

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)**

**- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16922**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Brandschutzplan mit Darstellung der Feuerwehrezufahrts- / aufstellflächen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 04.12.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 ff)

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2100 wurde am 03.07.2019 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 23 vom 20.08.2019 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 29.08.2019 mit 01.10.2019 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

## **1. Verkehr**

### **Umwandlung der Haldenseestraße in eine Sackgasse**

Mit der Schließung der Haldenseestraße bestehe kein Einverständnis. Die Schließung sei im Grundsatz ein entschädigungspflichtiger Eingriff in Grundeigentum. Bereits im Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) hatte ein Bürger vorgeschlagen, den Mittelteiler der Hechtseestraße zu öffnen, damit das Abbiegen von und in die Haldenseestraße in und aus allen Richtungen möglich sei. Diese schlechte Erreichbarkeit schade sicher auch dem Getränkeladen.

### **Stellungnahme:**

Die Thematik „Öffnung des Mittelteilers der Hechtseestraße“ wurde bereits im Rahmen des Billigungsbeschlusses behandelt. Dabei wurde dargestellt, dass die Haldenseestraße künftig durch eine Wendemöglichkeit (Wendehammer) abgeschlossen wird, was für die Erreichbarkeit der anliegenden Häuser notwendig ist. Dass die Haldenseestraße künftig 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 zwar aus verkehrlicher Sicht denkbar, aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Haldenseestraße derzeit nicht erforderlich.

Die Erschließung der Grundstücke, die an das verbleibende Stück der Haldenseestraße angrenzen, ist durch die vorliegende Planung weiterhin gewährleistet. Daher besteht kein entschädigungspflichtiger Eingriff in Grundeigentum.

## **2. Kosten für Anwohnerinnen und Anwohner**

Die Zusicherung der Kostenfreiheit der nächsten Straßensanierung für die Anlieger fehle. Diese Sanierung werde nach mehrjährigem Baustellenverkehr wohl sinnvoll/notwendig sein. Gegebenenfalls lasse sich die Kostenfreiheit auch aus einer anderen Vorschrift ableiten, die aber nicht bekannt sei. Bereits im Gespräch und Protokoll mit der GWG vom 22.07.2014 wurde gesagt, dass die GWG alle Straßenkosten übernehme und die Straßen einfach erneuert werden. Das finde sich auch in der Kostenübernahme des Wendehammers wieder. Es fehle aber für den Rest der Haldenseestraße.

### **Stellungnahme:**

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

Die GWG strebt an, ein Baulogistikkonzept für die Gesamtmaßnahme zu erstellen. Es ist gängige Praxis, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine Zustandsermittlung

der betroffenen Straßen gemeinsam mit dem Baureferat zur Beweissicherung erstellt wird. Am Ende sind die festgestellten Beschädigungen durch den Bauherren zu beseitigen, bzw. die Beseitigung wird auf Kosten des Bauherren – hier: die GWG - veranlasst.

### **3. Unvollständigkeit des Plans**

Auf dem Plan fehle die Beschriftung der Kita und sonstiger Einrichtungen.

#### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan Nr. 2100 Haldenseestraße ist ein Rechtsplan, der aus zwei Planteilen (Planteil 1 mit Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen; Planteil 2 mit abzubrechenden Gebäuden, Baumbestand und ehemaligem Bauliniengefüge) und dem Satzungstext besteht. Die zeichnerischen Darstellungen der Planteile basieren auf der Grundlage der Zeichenerklärung der Landeshauptstadt München vom 01.03.2018. Diese sieht für die integrierten Kindertageseinrichtungen sowie die integrierten Einrichtung für Kinder und Jugendliche (Teenietreff) kein Planzeichen vor. Deren Lage in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist an den hinweislich dargestellten, direkt zugeordneten Freispielflächen erkennbar. In § 2 Abs. 2 bis 4 der Satzung sind die jeweiligen Einrichtung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und verortet.

Zur besseren Lesbarkeit des Satzungsplanes wurden die Kindertageseinrichtungen (Kita 1 und Kita 2) sowie die soziale Einrichtung (Teenietreff) als Hinweis in den Planteil 1 aufgenommen.

### **4. Äußerung BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 23.09.2019**

Der Bund Naturschutz lehnt den oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung ab, sieht aber auch positive Aspekte der Planung.

#### Positive Aspekte der Planung

Seitens des BN werde die Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch die Schaffung eines attraktiven Wegenetzes, mit gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch z. B. Umwandlung der Haldenseestraße in eine Sackgasse oder der Schaffung eines alternativen Angebotes begrüßt. Auch die Nutzung von Solaranlagen sowie die Begrünung der Flachdächer seien positiv zu bewerten. Auch die Versorgung der Siedlung mit Fernwärme werde befürwortet.

#### Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen

Im Planungsgebiet befinden sich Linde, Birke, Buche, Esche, Feldahorn, Fichte, Hybrid-Pappel und Säulenpappel. Einige dieser Bäume seien sehr mächtig und alt. Somit seien sie für die Wohnanlagen visuell sehr prägend. Von den insgesamt 270 Bäumen im Planungsgebiet seien 210 Bäume durch die Baumschutzverordnung geschützt. Zur Umsetzung der Neuplanung werde man um die 170 Bäume fällen. Dabei unterlägen 130 Bäume der Baumschutzverordnung und sollten unbedingt erhalten bleiben. Neben der Produktion von Sauerstoff vermögen Bäume auch

Schadstoffe aus der Luft zu filtern und Schatten zu spenden. Im Sommer entstehe kühle, frische Luft ausschließlich auf Wiesen und in Wäldern, wo die Luft frei zirkulieren könne und Bäume Schatten spenden. Deshalb dienen die grünen Inseln in Wohngebieten vor allem Kindern und älteren Anwohnern als wichtige Naherholungsgebiete und seien unabdingbar für deren Gesundheit. Der BN fordere daher den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestandes und sei für eine weitere Begrünung.

Auch die Grünflächen seien aufrechtzuerhalten und sollten nicht in Gewerbe, Lade- und Verkehrsflächen umgewandelt werden.

### **Stellungnahme:**

Die Planung berücksichtigt soweit als möglich den vorhandenen Baumbestand, da sie sich am bestehenden Siedlungsgrundriss orientiert. Dadurch können bei Umsetzung der Planung grundsätzlich zirka 100 Bäume erhalten werden.

Im Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung sind 61 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die GWG hat zudem erklärt, dass es ihr Ziel ist, zusätzlich zu diesen zu erhaltenden Bäumen möglichst viele weitere erhaltenswerte Bäume zu berücksichtigen. Es sollen daher nur solche Bäume gefällt werden, die aufgrund der konkreten Baumaßnahme nicht gehalten werden können bzw. ein Sicherheitsrisiko darstellen. Auch wird sie während der Bauphase für einen schonenden Umgang im Sinne des Erhalts der vorhandenen Bäume sorgen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden mindestens zirka 110 Baumneupflanzungen gesichert. Der Verlust des geschützten Baumbestandes (zirka 130 Bäume) kann dadurch mittelfristig weitgehend kompensiert werden. Darüber hinaus werden auch künftig große Hofflächen bereit stehen, die nicht unterbaut sind und dadurch uneingeschränkte Wuchsbedingungen für Bäume bieten. Die Abfolge der „Grünen Plätze“ und die Höfe bilden großzügige Grünräume.

Eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes, die klimatisch wirksam ist, die die Wohlfahrtswirkung von Bäumen für die Bewohnerschaft sichert und einen angenehmen Aufenthalt im Freien ermöglicht, wird somit auch künftig gewährleistet.

### Artenschutz

Die Habitatsstrukturen im Planungsgebiet böten den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen wie Fledermäuse und Vögel einen Lebensraum. Potentielle Fledermaushabitate kämen im Planungsgebiet vor. Insgesamt seien 36 Vogelarten im Planungsgebiet beobachtet worden, darunter auch einige artenschutzrelevante Arten. Zurzeit fände noch eine genaue Überprüfung der Quartierssituation für Fledermäuse und Vögel statt und auf dieser Grundlage werde ein Maßnahmenkonzept zum Artenschutz entwickelt. Bei diesem Konzept solle der Erhalt der Habitate im Vordergrund stehen.

### **Stellungnahme:**

Für die Fledermäuse erbrachten weder die Quartier-Potenzialabschätzung 2013 noch die vertieften Untersuchungen 2019 Hinweise auf Quartiere im Planungsgebiet. Spalten an Fassaden und im Dachbereich, Wochenstubenquartiere in Dachböden

sowie vorhandene Baumhöhlen wurden dennoch als potenzielle Fledermausquartiere eingestuft und entsprechende Ersatzquartiere bereits vorab geschaffen bzw. als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) festgesetzt.

Das beobachtete Vogelartenspektrum 2013/2019 umfasst insgesamt 42 Arten. Insgesamt brüten 2019 sechs artenschutzrelevante Arten im Planungsgebiet bzw. ist das Planungsgebiet Teil des Brutreviers. Dabei handelt es sich um Grünspecht, Haussperling, Kleiber, Ringeltaube, Star und Stieglitz. Für einen zu beseitigenden Baum mit zwei vom Kleiber als Brutplatz genutzten Höhlen erfolgt vorab die Bereitstellung von sechs geeigneten Nistkästen im verbleibenden Baumbestand. Für einen (möglicherweise) betroffenen Starenbrutplatz, einem umzuhängenden Nistkasten, werden vorab zusätzlich drei geeignete Ersatznistkästen angebracht.

Durch diese Artenschutzmaßnahmen insgesamt wird ein Erhalt der Habitatstrukturen im Planungsgebiet auf Dauer gewährleistet.

#### Versiegelung

Die im Bestand vorhandene Versiegelung betrage 38 %. Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung liege bei 65 %, was eine Erhöhung der Versiegelung, sofern das Baurecht der Neuplanung vollständig ausgeschöpft werde, von 27 % bedeute. Dies führe dazu, dass weniger Platz für Erholungsräume zur Verfügung stünde und es Auswirkungen auf die Versickerung von Niederschlagswasser hätte.

#### **Stellungnahme:**

Durch die Erhöhung der Versiegelung wird die innerstädtische Verdichtung des bereits bebauten Wohngebietes Haldenseestraße ermöglicht, wodurch einer Versiegelung an andere Stelle entgegen gewirkt wird. Die Gesamtversiegelung bewegt sich mit einer GRZ gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,4 und mit einer GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 im Rahmen der Maßobergrenzen der BauNVO.

Das Niederschlagswasser wird auch künftig entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung vollständig auf den jeweiligen Grundstücken versickert und dem Grundwasser zugeführt werden. Die Erhöhung der Versiegelung hat hierauf keine Auswirkungen.

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.

#### Grundwasser

Unterirdische Keller und Tiefgaragen würden in den höchsten Grundwasserstand eingreifen. Daher fordere der BN die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens. Damit könne sichergestellt werden, dass durch die geplante Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstehen und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden könnten.

**Stellungnahme:**

Die eingeschossigen Keller werden unter allen Gebäuden und somit zum Teil auch quer zur Grundwasserfließrichtung angeordnet. Die eingeschossigen, großflächigen Tiefgaragen werden vorwiegend in Nord-Süd-Richtung und somit parallel zur Grundwasserfließrichtung angeordnet, um den Aufstau des Grundwassers im Hochwasserfall so gering wie möglich zu halten. Große zusammenhängende Teilflächen im Binnenbereich bleiben hingegen gänzlich frei von Unterbauung. Da nördlich der Haldenseestraße, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die U-Bahnlinie U1 quer zur Fließrichtung liegt, kann es auch zu einem gewissen Rückstau des Grundwassers an der U-Bahntrasse kommen. Aufgrund der vorhandenen geologischen Verhältnisse und der Größe des Grundwasserleiters ist jedoch bei Aufstau eine Unterströmung der Unterbauungen möglich.

Im Zuge der Baugenehmigung ist im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine entsprechende Aufstauberechnung durchzuführen, um die Aufrechterhaltung des ungehinderten Grundwasserabflusses nachzuweisen. Ergeben sich daraus deutliche Eingriffe in das Grundwasserregime (Aufstau größer 10 cm), sind entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung des Aufstaus wie z. B. Kiesdrainagen oder Düker vorzusehen, sodass nach Abschluss der Baumaßnahme keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht erforderlich.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf – Perlach 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 während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100 für den Bereich Haldenseestraße (beidseits), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (nördlich), Krumbadstraße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **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 04.11.2019 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 dargestellten 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 der als Anlage 1 beigefügten 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 <sup>2</sup>
WA 2	1.920 m <sup>2</sup>
WA 3	2.800 m <sup>2</sup>
WA 4	3.660 m <sup>2</sup>
WA 5	840 m <sup>2</sup>
SO	3.300 m <sup>2</sup>

- (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 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

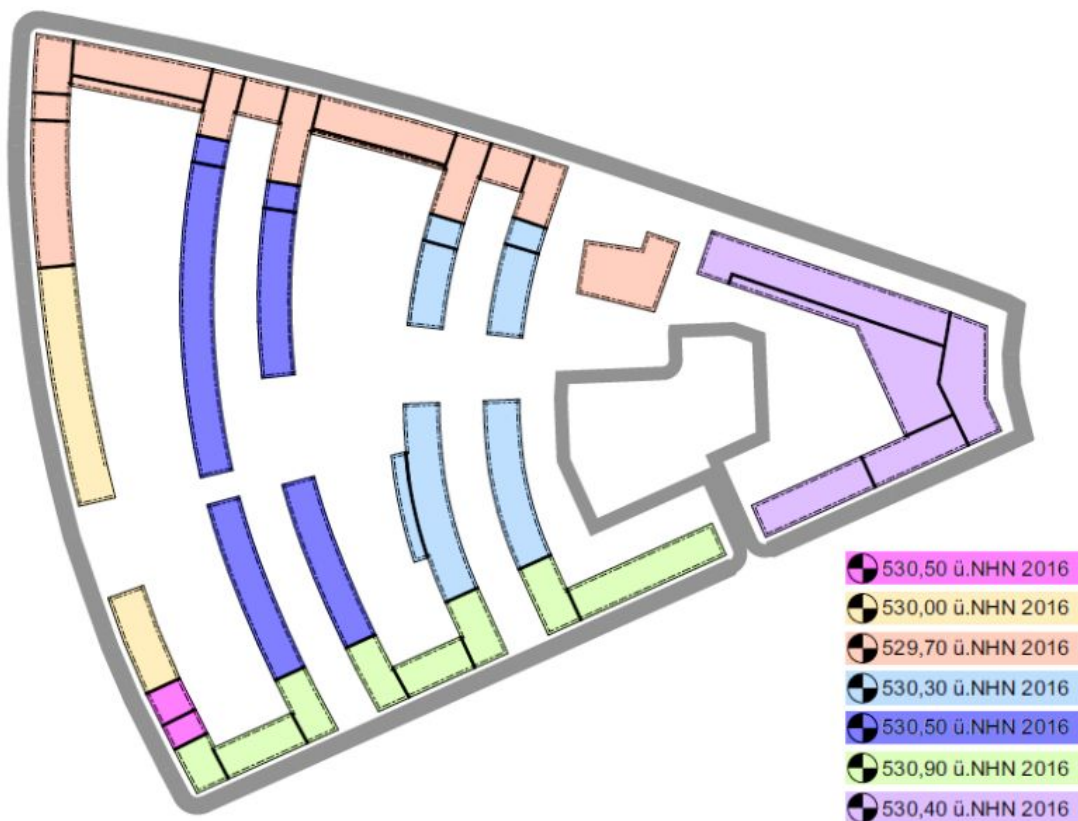


Abbildung 1 (zu § 4, Absatz 1)

- (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 Geländeniveau anzuheben.

## § 5

### Abstandsflächen

- (1) In den nachfolgenden Teilbereichen gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO:
- a) allgemeinen Wohngebiet WA 3 zum Flurstück 227/44,
  - b) Sondergebiet zur Hechtseestraße und Flurstück 227/40,
  - c) allgemeinen 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 m<sup>2</sup> und höchstens 1.400 m<sup>2</sup> 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-Schachner-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 Gebäudedefassade 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 Bauraumbereiche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Mindest-gesamtschichtdicke 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 m<sup>2</sup> 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.

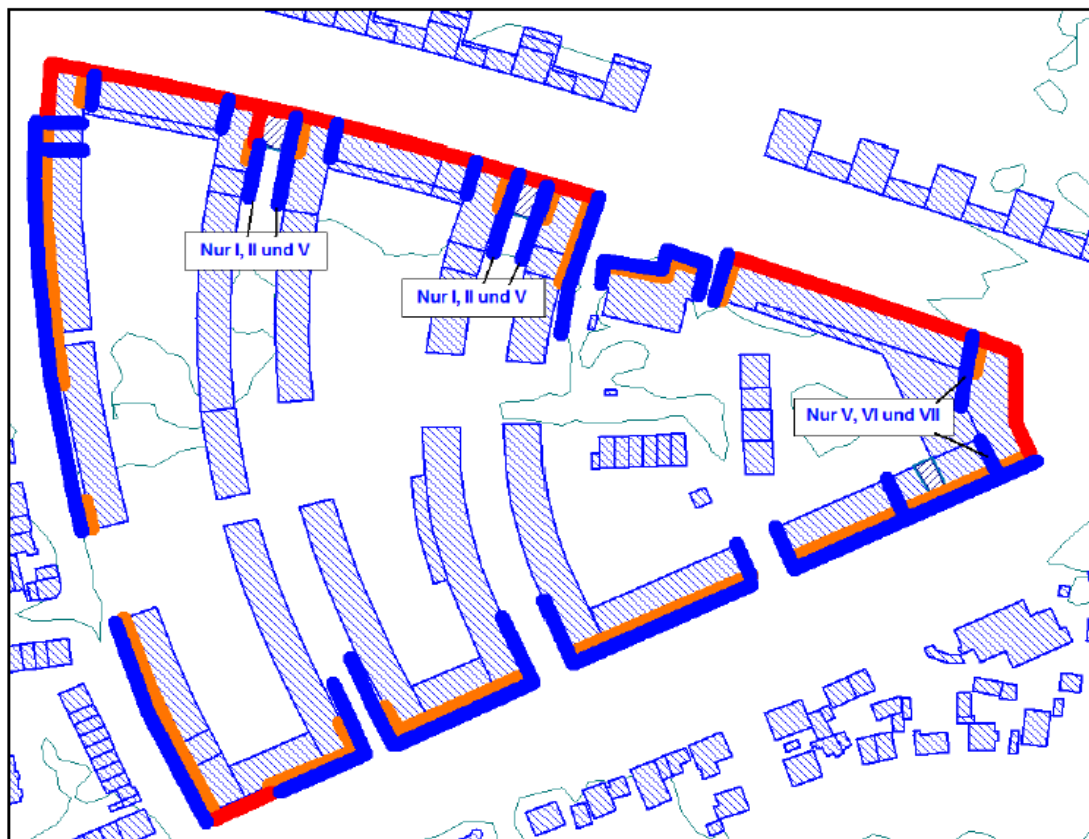
## § 11

### 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 Schallabsorptions-koeffizienten  $\alpha \geq 0,7$  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 Verkehrsgläusche 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 Verkehrsgläusche 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 Haldensee-Straße 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 unzulässig.
- (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Aufkantung 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 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>.
- (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 m<sup>2</sup> 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**

### **Artenschutzmaßnahmen – CEF-Maßnahmen**

- (1) Für Fledermäuse sind auf dem Dachboden der Neubebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 geeignete Ersatzquartiere (Wochenstuben- und Tagesquartiere) einzubauen.
- (2) Für Fledermäuse sind in der Neubebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 insgesamt zehn Ersatzkästen fachgerecht an der Fassade anzubringen bzw. fest zu integrieren. Hierfür sind jeweils sechs Fledermaus-Universalquartiere Sommerquartier und vier Fledermaus-Universalquartiere Winterquartier zu verwenden.

## **§ 19**

### **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	25
2. Ausgangssituation	26
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	26
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	27
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	27
2.2.2. Nutzungen in der Umgebung	27
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	28
2.2.4. Naturhaushalt	29
2.2.5. Vegetation, Fauna	29
2.2.6. Erholung	30
2.3. Vorbelastungen	31
2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage	32
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	32
2.4.2. Zentrenkonzept	32
2.4.3. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge	32
3. Planungsziele	33
4. Planungskonzept	34
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	34
4.2. Art der baulichen Nutzung	35
4.3. Maß der baulichen Nutzung Zulässige Geschossfläche	36
4.4. Höhenentwicklung	39
4.5. Abstandsflächen, Verschattung und Besonnung	40
4.6. Bauweise	41
4.7. Überschreitung des Bauraumes	42
4.8. Gebäudedurchgänge, Gebäudedurchfahrten	42
4.9. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	43
4.10. Verkehr und Erschließung	44
4.11. Feuerwehr und Brandschutz	48
4.12. Dienstbarkeitsflächen	48
4.13. Grünordnung	49
4.14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	52
4.15. Artenschutz	53
4.16. Lärmschutz	54
4.17. Lufthygiene	59
4.18. Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall	59
4.19. Nebenanlagen	60
4.20. Werbeanlagen	60
4.21. Aufschüttungen, Abgrabungen	61
4.22. Einfriedungen	61
4.23. Soziale Infrastruktur	61
4.24. Nachhaltigkeit	62
5. Vergleich Wettbewerb (Stand Februar 2019) – Bebauungsplanentwurf	64
6. Wesentliche Auswirkungen	65
7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten	66

## **8. Daten zum Bebauungsplan**

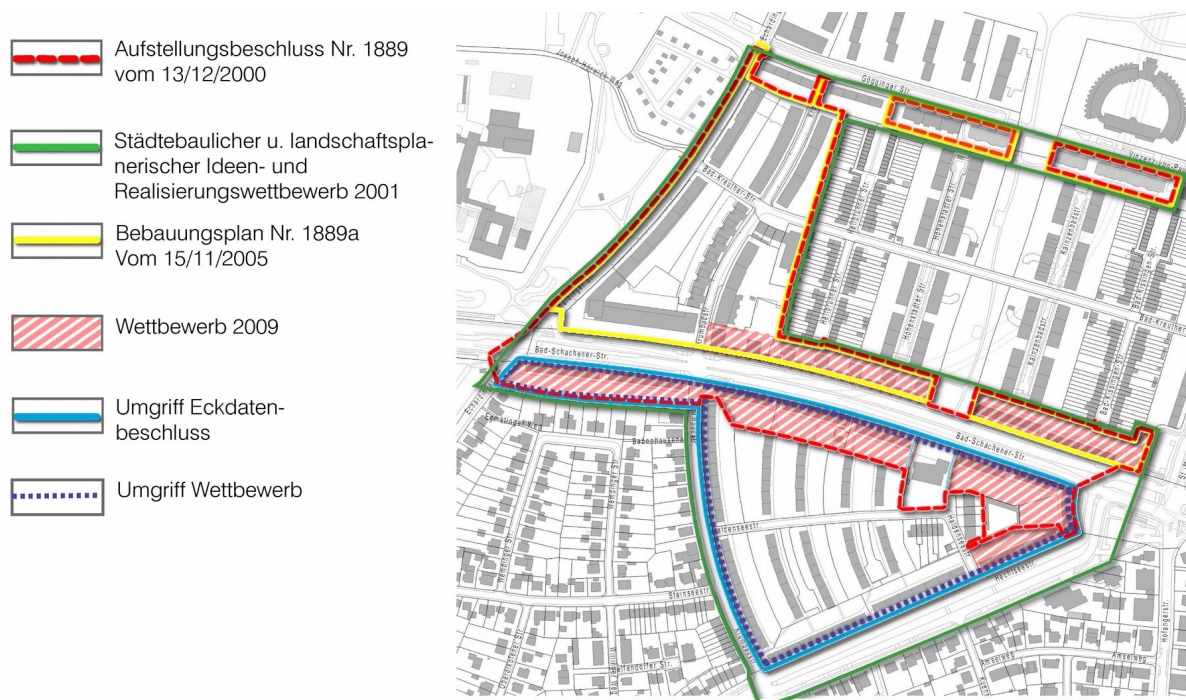
**67**



## 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 m<sup>2</sup>)
- 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 Reihenhausszeilen 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 Lärmschutzbebauung, 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 angelaagertem 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 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 Hauptrouten 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 Haldensee-Straße 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 Habitatstrukturen im Planungsgebiet bieten den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) 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 2013 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.

Diese Übersichtskartierung wurde 2019 durch vertiefte Untersuchungen im Gebäudebestand (Keller und Dachböden) und eine genaue Untersuchung der betroffenen Baumhöhlen ergänzt. Auch 2019 ergaben sich jedoch keine Hinweise auf Quartiere im Planungsgebiet. Die im Planungsgebiet vorhandenen Vogelarten wurden 2013 durch eine Kartierung mit 4 Durchgängen zwischen März und Juni erfasst und 2019 durch eine Nachkartierung mit 5 Begehungen zwischen März und Juni aktualisiert.

Das beobachtete Vogelartenspektrum 2013/2019 umfasst insgesamt 42 Arten. 2013 wurden 36 Vogelarten beobachtet. Davon waren allerdings nur 16 Arten 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.

2019 wurden 29 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen. Hierbei wurden sechs weitere artenschutzrelevante Arten festgestellt.

Insgesamt brüten 2019 sechs artenschutzrelevante Arten im Planungsgebiet bzw. das Planungsgebiet ist Teil des Brutreviers. Dabei handelt es sich um Grünspecht, Haussperling, Kleiber, Ringeltaube, Star und Stieglitz. Die übrigen wurden als Nahrungs- und/oder Zuggäste registriert.

### **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 (NO<sub>2</sub>) gemäß 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup>) 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 (NO<sub>2</sub>) 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 Freifächensystems 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 beschränkten 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 Ruhezonen. 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche und mindestens 1.110 m<sup>2</sup> Außenspielfläche zu integrieren, wobei zirka 210 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche und mindestens 860 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer westlich angrenzenden zirka 300 m<sup>2</sup> 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 [m²]	GF max. [m²]	ent- spr. GFZ max.	GR max. [m²] § 19 (2) BauNVO	entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m²] § 19 (4) BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 (2+4) BauNVO
<b>WA 1</b>	11.217	14.830	1,3	4.550	0,4	6.500	0,6
<b>WA 2</b>	6.380	8.430	1,3	2.420	0,4	4.340	0,7
<b>WA 3</b>	9.483	11.800	1,2	3.690	0,4	6.490	0,7
<b>WA 4</b>	10.654	12.120	1,1	3.690	0,4	7.350	0,7
<b>WA 5</b>	9.201	9.930	1,1	3.890	0,4	4.730	0,5
<b>Alle WA</b>	46.935	57.110	1,2	18.240	0,4	29.410	0,6
<b>GB KITA</b>	2.813	750	0,3	750	0,3	1.130	0,4
<b>SO</b>	9.102	12.720	1,4	4.280	0,5	7.640	0,8
<b>Gesamt</b>	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  $45^\circ$  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  $45^\circ$  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  $45^\circ$  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 Gebäudeteile 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 Geländenniveau 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 Einzelhandelsnutzungen) 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 Reihenhausbauung 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 Anwohner. 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 Andienbarkeit 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 Feuerwehruzufahrten 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 Aufkantung, 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. begrünter 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 Baum-

standorte 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 begrünten 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 wohnungsnahe Freiflächennutzung 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 wurden 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.

Die Quartierssituation im Planungsgebiet für Fledermäuse und Vögel wurde 2019 detailliert überprüft. Auf der Grundlage dieser Überprüfung wurde folgendes Maßnahmenkonzept zum Artenschutz entwickelt:

Für Fledermäuse und Vögel müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um die Anbringung von Ersatzquartieren an und in Gebäuden sowie im verbleibenden Baumbestand.

Für Fledermäuse wurden, um die Erfolgsaussichten für eine Besiedlung der Ersatzquartiere zu erhöhen, bereits im Juli 2019 vorab 20 Ersatzquartiere am verbleibenden Baumbestand geschaffen. Zudem müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (erster Bauabschnitt) ein Teil eines Dachbodens mit geeigneten Wochenstuben- und Tagesquartieren ausgestattet sowie insgesamt 10 Ersatzkästen an den Fassaden der Neubebauung angebracht werden.

Für Vögel werden ebenfalls vorab zeitnah insgesamt neun Ersatzquartiere (für die Vogelarten Kleiber und Star) am verbleibenden Baumbestand angebracht. Ein Baum mit zwei Höhlen, die vom Kleiber als Brutplatz genutzt werden, muss gefällt werden. Daher erfolgt die Bereitstellung von sechs Nistkästen im verbleibenden Baumbestand. Für einen möglicherweise betroffenen Starenbrutplatz, einem umzuhängenden Nistkasten, werden drei geeignete Ersatznistkästen angebracht.

Über die Festsetzungen der CEF-Maßnahmen gemäß § 18 der Satzung (Ausbau Dachboden, Ersatzquartiere-Fassaden für Fledermäuse) und die Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden die erforderlichen noch durchzuführenden Maßnahmen zum Artenschutz verbindlich festgelegt.

Die Prüfung der Betroffenheit der Arten bzw. Artengruppen ergab, dass unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahmen, bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner 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 nicht zu erwarten sind.

#### **4.16. Lärmschutz**

Das Planungsareal ist den Verkehrsräuschen 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 (BImSchV – 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. BImSchV aber eingehalten. Nur im Bereich der Gebäudedurchfahrten finden sich straßennah punktuelle Überschreitungen auch der Grenzwerte der 16. BImSchV. 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. BImSchV 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. BImSchV überschritten. Dagegen wird auf den durch die Bebauung abgeschirmten Freiflächen in den Binnenbereichen überwiegend der Grenzwert der 16. BImSchV 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. BImSchV 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. BImSchV 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 abschnittsweisen 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 Immissionsricht-



werte 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 geräuschkindernde 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 Verkehrsgeräuschemissionen 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 Verkehrsgeräuschemissionen ist es bereits erforderlich, Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume in Richtung der Hauptverkehrsstraßen festzusetzen, die gleichermaßen gegen-über den Zufahrtsgerauschen der Tiefgaragen wirken.

### **Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Das Planvorhaben führt durch Ziel-/Quellverkehr sowie Fassaden- und Wandreflexionen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus 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 Hechtsee-Straße 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 Prognosenußfall 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 Prognosenußfall.

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 ( $PM_{10}$ ,  $PM_{2,5}$ ) 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, kom-

men 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 Werbestele 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 Sicherheitsbelange 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 Bestandteile 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 Bewohnerschaft. 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 erreichbar 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 eingeauster Anlieferzone verlegt. Das Flachdach dieses eingeschossigen Bauteiles soll als begrünte Freifläche genutzt werden.

- Bauliche Dichte:  
Der Siegerentwurf weist mit insgesamt 66.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine geringfügig niedrigere bauliche Dichte auf als der Bebauungsplanentwurf mit insgesamt 70.580 m<sup>2</sup> 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 kleinformatigen 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 / Gemeinbedarfsfestsetzungen sowie einer etwaigen Baurechtsminderung können Zahlungen nach entschädigungsrechtlichen Grundsätzen auf die Stadt zukommen können.

## 8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>
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		
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>59.385</b>	<b>100</b>	<b>70.580</b>

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/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 VR1
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 Kulturreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. 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