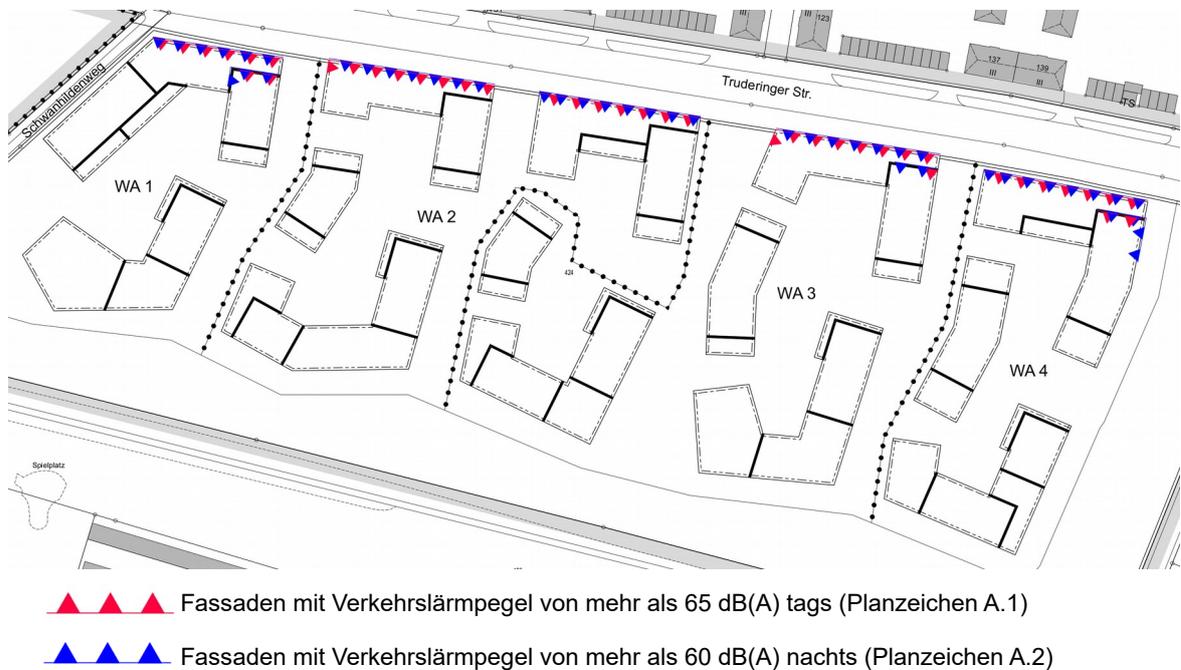


Abbildung 2 zu § 11 Abs. 2 und Abs. 4 dieser Satzung, Bereiche in denen Verkehrslärmpegel > 65 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts vorliegen, Quelle: bgsm

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1) und 49 dB(A) nachts (Planzeichen B.2) sind in Abb. 3 gekennzeichnet.



▲▲▲▲ Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1)

▲▲▲▲ Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 49 dB(A) nachts (Planzeichen B.2)

Abbildung 3 zu § 11 Abs. 3 und Abs. 6 dieser Satzung, Bereiche in denen Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags und > 59 dB(A) nachts vorliegen, Quelle: bgs m

- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags Aufenthaltsräume von Kindertageseinrichtungen nicht zulässig. Sie sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse im geschlossenen Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Fassaden Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags (Planzeichen A.1) sind in Abb. 2 gekennzeichnet.
- (5) An den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertagesstätten im nordwestlichen Bereich des WA 1 und im nordöstlichen Bereich des WA 4 mit Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags, sind die im Plan dargestellten Schallschutzwände mit einer Höhe von $h = 1,3$ m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Diese Schallschutzwände sind nur anzubringen, wenn in diesen Bereichen Freispielflächen der Kindertagesstätten realisiert werden.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Dachgärten, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, Spielplätze usw.) in Bereichen mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m ü OK Nutzfläche) nicht überschritten wird. Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen B.1) sind in Abb. 3 gekennzeichnet.

- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $RW' = 25$ dB auszuführen. Bei deren baulicher Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungs-technik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten.

§ 15 Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente, Absturzsicherungen

- (3) Schallschutzwände sind nur an den Freispielflächen der Kindertagesstätten mit einer maximalen Höhe von $h = 1,3$ m über über Geländeoberkante (GOK) gemäß Plandarstellung zulässig.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

7. Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftschadstoffe)

7.1 Lärmschutz

7.1.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrswegen treten entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes hohe Verkehrslärmpegel auf. Das Planvorhaben reagiert auf diese Situation, indem am lärmexponierten nördlichen Rand des Planungsgebietes eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen wird, so dass im Inneren des Planungsgebietes lärmgeschützte Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf das Planungsgebiet sowie auf die umliegende Bebauung wurden untersucht und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aus der DIN 18005 beurteilt. Die Emissionspegel der Straßen wurden hierfür gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) ermittelt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können bei Überschreitungen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt wörtlich nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, wird aber im Rahmen der Bauleitplanung als gewichtiger Hinweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen und häufig als Abwägungsobergrenze genutzt.

An den geplanten Gebäuden im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) tags an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen sowie nachts an nahezu allen Fassaden mit Ausnahme einzelner Fassaden an den Gebäude im Süden und Westen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts an den Fassaden zu den Innenhöfen und an den südlichen Gebäudefassaden eingehalten, an den straßenzugewandten Fassaden und im Bereich der Gassen jedoch überschritten. Verkehrslärmpegel, die über 65/60 dB(A) Tag/Nacht liegen, treten tags und nachts an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden auf.

An den zurückversetzten sechsgeschossigen Gebäudeteilen wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an einzelnen Fassaden der südlichen Gebäudereihe eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird an einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe überschritten während Werte von 65 dB(A) tags mit Ausnahme einzelner Bereiche an den nördlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts) an allen Fassaden überschritten. An einzelnen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe wird der Werte von 60 dB(A) nachts überschritten.

Am achtgeschossigen Gebäude im Südosten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 55/52 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags an allen Fassaden eingehalten und nachts an allen Fassaden überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an allen Fassaden, mit Ausnahme der Südfassade, eingehalten und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Am 15-geschossigen Hochpunkt im Südwesten ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60/55 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags mit Ausnahme der südöstlichen und südlichen Fassade und nachts an allen Fassaden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags an der nordöstlichen und nordwestlichen Fassade und nachts an allen Fassaden mit Ausnahme der südlichen Fassade überschritten. Die Werte 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden sowohl tags als auch nachts an allen Fassaden eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen (Aufpunkthöhe $h = 2 \text{ m}$ ü GOK) werden entlang der Truderinger Straße Verkehrslärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Truderinger Straße nehmen die Verkehrslärmpegel ab, so dass an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der nördlichen Gebäudereihe sowie im Inneren des Planungsgebietes ebenerdige Außenwohnbereiche uneingeschränkt nutzbar sind.

Auf den möglichen (gemeinschaftlich genutzten) Dachterrassen der viergeschossigen Gebäudeteile (Aufpunkthöhe $h = 15 \text{ m}$ ü GOK bzw. 2 m ü OK Nutzfläche) treten auf den der Truderinger Straße zugewandten Dachflächen Verkehrslärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird hier somit um bis zu 7 dB(A) überschritten. Auf den Dachflächen der übrigen viergeschossigen Gebäudeteile werden die Anforderungen an Außenwohnbereiche eingehalten.

Bei den geplanten Kindertageseinrichtungen treten zum Teil hohe Verkehrslärmimmissionen auf. Im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum (6.00 Uhr -22.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A) tags) lediglich an den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird im Bereich der Gassen sowie an den der Truderinger Straße zugewandten Fassaden überschritten. Auch gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags werden zum Teil an den straßenzugewandten Fassaden überschritten.

Auf den Freispielflächen der drei geplanten Kindertageseinrichtungen werden im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60 dB(A) im WA 1 und WA 4 sowie bis zu 51 dB(A) im WA 2 erreicht. Auf mindestens zwei Dritteln der schutzbedürftigen Freispielflächen für Kinder darf ein Lärmpegel von 57 dB(A) tags nicht überschritten werden.

Auf dem verbleibenden Drittel der Fläche können Lärmpegel bis zu einer Obergrenze von bis zu 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV) abgewogen werden. In den Randbereichen des WA 1 und WA 4 werden daher zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm, letzter Absatz

Auf der Freispielfläche der geplanten Kindertagesstätte im WA 2 werden die Anforderungen an den Verkehrslärmschutz ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Auf den Freispielflächen im WA1 und WA4 werden die Anforderungen in Teilbereichen jedoch überschritten, daher werden hier zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig, sofern in diesen Teilbereichen Freispielflächen errichtet werden..

7.1.3 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das geplante Vorhaben führt zum einen durch den Ziel-/Quellverkehr sowie zum anderen durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Hinblick auf die Gesamtverkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht und nach der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für eine Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) Tag/Nacht) bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Aufgrund der Gebäudeabschirmung der geplanten Bebauung kommt es südlich des Planungsgebiets großflächig zu deutlichen Pegelminderungen.

In der westlich und östlich gelegenen Nachbarschaft des Planungsgebietes kommt es z.T. zu Pegelerhöhungen, die jedoch weniger als 2,1 dB(A) tags und nachts auf einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht betragen. Die Auswirkungen der Neuplanung auf die Verkehrslärmsituation in diesem Bereich der Nachbarschaft sind somit als nicht wesentlich zu beurteilen.

An einzelnen Fassaden (Truderinger Str. 97/117/147) tags bzw. nachts kommt es zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A). An diesen Fassaden werden zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht teilweise im Nachtzeitraum überschritten, gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel (70/60 dB(A) Tag/Nacht) werden jedoch nicht erreicht, so dass die Erhöhung des Verkehrslärmpegels als zumutbar zu beurteilen ist.

Im Josef-Ritz-Weg und der Truderinger Straße 47/51/53 werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht, diese werden jedoch durch die Planung nicht weiter erhöht.

Die Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

10. Einfriedung, Einzäunungen, Sichtschutzelemente

Um die Freiflächen möglichst zusammenhängend zu gestalten und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange (z. B. Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen, Absturzsicherungen im Bereich von Rampen- und Treppenanlagen) oder Lärmschutz sie erfordern.

Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

15.2.1.1 Wirkungsbereich Lärm

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft:

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung erhöht sich die Verkehrsbelastung auf den Bestandsstraßen, insbesondere auf der Truderinger Straße. Durch den entstehenden Neuverkehr, Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen kommt es zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation werden hilfsweise nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht und der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für eine Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tag/nacht) bzw. der 16. BImSchV beurteilt.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Durch die Abschirmung der Neubebauung kommt es südlich des Planungsgebiets zu deutlichen Pegelminderungen, westlich und östlich des Planungsgebiets kommt es zum Teil zu Pegelerhöhungen von weniger als 2,1 dB(A) bei einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) tags/nachts. Die Änderungen der Verkehrslärmsituation sind in diesen Bereichen der Nachbarschaft als nicht wesentlich zu bewerten.

Nördlich der Truderinger Straße treten vereinzelt Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) auf, bereits im Prognose-Nullfall ist zum Teil mit Verkehrslärmpegel von mehr als 70/60 dB(A) zu rechnen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu bewerten wurden etagenweise Einzelpunkte an den betroffenen Fassaden betrachtet, dabei zeigt sich, dass es zwar an einzelnen Fassaden zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) kommt, in diesen Bereichen jedoch die höchstrichterlichen Schwellenwerte für unzumutbare Eingriffe in das Eigentum (70/60 dB(A) Tag/Nacht) nicht erreicht werden. Die Pegelerhöhung wird als zumutbar beurteilt.

Im Josef-Ritz-Weg und der Truderinger Straße 47/51/53 werden bereits im Prognose-Nullfall Verkehrslärmpegel von über 60 dB(A) nachts erreicht, diese werden jedoch durch die Planung nicht erhöht.

Die Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzung und Kindertagesstätten in Abhängigkeit der vorhandenen Verkehrspegelwerte
- Verortung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, dass möglichst keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.
- Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen gegen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A)
- Festsetzungen zu Anzahl, Lage und Ausführung von Zu-/Ausfahrten zu Tiefgaragen
- Mindestanforderung zum Schallschutz von Außenbauteilen gemäß jeweils aktueller und als technische Baubestimmung eingeführter Fassung der DIN 4109
- Ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A)
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Umsetzung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung von ursächlichem Verkehrsaufkommen und -lärm

Berücksichtigung

Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke (u.a. DIN 18005, RLS-19, 16. BImSchV, TA Lärm).

7. Änderungen in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht (grau markiert):

Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

Die Luftschadstofftechnische Untersuchung wurde hinsichtlich des Verkehrsprognosehorizonts aktualisiert. Die Satzung § 12, die Begründung Ziffer 7.2 und der Umweltbericht Ziffer 15.2.5 werden an die Ergebnisse des aktualisierten Gutachtens angepasst.

Ausschnitt aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

§ 12 Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten unzulässig. Sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, ist deren Anordnung zulässig.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

7.2 Luftschadstoffe

Für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) wurde eine Immissionsprognose durchgeführt. Die Verkehrsschadstoffbelastung wurde für die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie für den Prognose-Planfall, das heißt nach Errichtung der geplanten Gebäude und mit Berücksichtigung des ursächlichen Verkehrs für das Prognosejahr 2035 gutachterlich abgebildet. Die gutachterliche Beurteilung erfolgte nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV).

Im Prognose-Planfall tritt die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb des Planungsgebietes an der nördlichen Grenze im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgarageneinfahrten auf. An den Tiefgaragenein- und -ausfahrten im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird der Jahresmittelgrenzwert für NO₂ überschritten. Daher wird festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Räume frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können, z. B. durch ein Fenster an einer anderen Seite oder über einen hinterlüftete Vorbauten sind Ausnahmen zulässig.

Abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV – aufgrund der Gebäudeabschirmungen und des zunehmenden Abstandes zu den relevanten Straßenverkehrswegen – im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten. Ebenso sind Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ PM₁₀ an mehr als 35 Tagen/Jahr sehr unwahrscheinlich. Demnach werden an den Fassaden der Plangebäude keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall) ermittelt. In der westlichen und östlichen Nachbarschaft des Planungsgebiets ergeben sich geringfügige

Erhöhungen der Schadstoffwerte, in der nördlichen Nachbarschaft nimmt die Schadstoffbelastung geringfügig ab, da durch die geplante Bebauung die Anströmung nach Norden verhindert wird und somit ein Luftschadstoffeintrag ebenso nach Norden reduziert wird. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} werden in der gesamten Nachbarschaft auch weiterhin eingehalten, so dass die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung in der Nachbarschaft erwarten lässt.

Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

15.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung eine Immissionsprognose auf Basis einer Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die Ergebnisse gemäß 39. BImSchV beurteilt. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen wurde für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Schwebstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft wurde in Form einer Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall zu Prognose-Nullfall) vorgenommen. Neben der prognostizierten Verkehrsschadstoffbelastung wurde dabei die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie mit Errichtung des Planvorhabens (Prognose-Planfall) abgebildet. Die Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall wurde der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Prognose bei Durchführung der Planung

An den Fassaden der neuen Gebäude werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen prognostiziert, mit Ausnahme der Fassaden im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. Der prognostizierten Jahresmittelwerte beträgt hier maximal 45,0 µg/m³ NO₂, demnach kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO₂, während die Jahresmittelgrenzwerte für PM₁₀ und PM_{2,5} eingehalten werden.

Im Prognose-Planfall treten durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr des Planvorhabens und die Fahrbahnverlegung der Truderinger Straße sowie durch die Veränderung der Windsituation aufgrund der veränderten Bebauung Änderungen der Schadstoffbelastung auf.

Bei Durchführung der Planung ist zur westlichen und östlichen Nachbarschaft mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffwerte aufgrund zunehmenden Quell- und Zielverkehrs und einer veränderten Windsituation durch die veränderte Bebauung zu rechnen. Nördlich nimmt die Schadstoffbelastung geringfügig ab, da durch die geplante Bebauung die Anströmung nach Norden verhindert wird und somit ein Luftschadstoffeintrag ebenso nach Norden reduziert wird. In der gesamten Nachbarschaft werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} weiterhin eingehalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Luftqualität durch die allgemeine Verkehrszunahme ändert.

Geplante Maßnahmen:

- Ausschluss von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in Bereichen, in denen Grenzwertüberschreitungen prognostiziert werden (in einem Abstand von 3,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und /ausfahrten)
- Reduzierung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr (MIV) durch Verlagerung auf Alternativen des Umweltverbundes unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines diesbezüglich erstellten Mobilitätskonzeptes
- Durch Berücksichtigung und Vorbereitung von Mobilitäts- und Sharing-Angeboten werden Maßnahmen zur Reduzierung des MIV und der Nahmobilität angeboten.
- Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Straße und durch das Planungsgebiet zur Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz und an den ÖPNV
- Ausbau der Truderinger Straße mit beidseitigen Radweg und Gehweg
- Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV (Neuplanung einer Bushaltestelle im Bereich des Planungsgebietes an der Truderinger Straße)

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Vorgaben der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sowie sonstige Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

**8. Ergänzung in der Begründung (grau markiert):
Ergänzung der in der Grundvereinbarung unter Kompensationsmaßnahmen getroffenen
Regelungen**

Die in der Grundvereinbarung (entspr. Städtebaulicher Vertrag) dargestellten Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung

- Öffentliche Grünanlage „Rosenheimer Bahndamm“ - Zusammenführen des bestehenden und zukünftigen öffentlichen Grüns sowie Schaffen zusätzlicher Erholungsangebote im Bereich „Rosenheimer Bahndamm“
- Spielplatz am „Rosenheimer Bahndamm“ - Neuanlage und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes
- „Behrpark“ - Aufwertung im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Grünausstattung und Erholungsangebote im Einklang zum bestehenden Denkmalschutz des Parks
- Spielplatz an der Kreillerstraße – Neukonzeption und Erweiterung der Spielangebote

werden zur Vervollständigung in der Begründung unter Ziffer 11.2. öffentliche Grünfläche, ergänzt.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

11.2. Grünordnung öffentlicher Raum

Öffentliche Grünfläche

Eine öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion des Quartiersparks und bildet das Bindeglied zwischen der Bebauung und der bestehenden öffentlichen Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ im Süden. Des Weiteren bildet sie einen Abschluss des Quartiers und schafft die räumliche Distanz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Osten entlang der Roßsteinstraße.

Sie ist parkartig zu gestalten und dient der intensiven Freizeitnutzung.

In der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist der zukünftige oberirdische Verlauf des zur Zeit noch verrohrten Hachinger Bachs (Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs) geplant. Der Hachinger Bach verläuft momentan unterirdisch verrohrt außerhalb des Planungsgebietes. Mit den begleitenden Wiesenflächen steht er der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft zur Erholungsnutzung zur Verfügung. Die im Plan hinweislich dargestellte Signatur „Wasser“ entspricht dem derzeit projektierten Verlauf des Hachinger Bachs. Angedacht sind außerdem zwei Brücken über den Hachinger Bach, die das neue Quartier auch mit den bestehenden Grünflächen verbinden.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bei der Freilegung des Hachinger Bachs besteht die Möglichkeit, dass das Projekt erst nach der Umsetzung der Wohnbebauung realisiert wird. In diesem Fall ist für die öffentliche Grünfläche eine gestalterische ansprechende und funktional angemessene Übergangslösung zu entwickeln, die der späteren Umsetzung der Planung zur Freilegung des Hachinger Bachs nicht entgegensteht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen sich Spielplätze als Naturspiel-Angebot in die

naturnahe Gestaltung einfügen. Im westlichen Bereich eignet sich die freie Wiesenfläche für Ballspiele und sonstige freie Bewegungsspiele. Die ursprünglich in diesem Bereich angedachte Ausweisung eines Bolzplatzes als Ersatz für den bestehenden Fußballplatz ist aus lärmtechnischen Gründen der Lärmvorsorge gegenüber der Nachbarschaft nicht umsetzbar.

Um darüber hinaus auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes in der bereits bestehenden südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Truderinger Bahndamm, im Behrpark sowie in einem Spielplatz an der Kreillerstraße vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anteiligen Kosten für Aufwertungsmaßnahmen dem Bedarf entsprechend übernommen werden.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird damit eine attraktive und gut nutzbare öffentliche Grünfläche geschaffen, die durch die, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherten Wegeverbindungen und Gassen, ergänzt werden. Dadurch steht den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung, welches fußläufig erreichbar ist. Es wertet die bestehende öffentliche Grünfläche „Truderinger Bahndamm“ konzeptionell auf und erweitert durch unmittelbare Anlagerung den gestalteten Landschaftsraum.

9. Ergänzung in der Begründung (grau markiert):

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz

Die in der Begründung unter Ziffer 11.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden um die im natur- und artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten CEF-Maßnahmen ergänzt. Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind dadurch gewahrt. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten ist daher nicht erforderlich.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

11.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz

Artenschutz

Durch die mit der Planung verbundene mögliche Versiegelung verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten; aufgrund der großflächigen Nutzungen als Sport- und Landwirtschaftsfläche sind die Auswirkungen jedoch eher gering und nur randlich von Bedeutung.

Durch die Überplanung und weitgehende Bebauung, bzw. Unterbauung einer bisher nicht bebauten Fläche im Münchner Stadtbezirk Berg am Laim, sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für einige Arten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen. Insgesamt steht dem Bebauungsplan letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes nichts entgegen.

Zum Schutz von Baumfledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten werden die innerhalb des Geltungsbereichs gutachterlich festgestellten Höhlenbäume als zu erhalten festgesetzt.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

Der Verlust von potenziellen, geeigneten Sommerquartieren der Baumfledermaus in den zu fällenden Bäumen wird durch den Ersatz von spezifischen Fledermaus-Quartieren im räumlichen Umfeld vor Baumbeseitigung kompensiert. Der bevorzugte Standort hierfür liegt im südlich an das überplante Gebiet angrenzenden bestehenden Grünzug, gegebenenfalls aber auch an Bäumen entlang der Truderinger Straße. Umfang, genauer Zeitpunkt der Maßnahme und erforderliches Monitoring werden in der Grundvereinbarung auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens geregelt.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der gutachterlich erfassten Vermeidungsmaßnahmen daher nicht erforderlich.