

Telefon: 0 233-22825  
0 233-22267  
0 233-24822  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

- a) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028  
Michael-Seidl-Straße (östlich),  
Truderinger Straße (südlich),  
Wasserburger Landstraße (nördlich)  
(Teiländerung des Beb.Pl. Nr. 1215)**
- b) **Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG)  
übergeleiteter einfacher Bebauungspläne**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 00465**

Anlagen:

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

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Seite 8 ff.)

##### **A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 2028 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 23.02.2012 bis 23.03.2012 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### **1. Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**

Es wird gefordert, im öffentlichen Raum Behindertenstellplätze vorzusehen.

### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan greift nicht in den öffentlichen Straßenraum ein und sieht daher keine öffentlichen Stellplätze oberirdisch im öffentlichen Raum vor. Die beiden Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Truderinger Straße/ Wasserburger Landstraße und entlang der Michael-Seidl-Straße sind lediglich für Fuß- und Radwegverbindungen notwendig.

Für Besucherinnen und Besucher und Gäste des allgemeinen Wohngebiets stehen ausreichend Stellplätze auf öffentlichem Straßengrund zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nachzuweisenden Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet (WA) in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen „TGa“ anzuordnen sind. Für das Gewerbegebiet (GE) sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb des Bauraums, in der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen „TGa“ anzuordnen.

## **2. Öffentliche Verkehrsfläche (Liselottstraße)**

Die Liselottstraße solle über die gesamte Länge der nordöstlichen Grundstücksseite des Grundstücks Fl. Nr. 310/15 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, so dass eine Erschließung dieses Grundstückes über die gesamte Grundstücksbreite möglich wäre.

### **Stellungnahme:**

Nach Teilung des Grundstückes Fl. Nr. 310/15 in 2 Parzellen grenzt nunmehr das nördliche Grundstück Fl. Nr. 310/56 an die ehemalige Liselottstraße an. Diese wird nun als öffentliche Grünfläche und als Fläche dinglich zu sichern für ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis (FB) festgesetzt. Mit dieser Dienstbarkeitsfläche wird die Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 310/56 ausreichend gesichert. Der Zufahrtsbereich wird auf 5 m begrenzt. Eine Notwendigkeit, die Erschließung über die gesamte nordöstliche Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 310/56 zu ermöglichen, ist nicht gegeben. Zudem widerspräche dies der planerischen Intention, nicht notwendige Flächenversiegelungen zu vermeiden.

## **3. Grafische Darstellung in den Satzungsbestimmungen**

Im Lageplan unter § 15 Abs. 7 der Satzungsbestimmungen sei auf den Grundstücken Fl. Nrn. 310/12 und 310/13 eine Bebauung dargestellt, welche in der Realität nicht vorhanden sei.

**Stellungnahme:**

Die grafische Darstellung der Richtungssektoren unter § 15 Abs. 7 der Satzungsbestimmungen wurde in den Bebauungsplan übernommen, so dass diese Satzungsbestimmung entfällt.

**4. Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V.,  
Schreiben vom 20.03.2012**

Seitens des Bund Naturschutz bestünden gegen die Planung keine Einwände. Es wird allerdings der Erhalt der am östlichsten Rand des Grundstückes, direkt an der Grenze zum Gehsteig an der Truderinger Straße, befindlichen zwei Linden gefordert. Beide Bäume unterlägen mit Stammumfängen von mindestens 82 cm bzw. 83 cm in 1 m Höhe (Stand 12. März 2012) der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Diese beiden Bäume würden nicht aus der Baumschulnutzung stammen, sondern seien von Truderinger Bürgerinnen und Bürgern anlässlich des Flugzeugabsturzes vom 11. August 1987 zum Gedenken an die Opfer gepflanzt worden.

Während der Baumaßnahme müsse sichergestellt werden, dass weder die Kronentraufe noch das Wurzelwerk durch die Baumaßnahme bzw. durch die geplanten Gebäude selbst beeinträchtigt würden. Ein Rückschnitt der Kronentraufe müsse ausgeschlossen sein. Zudem solle das Wurzelwerk durch z. B. einen Wurzelvorhang geschützt werden. Diese Anforderungen bestünden unabhängig davon, ob sich die beiden Bäume auf der vom Bebauungsplan erfassten Fläche befänden. Einer Fällung der beiden Bäume werde nicht zugestimmt.

Wegen der Bedeutung der Maßnahme beantrage man eine öffentliche Anhörung zumindest zu den getroffenen Einwendungen.

**Stellungnahme:**

Die beiden Linden wurden als zu erhaltender Baumbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eventuell während der Bauausführung zu treffende Schutzmaßnahmen für vorhandenen Baumbestand können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden, sie sind Gegenstand des Bauvollzugs.

Im Gegensatz zum Planfeststellungsverfahren sieht das Baugesetzbuch für das Bebauungsplanverfahren keine öffentliche Erörterung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen vor.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und deren Behandlung durch die Verwaltung werden dem Stadtrat im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. In der anschließenden öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann die Abhandlung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen von den Bürgerinnen und Bürgern eingesehen werden und erneut Stellung genommen werden.

## **B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.03.2009 bis 06.04.2009, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2012 bis 23.03.2012 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen ausschließlich Anregungen ein, die den Bauvollzug betreffen und entsprechend an die Eigentümer mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet wurden.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.03.2009 und 20.03.2012**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterlägen. Auf die Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz werde hingewiesen.

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 01.04.2009 und 27.02.2012**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger solle der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien werde nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werde und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie bestehe.

Bei Aufgrabungen am oder im Erdreich sei die Kabelschutzanweisung zu beachten.

## **C) Beteiligung des Bezirksausschusses 15**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 Trudering-Riem wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Spartenumlaufs am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 20.02.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Er hat sich in der Sitzung am 15.03.2012 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Der BA15 bittet um Berücksichtigung folgenden Sachverhalts im weiteren Verfahren:

- 1.) Erhalt der beiden Linden an der Truderinger Straße etwa 30 m nördlich der Wasserburger Landstraße. Diese beiden Linden wurden nach dem Flugzeugabsturz 1987 an dieser Stelle im Andenken an die Unfallopfer gepflanzt. Das Anbringen einer kleinen Gedenktafel wäre wünschenswert, könnte auch von Truderinger Bürgern übernommen werden.

- 2.) Zu Punkt 4.3. Die Tiefgaragen sollten weitgehend unter den Baukörpern situiert werden, insbesondere beim Gewerbebau, um die Versiegelung weitgehend zu minimieren. Die Zufahrten sind so zu planen, dass die neuen Wohngebäude möglichst wenig belastet werden.
- 3.) Zu Punkt 5.1.2 auszuschließen sind auch Spielhallen.
- 4.) Zu Punkt 5.7 solartechnische Anlagen sind erwünscht und so zu errichten, dass ein maximaler Ertrag erzielt wird. Solaranlagen sind ein Zeichen technischen Fortschritts und ein Signal für die notwendige Energiewende. Deshalb dürfen sie auch sichtbar sein. Dass Solaranlagen stören, ist ein veraltetes Denkmuster.
- 5.) Zu 5.13.1 Die Belastung durch Verkehrslärm ist auf ein Minimum zu beschränken. Tempo 30 in der Truderinger Straße ist zu prüfen (außerhalb des B-Plan-Verfahrens). Im südwestlichen Teil des Bebauungsgebietes an der Wasserburger Landstraße ist eine intensive „Lärmschutzbepflanzung“ zu prüfen.
- 6.) Zu Satzungstext § 2.5 ein Kiosk erscheint hier nicht erforderlich und auch kaum wirtschaftlich zu betreiben, da direkt gegenüber dieses Warensortiment an der Tankstelle mit langen Öffnungszeiten erhältlich ist.“

### **Stellungnahme:**

Zu Ziffer 1.: Der Erhalt der beiden Linden an der Truderinger Straße wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu Ziffer 2.: Um gut nutzbare Freibereiche und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. der Ausgleichsflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze der Wohnbebauung in Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete und soweit möglich unter den Baukörpern - insbesondere im Gewerbegebiet GE - unterzubringen sind.

Zu Ziffer 3.: Gemäß § 2 Abs. 4 der Satzung sind im Gewerbegebiet (GE) Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Somit sind hier auch keine Spielhallen zulässig.

Zu Ziffer 4.: Technische Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie werden auf Flachdächern mit einer Höhe von maximal 1 m über der Attika zugelassen und sollen aus gestalterischen Gesichtspunkten um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt werden.

Zu Ziffer 5.: Die Wohnbebauung entlang der Truderinger Straße ist als durchgehende Bebauung, ohne Unterbrechungen vorgesehen, um die straßenabgewandte Gebäudeseite vor Verlärmung zu schützen. Diese Bebauung wird durch Rücksprünge gegliedert, welche durch transparente Lärmschutzwände oder maximal durch eine erdgeschossige Bebauung mit aufgesetzten transparenten Lärmschutzwänden geschlossen sind.

Neben der Festsetzung durchgehender Gebäuderiegel um Lärmschutz zu erzielen, wird durch eine begrenzte Anzahl von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten ebenfalls dem Aspekt des Lärmschutzes entsprochen.

Im Randbereich, entlang der Wasserburger Landstraße, wird im Hinblick auf die konkrete Standortsituation ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen untergebracht. In diesem Bereich ist eine durchgehende Bebauung ohne Unterbrechungen vorgesehen, um die nördliche Wohnbebauung und die Grünflächen vor dem Verkehrslärm der Wasserburger Landstraße zu schützen.

An der Ecksituation Truderinger-/Wasserburger Landstraße ist zudem die Errichtung einer mindestens 6 m hohen Lärmschutzwand zwischen der Gewerbebebauung und dem westlichen Wohngebäude festgesetzt, um die straßenabgewandten Gebäude-seiten und die Grünflächen vor Verlärmung zu schützen. Es wird hier ein Fußgänger-durchgang hergestellt, mit dem der Lärmschutz der dahinter liegenden privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche erhalten bleibt.

Der Wunsch nach Tempo 30 in der Truderinger Straße wurde, da die Regelung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, zur Prüfung an die zuständige Dienststelle weitergeleitet.

Eine intensive „Lärmschutzbepflanzung“ im Süd-Westen entlang der Wasserburger Landstraße ist nicht zielführend, da Lärminderungen durch Bepflanzungen allein kaum zu erwarten sind. Schallschutzwände in Höhe von 2m erzielen die gleiche Wirkung wie eine Bepflanzung mit einer Breite von bis zu 25m.

Darüber hinaus widerspricht eine dichte Bepflanzung dem Konzept der Ausgleichsfläche (Hainartige Bepflanzung aus Großbäumen mit Unterwuchs) und erhöht die Gefahr der Bildung von sog. Angst-Räumen.

Zu Ziffer 6.: Im Erdgeschoss des Gewerbegebietes GE ist ausnahmsweise ein einzelner Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig, um die Nahversorgung der im Planungsgebiet Wohnenden und Arbeitenden sowie des Umfelds zu verbessern. Die ursprüngliche Festsetzung, wonach Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment nur in Form von Kiosken zulässig sind, ist dadurch überholt.

Der Beschluss unter Ziffer 7 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent/ Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2028, Plan vom 30.04.2014 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne wird gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2028 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028 und die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028  
der Landeshauptstadt München

Michael-Seidl-Straße (östlich),  
Truderinger Straße (südlich),  
Wasserburger Landstraße (nördlich)  
(Teiländerung des Beb.Pl. Nr. 1215)

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 des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 zwischen der Michael-Seidl-Straße (östlich), der Truderinger Straße (südlich) und der Wasserburger Landstraße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 30.04.2014, angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.
- (4) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1215 (Mü.Abl. 1979 vom 21.05.1979, Seite 103) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.



- (3) Im Gewerbegebiet (GE) sind nur die Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- (4) Im Gewerbegebiet (GE) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie z.B. Wettbüros, Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Sexkinos, Sexshops, Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows u.ä.) ausgeschlossen.
- (5) Im Gewerbegebiet (GE) werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und die als Unterkategorie darin enthaltenen nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Die entsprechenden Sortimente ergeben sich aus der dieser Satzung als Anlage beigefügten Sortimentsliste, die Teil dieser Satzung ist. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment darf das zentrenrelevante Randsortiment 10 v.H. der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist im Erdgeschoss des Gewerbegebietes (GE) ein einzelner Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeitsschwelle mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von insgesamt 3.700 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Geschossfläche (GF) um maximal 100 m<sup>2</sup> für Räume für Kinderwagen-, Mobilitätshilfen-, Müllabstellplätze und Durchgänge überschritten werden, sofern diese Räume in die Erdgeschosse integriert sind.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bleiben gem. § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss unberücksichtigt.
- (5) Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 3.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (6) Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Geschossfläche (GF) um maximal 20 m<sup>2</sup> für Müllräume überschritten werden, sofern diese Räume in das Erdgeschoss integriert sind.

## **§ 4**

### **Höhenentwicklung**

- (1) Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkoten 531,30 m über Normalnull (NN) an der Ecke Truderinger Straße/ Michael-Seidl-Straße und 532,00 m ü. NN im Kurvenbereich Truderinger Straße/ Nikolaus-Prugger-Weg. Zwischen den beiden Höhenangaben ist der Höhenbezugspunkt für die Gebäudeoberkante zu mitteln.
- (2) Die im Gewerbegebiet (GE) festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) bezieht sich auf die Höhenkote 531,80 m über Normalnull (NN) in der Wasserburger Landstraße.

## **§ 5**

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Abweichung von den Baulinien und -grenzen**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können die hofseitigen, von der Truderinger Straße und von der Michael-Seidl-Straße abgewandten Baugrenzen durch Terrassen um maximal 1,5 m überschritten werden.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können die Baulinien und Baugrenzen durch Lichtschächte um maximal 0,6 m überschritten werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann im dritten Obergeschoss von der nordwestlichen und der südöstlichen Stirnseite der einzelnen Gebäude an der Truderinger Straße für die Anlage von Dachterrassen um maximal 2 m von der Baulinie abgerückt werden.

## **§ 6**

### **Abstandsflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächentiefen einzuhalten. Zwischen dem Eckgebäude Truderinger- /Michael-Seidl-Straße und dem südlich angrenzenden Wohngebäude an der Michael-Seidl-Straße sowie vor der Südwestfassade des Wohngebäudes an der Truderinger Straße, welches mit der Lärmschutzwand an die Gewerbebebauung im Gewerbegebiet (GE) grenzt, gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

## **§ 7**

### **Bauliche Gestaltung, Dachform**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die jeweils dritten Geschosse als Terrassengeschosse auszuführen.  
Die Terrassengeschosse der Baukörper entlang der Truderinger Straße sind an der nördlichen Gebäudeseite um mindestens 1,2 m und an der südlichen Gebäudeseite um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.  
Das Terrassengeschoss des Baukörpers an der Michael-Seidl-Straße ist an der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite um mindestens 1,2 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 10° zulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Flachdächer zulässig.

## **§ 8**

### **Dachaufbauten, Technische Anlagen**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten unzulässig. Ausgenommen sind technische Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachaufbauten für Aufzugüberfahrten bis maximal 1 m über der festgesetzten Wandhöhe. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückzusetzen.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE) sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Grundflächen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Sonnenlichts werden dabei nicht angerechnet, sofern die Dachbegrünung gewährleistet ist.
- (3) Im Gewerbegebiet (GE) dürfen technische Dachaufbauten die zulässige Wandhöhe überschreiten, wenn sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückgesetzt sind. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (4) Technische Dachaufbauten im Gewerbegebiet (GE) sind allseitig einzuhausen.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE) sind Antennen und Satellitenanlagen, ausschließlich auf den Dächern zulässig. Sie sind straßenseitig um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückzusetzen.
- (6) Technische Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern mit einer Höhe von maximal 1 m über der Attika zulässig und um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Auf flach geneigten Dächern sind technische Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie nur parallel zur Dachfläche und zum Firstverlauf zulässig.

## **§ 9**

### **Dinglich zu sichernde Flächen**

- (1) Von der festgesetzten Lage und Größe der Fläche für Gehrecht (G) und der Fläche für Leitungsrecht (L) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis beschränkt sich auf ein Fahrrecht für die Eigentümer und Eigentümerinnen und Bewohner und Bewohnerinnen des an dieser Fläche gelegenen Grundstücks 310/56, Gemarkung Trudering und deren Besucher und Besucherinnen sowie für Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung und Notfallfahrzeuge.

## **§ 10**

### **Einfriedungen**

- (1) In allen Vorgärten, einschließlich des Bereichs östlich der Lärmschutzwand, zwischen den Gebäuden des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Gewerbegebiets (GE), sind Einfriedungen ausgeschlossen. In den Vorgartenbereichen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind geschnittene Laubholzhecken mit einer Gesamthöhe bis max. 1,5 m zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet (GE) sind nur offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m zulässig.
- (3) Straßenseitig entlang der Wasserburger Landstraße und der Michael-Seidl-Straße sind Einfriedungen nur in Verlängerung bzw. entlang der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
- (4) Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedungen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Gehrechtsfläche (G) zulässig.
- (5) An den Grenzen der Baugrundstücke zu der öffentlichen Grünfläche, zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zu der Gehrechtsfläche (G) im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedungen mit geschnittenen Laubholzhecken oder freiwachsenden Hecken zu begrünen.  
Einfriedungen am Grünanlagenweg/ Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis (FB) der ehemaligen Liselottstr. sind nur zurückversetzt zulässig und mit nach außen vorgepflanzten geschnittenen Laubholzhecken mit einer Gesamthöhe bis max. 1,5 m zu begrünen.

## **§ 11**

### **Nebenanlagen**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Bauräume bis zu maximal 3% der festgesetzten Geschossfläche und nur auf den der Verkehrsflächen abgewandten Seiten (Truderinger Straße, Michael-Seidl-Straße) zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenhäuser mit einer Wandhöhe von maximal 2,3 m und einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Bei Reihenhausbauung (RH) sind für ein RH maximal 6 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein Gartenhaus zulässig. Es sind jeweils zwei Gartenhäuser aneinander zu bauen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Vorgartenbereich nicht überdachte Fahrradstellplätze zusätzlich zu den Abstellflächen nach § 13 Absatz 8 zulässig.
- (4) Im Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen wie z.B. Aufstellflächen für Wertstoffsammel- und Müllbehälter (Depotcontainer), Werbeanlagen etc. nur innerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig.

- (5) Trafostationen sind nur innerhalb der Gebäude in den Untergeschossen und Tiefgaragen zulässig.

## § 12

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgestaltung, 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.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig. Somit sind auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten an und auf dem Dach sowie auf den Technikgeschossen unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind nur in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und/oder Firmenlogos und nur bis zu einer Schrifthöhe von maximal 0,4 m zulässig.
- (4) Werbeanlagen an der Fassade und in den Freibereichen der Baugebiete in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung auf die Straßen ausgeschlossen ist.
- (6) Werbefahnen sind unzulässig.
- (7) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig.
- (8) Freistehende Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Sie sind im Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Bauraums mit einer maximalen Höhe von 4 m und einer maximalen Breite von 1,2 m zulässig.
- (9) Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet (GE) im Vorgartenbereich eine freistehende Werbeanlagen ggf. als Sammelanlage mit einer maximalen Höhe von 4 m und einer maximalen Breite von 60 cm zulässig.

## § 13

### Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nachzuweisenden Stellplätze für das
  - Allgemeine Wohngebiet (WA) sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen „TGa“ anzuordnen.

- Gewerbegebiet (GE) sind in Tiefgaragen innerhalb des Bauraums, in der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen „TGa“ anzuordnen.
- (2) Maximal 15 der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) herzustellenden Stellplätze sind im Gewerbegebiet (GE) auch oberirdisch innerhalb des Bauraums zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen maximal zwei Tiefgaragenzu- und -ausfahrten im festgesetzten Bereich angeordnet werden. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen maximal zwei Zu- und Ausfahrten für die festgesetzte Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze im festgesetzten Bereich angeordnet werden.
- (4) Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet (GE) eine geringfügige Abweichung von der Lage des festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereichs im Bereich der Truderinger Straße zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Tiefgaragenrampen sind, sofern sie nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden, zu überdachen und seitlich geschlossen auszubilden.
- (6) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 60 cm unter Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.  
Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer als 20 m) auf Tiefgaragen sind diese Bereiche auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum auf 1,2 m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Entlang der Baugebietsgrenze des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur öffentlichen Grün- und zur Ausgleichsfläche ist eine Länge von mindestens  $\frac{1}{4}$  der Baugebietsgrenze (min. 33 m) in ausreichender Breite für die Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer als 20 m) von Unterbauung freizuhalten.
- (8) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet (GE) sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der Bauräume oder in Tiefgaragen unterzubringen.
- (9) Für Besucherinnen und Besucher sind im Bereich der Hauszugänge zusätzliche nicht überdachte Fahrradstellplätze in geringfügiger Anzahl auch außerhalb des Bauraums zulässig. Der Nachweis von Abstellräumen nach Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt hiervon unberührt.

## **§ 14**

### **Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Bebauung innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume und Gebäudeöffnungen, wie offene Erdgeschosszonen, offene Durchgänge o.ä. zu errichten.

- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (3) An den Gebäudeseiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Verkehrslärmimmissionen von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Dies betrifft folgende Fassaden:
  - Nordöstliche Gebäudefassaden entlang der Truderinger Straße.
  - Die an die Lärmschutzwände zwischen den Wohngebäuden grenzenden Gebäudegiebel entlang der Truderinger Straße im 2. OG.
  - Nordwestliche Fassade des Eckgebäudes Truderinger Straße/ Michael-Seidl-Straße.
  - Südöstlicher Gebäudegiebel der Wohnbebauung an der Truderinger Straße.
- (4) Alternativ zu Absatz 3 ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 an den in Absatz 3 genannten lärmzugewandten Fassaden zulässig, wenn
  - durch Schallschutzkonstruktionen (Wintergärten, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
  - diese Räume durch mindestens ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die zwischen den einzelnen Gebäudeteilen entlang der Truderinger Straße festgesetzten Lärmschutzwände oder die Kombination aus einem erdgeschossigen Gebäude und einer darauf gesetzten Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 6,0 m bezogen auf Höhenkote 531,30 m über Normalnull (NN) einhalten. Diese Lärmschutzwände müssen transparent ausgeführt werden.
- (6) Im Bereich der Truderinger Straße muss zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Gewerbegebiet (GE) eine Lärmschutzwand errichtet werden:
  - Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 6 m bezogen auf Höhenkote 531,80 m über Normalnull (NN) zu errichten.
  - Im Bereich der Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit ist ein mindestens 2,5 m breiter Durchgang mit einer Höhe von mindestens 3 m auszusparen.
  - An der straßenzugewandten Seite muss in einem Abstand von 5,5 m zum Durchgang eine zweite, transparente Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6 m errichtet werden. Diese vorgesetzte Lärmschutzwand muss die Außenkanten des Durchgangs (min. 2,5 m) zu beiden Seiten jeweils um 2 m überlappen.
- (7) Abweichende Konstruktionen von der in Absatz 7 beschriebenen Ausführung der Lärmschutzwand mit Durchgang sind ausnahmsweise möglich, wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, die Einsehbarkeit durch eine transparente Ausführung beibehalten wird und ein hinreichender Lärmschutz der dahinter liegenden privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche gutachterlich nachgewiesen wird.

**§ 15****Lärmschutz im Gewerbegebiet**

- (1) Im Gewerbegebiet (GE) ist die Bebauung innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume und ohne Gebäudeöffnungen, wie offene Erdgeschoßzonen, offene Durchgänge o.ä. zu errichten.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten. Dies gilt inklusive der Zusatzkontingente nach DIN 45691.

**Emissionskontingente tags und nachts**

	Kontingentfläche	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
GE	5.170 m <sup>2</sup>	58 dB	42 dB

- (3) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E, und F erhöhen sich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der Fläche um die folgenden Zusatzkontingente.

**Zusatzkontingente tags und nachts**

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2 dB	3 dB
B	0 dB	0 dB
C	3 dB	0 dB
D	8 dB	8 dB
E	7 dB	8 dB
F	13 dB	14 dB

- (4) Die Sektoren der Zusatzkontingente werden mit folgenden Werten festgesetzt:

Bezugspunkt:

R = 4475966 m

H = 5331361 m

Winkelmaß 0° = Nord im Uhrzeigersinn

Sektor A = 303° - 48°

Sektor B = 48° - 74°

Sektor C = 74° - 104°

Sektor D = 104° - 227°

Sektor E = 227° - 275°

Sektor F = 275° - 303°



- (5) Der Bezugspunkt und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Darstellung im Plan.
- (6) Die jeweiligen Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 zu ermitteln. Dabei ist die Anwendung der Relevanzgrenze nicht zulässig.

## **§ 16**

### **Grünordnung allgemein**

- (1) Die Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten.  
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.
 Abweichend hiervon werden die Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen in der Ausgleichsfläche im Pflege- und Entwicklungsplan bestimmt.
- (3) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen bzw. sind Baumgräben in einer Mindestbreite von 3 m herzustellen.
- (4) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage, Anzahl der Bäume gemäß § 17 Abs. 2 und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 17**

### **Grünordnung Baugebiete**

- (1) Für die als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölzarten und Obstgehölze zu verwenden.
- (2) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner Laubbaum zu pflanzen, insgesamt mindestens jedoch 25 % große Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (3) Die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Gebäude sind ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (4) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der festgesetzten Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (5) Die in den Freiflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Gewerbegebietes (GE) festgesetzte Lärmschutzwand ist in Bereichen, in denen sie nicht transparent erstellt wird, beidseitig flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Die im Gewerbegebiet (GE) im Vorgarten entlang der Wasserburger Landstraße festgesetzte Baumreihe ist mit standortgerechten mittelgroßen oder säulenförmigen großen Laubbäumen im Regelabstand von ca. 8 m durchgehend zu bepflanzen. Notwendige Flächen für die beiden Grundstückszu- und -ausfahrten sind hiervon ausgenommen.
- (7) In den Vorgartenflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Gewerbegebietes (GE) ist die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) mit Ausnahme von Kiefern und Eiben ausgeschlossen.

## **§ 18**

### **Grünordnung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche sind unter Erhaltung von erhaltenswertem Baumbestand als Baumhaine aus standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen, mit überwiegend offenen Unterwuchsflächen aus naturnaher Bodenvegetation zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Als Vorgabe für einen fachgerechten Unterhalt ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

## **§ 19**

### **In-Kraft-Treten**

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

Anlage zu § 2 Abs. 5 der Satzung

### **Sortimentsliste**

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Sanitätswaren
- 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
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente (Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente)**

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

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	22
1.2. Planungsumgriff	22
1.3. Rechtliche Grundlagen	22
1.3.1. Aufstellungsbeschluss	22
1.3.2. Flächennutzungsplan	22
1.3.3. Bebauungspläne, planungsrechtliche Bewertung	22
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b>	<b>23</b>
2.1. Städtebauliche Grundlagen	23
2.2. Natur und Landschaft	23
2.2.1. Naturhaushalt	23
2.2.2. Vegetation und Biotopausstattung	24
2.2.3. Landschafts- und Ortsbild	25
2.2.4. Erholung	25
2.3. Verkehr und Erschließung	25
2.3.1. Motorisierter Individualverkehr	25
2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr	25
2.3.3. Fuß- und Radwege	26
2.4. Vorbelastungen	26
<b>3. PLANUNGSZIELE</b>	<b>26</b>
<b>4. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>27</b>
4.1. Städtebau	27
4.2. Grünordnung	27
4.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept	28
<b>5. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>29</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	29
5.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	29
5.1.2. Gewerbegebiet (GE)	29
5.2. Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	30
5.2.2. Gewerbegebiet (GE)	31
5.3. Höhenentwicklung	32
5.4. Baulinien und Baugrenzen, Bauraumüberschreitungen	32
5.4.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	32
5.4.2. Gewerbegebiet (GE)	33
5.5. Abstandsflächen	33
5.6. Bauliche Gestaltung, Dachform	33
5.7. Dachaufbauten, Technische Anlagen	34
5.8. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsrecht	34
5.9. Einfriedungen	35
5.10. Nebenanlagen, Trafostationen	36
5.11. Werbeanlagen	36
5.12. Brandschutz	37
5.13. Lärmschutz	37

5.13.1.	Allgemeines Wohngebiet	37
5.13.2.	Öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz	41
5.13.3.	Gewerbegebiet	42
5.13.4.	Auswirkungen auf die bestehende Bebauung – Reflexionen	45
5.14.	Grünordnung Allgemein	45
5.14.1.	Grünordnung Baugebiete	46
5.14.2.	Grünordnung der öffentlichen Grünfläche	47
5.14.3.	Grünordnung der Ausgleichsflächen	47
5.15.	Verkehr und Erschließung, Tiefgaragen, Stellplätze	47
5.15.1.	Fuß- und Radverkehr	47
5.15.2.	Motorisierter Individualverkehr	48
5.15.3.	Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten	48
5.15.4.	Fahrradabstellplätze	48
6.	GENDER MAINSTREAMING	49
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	49
7.1.	Nutzung / Städtebau	49
7.2.	Verkehr	49
7.3.	Grün- und Freiraumplanung	49
8.	KOSTEN, SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG	50
9.	DATEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	51
10.	UMWELTBERICHT	51
10.1.	Beschreibung des Vorhabens	51
10.2.	Datengrundlagen, Übergeordnete Planungen und Umweltziele	52
10.3.	Untersuchung der Schutzgüter	53
10.3.1.	Schutzgut Mensch	53
10.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	56
10.3.3.	Schutzgut Boden	58
10.3.4.	Schutzgut Wasser	59
10.3.5.	Schutzgut Klima / Luft	60
10.3.6.	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	61
10.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	62
10.3.8.	Schutzgut Energie	62
10.3.9.	Schutzgut Umweltschutzbelange Abfall und Abwasser	63
10.3.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	63
10.4.	Ausgleichsmaßnahmen	63
10.5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	64
10.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
10.7.	Zusätzliche Angaben	64
10.7.1.	Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	64
10.7.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	65
10.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65

## **1. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028 soll angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in München ein Quartier mit ca. 48 Wohneinheiten, nahe dem Ortskern Trudering, östlich der Michael-Seidl-Straße und südlich der Truderinger Straße baulich entwickelt werden.

Entlang der Wasserburger Landstraße soll eine Bebauung mit nicht störender gewerblicher Nutzung entstehen.

### **1.2. Planungsumgriff**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 15 - Trudering-Riem. Es erstreckt sich zwischen der Michael-Seidl-Straße im Westen, der Truderinger Straße im Norden und der Wasserburger Landstraße im Süden und hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die Flurstücke Nr. 309/6, 310/19, 310/58 und 310/59 Gemarkung Trudering, befinden sich in privatem Eigentum. Die Flurstücke Nr. 310/52, 310/18 und 310/39, Gemarkung Trudering, sind in städtischem Eigentum.

### **1.3. Rechtliche Grundlagen**

#### **1.3.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung am 03.12.2008 die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1215 und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2028 für den Bereich Michael-Seidl-Straße (östlich), Truderinger Straße (südlich), Wasserburger Landstraße (nördlich) beschlossen.

#### **1.3.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Wasserburger Landstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Planungsgebiet soll einer baulichen Entwicklung für Wohnnutzung zugeführt werden. Nur im Randbereich entlang der Wasserburger Landstraße sollen im Hinblick auf die konkrete Standortsituation nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt.

#### **1.3.3. Bebauungspläne, planungsrechtliche Bewertung**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Planungsumgriffs richtet sich derzeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB, ein kleiner Teil des Planungsgebiets liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 21.05.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1215, der hier Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Im Planungsgebiet befinden sich Straßenbegrenzungslinien entlang der Wasserburger Landstraße, der Michael-Seidl- und der Truderinger Straße.

Der nördliche Bereich der Liselottstraße ist mit übergeleiteten Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Der südliche Bereich der Liselottstraße liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1215, der diesen Straßenabschnitt, die Wasserburger Landstraße und

den Kreuzungsbereich Wasserburger Landstraße/Truderinger Straße als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Südlich der festgesetzten Liselottstraße und entlang der Michael-Seidl-Straße sind Fragmente eines nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bauliniengefüges in Form von Baugrenzen in 5 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien vorhanden.

Diese übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden aufgehoben, da sie nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort entsprechen.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **2.1. Städtebauliche Grundlagen**

Innerhalb des Planungsgebiets werden die Flurstücke Nr. 309/6, 310/18, 310/19, 310/39, 310/58, 310/59, Gemarkung Trudering, derzeit von einer Baumschule genutzt, das Flurstück Nr. 310/52 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 309/6, Gemarkung Trudering, liegen brach.

Die direkte Umgebung des Planungsgebiets ist durch eine lockere, heterogene Baustruktur mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Einzelbaukörpern geprägt. Nördlich der Truderinger Straße sowie beidseitig der Michael-Seidl-Straße gibt es zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Baukörper sind mit geneigten Dächern (überwiegend Satteldächer) und Flachdächern ausgeführt.

Zwischen der Truderinger Straße und dem Nikolaus-Prugger-Weg befindet sich eine eingeschossige mit Flachdach errichtete Tankstelle mit Waschstraße. Die Tankstellennutzung ist im Bebauungsplan Nr. 1215, rechtsverbindlich seit 21.05.1979, festgesetzt.

Südlich der Wasserburger Landstraße ist die vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur heterogen. Es ist Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Reihenhausszeilen sowie meist eingeschossige gewerbliche Nutzung (Autoverkaufseinrichtungen, Kraftfahrzeug-Werkstatt, Schnellgastronomie) vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum nordwestlich gelegenen zentralen Ortsbereich von Trudering. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und gastronomische Nutzungen vorhanden.

Südwestlich des Planungsgebiets an der Wasserburger Landstraße befindet sich in ca. 400 m fußläufiger Entfernung das Bürgerzentrum Trudering, an der Feldbergstraße liegen eine Grundschule, eine Mittelschule, drei Kindertageseinrichtungen sowie eine Bezirkssportanlage.

### **2.2. Natur und Landschaft**

#### **2.2.1. Naturhaushalt**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene.

Die im Untergrund des Planungsbereiches liegenden Kalkschotter der Würmeiszeit werden in den unbebauten Bereichen von einem natürlichen Bodengefüge aus Parabraunerde mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe bzw. Ackerpararendzina überdeckt. Diese Böden und die Schotter im Untergrund sind gekennzeichnet durch eine gute Wasserdurchlässigkeit und ein eingeschränktes Filtervermögen. Der Grundwasserspiegel wurde zuletzt im Jahr 2010 mit ca. 524,00 m bis 524,60 m ü. NN. (Flurabstand ca. 6,7 m bis 5,9 m) bestimmt, der maximale Stand im Jahr 2000 mit ca. 526,70 m ü. NN (Flurabstand ca. 3,7 m). Die höchsten Grundwasserstände des HW-40 sind im Süden mit 528,20 m und im Norden mit 527,80 m ü. NN anzunehmen. Fließrichtung des Grundwasserstromes ist von Süden nach Norden. Derzeit weist das Planungsgebiet einen sehr geringen Versiegelungsgrad von ca. 11 % auf. Versiegelte Flächen sind die Stichstraßenzufahrtsfläche der Liselottstraße im Westen und die Flächen der Betriebsgebäude mit Zufahrten in der Baumschule. Die Klimasituation im Planungsgebiet ist im Umweltbericht im Kapitel 10.3.5 Schutzgut Klima dargestellt.

### **2.2.2. Vegetation und Biotopausstattung**

Auf dem Flurstück Nr. 309/6 befindet sich eine Baumschule. Das Verkaufsgebäude und zugehörige Nebengebäude sind zur Wasserburger Landstraße situiert und werden von dort und über eine Zufahrt von der Truderinger Straße von Norden her erschlossen.

Die intensive Baumschulnutzung wurde inzwischen auf etwa ein Viertel der Flächen im Osten reduziert, sodass die übrige Fläche zwischen älteren Baumschulgehölzen mehr oder weniger starke Verbuschung und Hochstaudenbewuchs aufweist. Einige, ehemals aufgeschulte Bäume haben inzwischen die Schutzkriterien der Baumschutzverordnung erreicht.

Markant für das Ortsbild und erhaltenswert ist eine freistehende Eiche im Kurvenbereich der Truderinger Straße an der Grenze nahe der dortigen Bushaltestelle, die nicht aus der Baumschulnutzung stammt.

Unweit der freistehenden Eiche stehen zwei Linden unmittelbar am Gehweg. Diese beiden Linden wurden nach dem Flugzeugabsturz 1987 an dieser Stelle im Andenken an die Unfallopfer von Truderinger Bürgern gepflanzt. Aufgrund des Symbol- und Erinnerungswertes ist der Erhalt dieser Bäume in jedem Fall zu gewährleisten.

Auf einer Fläche westlich des Baumschulgeländes bestand früher ein Autoverkaufsplatz, der schon vor dem Jahr 2006 abgeräumt wurde. Auf den seitdem brachliegenden Flächen hat sich ein artenreicher Hochstauden- und Wiesenbestand entwickelt.

Auf den Flächen in Verlängerung der Liselottstraße zur Wasserburger Landstraße und im anschließenden Dreieck nach Süden bestanden z.T. Wiesenflächen.

Wertvoller Baumbestand aus großen Einzelbäumen, vorwiegend Eschen, Spitz- und Berg-Ahorn, der die Schutzkriterien der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München erfüllt, besteht auf dem Flurgrundstück 310/18 im Südwesten des Planungsgebietes. Hervorzuheben sind insbesondere zwei Spitz-Ahornbäume an der nördlichen und eine Esche an der südlichen Grundstücksgrenze.

Ein Teilbereich dieses Flurstückes wurde zwischenzeitlich (2012 bis 2013) für einen Autoverkauf zwischen genutzt. Dabei wurde die Kraut- und Bodenschicht durch Abtrag zerstört. Der Oberboden wurde durch eine Kiesschicht ausgetauscht. Die Nut-



zung für den Autoverkauf wurde im Frühjahr 2013 eingestellt. Der Baumbestand in diesem Bereich ist hinsichtlich seiner dauerhaften Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen.

Für den vorhandenen Baumbestand wurde eine Habitatanalyse durchgeführt. Im gesamten Bebauungsplangebiet konnten aktuell keine Höhlenbäume nachgewiesen werden. Eine Ansiedlung von Brutplatzgebundenen Vogelarten sowie eine Nutzung der Bäume als Sommerquartier für Fledermausarten findet aus aktueller Sicht nicht statt.

### **2.2.3. Landschafts- und Ortsbild**

Das Planungsgebiet wirkt durch den nahezu reinen Grünflächenbestand positiv im umgebenden Siedlungsgefüge. Die Flächen der Baumschule und der angrenzenden Brachfläche im Norden zur Truderinger Straße wirken im Bestand jedoch eher ungeordnet und nicht dem Ortsbild von Trudering angemessen.

Der Baumbestand (vgl. oben) im Südwesten des Planungsgebietes ist als Grünkulisse vor allem zum Straßenraum der Wasserburger Landstraße räumlich stark positiv wirksam und für das Ortsbild besonders prägend.

### **2.2.4. Erholung**

Das Planungsgebiet hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholung.

Die Flächen der bestehenden Baumschule im Norden zur Truderinger Straße und die hier anschließende Brachfläche nach Westen zur Michael-Seidl-Straße sind umzäunt und nicht öffentlich zugänglich. Die bestehenden Wiesenflächen im Süden sind öffentlich zugänglich, aber durch die angrenzende Wasserburger Landstraße stark verlärm und für Erholungsnutzungen unattraktiv. Die Flächen werden als Durchwegung von der Michael-Seidl-Straße bis zur Einmündung Truderinger Straße in die Wasserburger Landstraße genutzt.

## **2.3. Verkehr und Erschließung**

### **2.3.1. Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die Wasserburger Landstraße, Truderinger Straße und Michael-Seidl-Straße gesichert. Die Michael-Seidl-Straße ist im Norden an die Truderinger Straße und im Süden über die Max-Rothschild-Straße an die Wasserburger Landstraße angebunden.

Die Wasserburger Landstraße sichert die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz. Die Liselottstraße ist nicht hergestellt und teilweise nur als Trampelpfad vorhanden.

Das außerhalb des Planungsgebiets liegende Flurstück Nr. 310/56, Gemarkung Trudering, ist derzeit planungsrechtlich über die Liselottstraße erschlossen.

### **2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle Nikolaus-Prugger-Weg, welche von mehreren Buslinien angefahren wird und somit gut vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist.

Das Planungsgebiet ist ca. 1 km von der U- und S-Bahn-Haltestelle Trudering entfernt und liegt gemäß Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München eher außerhalb bzw. am Rande des Haltestelleneinzugsbereiches für U- / S-Bahnen (Radius 1.000 m bei Gebieten mit niedriger Nutzungsdichte).

### **2.3.3. Fuß- und Radwege**

An der Wasserburger Landstraße verlaufen beidseitig separate Fuß- und Radwege. Entlang der Truderinger Straße verlaufen beidseitig Gehwege. An der Südseite der Truderinger Straße verläuft entlang des Planungsgebiets ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Die teilweise als Trampelpfad vorhandene Liselottstraße endet im Inneren des Quartiers. Eine ausgebaut öffentliche fußläufige Quermöglichkeit durch das Planungsgebiet ist nicht gegeben. Eine ausreichende Fuß- und Radwegdimensionierung entsprechend der gültigen Richtlinien ist an der Westseite der Truderinger Straße, im Bereich zwischen Nikolaus-Prugger-Weg und Wasserburger Landstraße sowie an der Südostseite der Michael-Seidl-Straße nicht vorhanden.

## **2.4. Vorbelastungen**

### **Lärm**

#### Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken u.a. die Immissionen der stark frequentierten Truderinger Straße im Osten / Nordosten und der Wasserburger Landstraße im Süden ein. Dadurch ist das Gebiet hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Die in weiterer Entfernung, nördlich gelegene Bahnstrecke München-Ost-Rosenheim hat auf das Planungsgebiet keine relevanten Auswirkungen.

#### Gewerbelärm

Die in der Nachbarschaft des Planungsgebiets liegenden gewerblichen Nutzungen haben auf das Planungsgebiet keine relevanten Auswirkungen.

## **3. PLANUNGSZIELE**

Mit der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes werden folgende Ziele verfolgt:

- Das Planungsgebiet soll einer städtebaulich anspruchsvollen, verdichteten und wirtschaftlich angemessenen baulichen Entwicklung für überwiegend Wohnnutzung zugeführt werden.
- Die neue Bebauung soll auf die Anforderungen der konkreten Standortsituation reagieren und unter Würdigung des Lärmschutzes geplant werden.
- Die neue Bebauung soll angemessen auf bestehende Bebauung reagieren.
- Die vorgesehene Planung soll ein differenziertes Angebot an Wohntypen ermöglichen, das für die unterschiedlichen Interessen und Lebensformen der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie verschiedener Einkommensgruppen offen ist. Durch eine entsprechende Aufteilung der Wohnbauarten wird eine ausgewogene Sozialstruktur angestrebt.
- Die ausreichende Erholungsversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebiets mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen soll gesichert werden.
- Die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnumfelds soll gewahrt sein.

- Der Nachweis der Ausgleichsflächen soll, so weit wie möglich, innerhalb des Planungsgebiets erfolgen.
- Für den Ortsteil und das neue Planungsgebiet sollen im Planungsumgriff Quermöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.
- Bestehende Fuß- und Radwegverbindungen sollen verbessert und den Mindestanforderungen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen angepasst werden.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1. Städtebau**

Das Planungsgebiet wird in zwei Nutzungsbereiche gegliedert, wobei es überwiegend einer Wohnnutzung und im südöstlichen Bereich einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Entlang der Michael-Seidl-Straße und der Truderinger Straße ist eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten geplant. Die Wohnbebauung entlang der Truderinger Straße ist als durchgehende Bebauung, ohne Unterbrechungen vorgesehen, um die straßenabgewandte Gebäudeseite vor Verlärmung zu schützen. Diese relativ lange Bebauungszeile wird deshalb durch Rücksprünge gegliedert, um städtebaulich auf das kleinteilig bebaute Umfeld zu reagieren. Die Rücksprünge sind durch transparente Lärmschutzwände oder maximal durch eine erdgeschossige Bebauung mit aufgesetzten transparenten Lärmschutzwänden geschlossen. Hierdurch werden die Zäsuren des Gebäuderiegels betont und Blickbeziehungen von der Truderinger Straße zur straßenabgewandten Gebäudeseite ermöglicht.

Entlang der Wasserburger Landstraße wird im Hinblick auf die konkrete Standortsituation ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen untergebracht. Durch den Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, soll die Verträglichkeit zwischen der gewerblichen Nutzung und der nördlich entstehenden Wohnbebauung gewährleistet werden. Zugleich wird ein städtebaulicher Übergang zur bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung südlich der Wasserburger Landstraße und östlich der Truderinger Straße geschaffen.

Auch in diesem Bereich ist eine durchgehende Bebauung ohne Unterbrechungen vorgesehen, um die Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Wasserburger Landstraße zu schützen.

### **4.2. Grünordnung**

Im Zentrum des Planungsgebietes entsteht ein großzügiger Grünbereich, der die Wohnbauflächen im Norden von den Gewerbeflächen im Süden trennt und gleichzeitig beiden Nutzungen eine gemeinsame und verbindende, grüne Mitte gibt. Die unmittelbare Orientierung der Wohnungen und Freiflächen zum zentralen Grünbereich soll zu einer besonderen Wohnqualität im Allgemeinen Wohngebiet wesentlich beitragen. In den rückwärtigen Gartenbereichen bieten sich Wohnungsgärten an, sie sind bei Reihenhaushausformen, aber auch bei Geschosswohnungsbauten in den Erdgeschossen möglich. Darüber hinaus sind Gemeinschafts-Freiflächen z. B. für Kommunikationsorte und Spielplätze erforderlich.

Der Grünbereich gliedert sich in mehrere Zonen. Im zentralen Bereich ist eine

öffentliche Grünfläche zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit den erforderlichen öffentlich nutzbaren Freiflächen und einem Kinderspielfeld vorgesehen. Die vorhandene Wohnbebauung kann ebenfalls von dieser öffentlichen Grünfläche profitieren.

Die Ausgleichsflächen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes durch die geplante Neubebauung schließen im Südwesten und im Südosten an die öffentliche Grünfläche an. Der westliche Teil hiervon reicht bis zur Wasserburger Landstraße. Der wertvolle und ortsbild-prägende Baumbestand im Südwesten und Osten wird, soweit möglich, erhalten und durch die geplanten Ausgleichsflächen mit hain-artiger Bepflanzung mit heimischen Großbäumen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche erweitert und aufgewertet.

Da der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf weder im Planungsgebiet noch im naturräumlichen Zusammenhang nachgewiesen werden kann, wird die fehlende Differenzfläche im Rahmen des ersten Münchner Ökokontos Eschenrieder Moos bereit gestellt.

Die offen gestalteten Vorgartenflächen des Gewerbegebietes sollen mit Baumpflanzungen zu einer Stärkung des Ortsbildes beitragen.

Für die Vorgartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird mit geschnittenen Laubholzhecken eine ruhige und einheitliche Grüngestaltung zum Straßenraum angestrebt.

#### **4.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept**

##### **Fuß- und Radverkehr**

Um das Planungsgebiet gut an das bestehende Radwegenetz anzubinden und dieses weiter auszubauen, wird das Straßenraumprofil der Truderinger Straße für beidseitige Geh- und Radwege ausgelegt.

Um für die Neubebauung und die neue Wegeverbindung durch das Quartier einen angemessenen Standard zu schaffen, wird im Bereich des Planungsumgriffs der Gehweg an der Michael-Seidl-Straße aufgeweitet.

Der Bereich der ehemaligen Liselottstraße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Fußwege von drei Seiten erschließen die neue öffentliche Grünfläche im Quartiersinneren.

Ein Grünanlagenweg und eine Gehrechtsfläche im GE für Fußgängerinnen und Fußgängern führen nach Westen, nach Osten und nach Süden, schaffen eine fußläufige Durchwegung des Planungsgebietes und verbessern die Durchwegung im Stadtquartier.

##### **Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des zu überplanenden Bereichs ist über die Michael-Seidl-Straße, die Truderinger Straße und die Wasserburger Landstraße gesichert. Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1215 und durch übergeleitete Straßenbegrenzungslinien festgesetzte, aber nicht hergestellte Liselottstraße ist für die Neuplanung als Erschließungsstraße nicht erforderlich. Der Bereich der

ehemaligen Liselottstraße wird als Zugang zur öffentliche Grünfläche und dinglich gesicherte Zufahrt mit Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt. Mit dieser Dienstbarkeitsfläche wird die Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 310/56, Gemarkung Trudering, ausreichend gesichert.

### **Ruhender Verkehr**

Um gut nutzbare Freibereiche und eine lärmgeschützte und hochwertige Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- bzw. Ausgleichsflächen zu sichern, sind die erforderlichen Stellplätze der Wohnbebauung in Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete unterzubringen.

Im Gewerbegebiet sind bis zu 15 oberirdische Stellplätze zulässig, um ein angemessenes Stellplatzangebot für Besucherinnen und Besucher und Kundeninnen und Kunden der Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Für Besucherinnen und Besucher und Gäste des allgemeinen Wohngebiets stehen ausreichend Stellplätze auf öffentlichem Straßengrund zur Verfügung.

## **5. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In Ergänzung der umliegenden Wohngebiete und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet südlich der Truderinger Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes gibt es ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben sowie gastronomische Betriebe und darüber hinaus ist die Versorgung mit den im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen im direkten Umfeld weitgehend gegeben. Um den Charakter des Wohngebietes zu wahren und weitere Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch zusätzlichen Verkehr, Lärm und Abgase auszuschließen werden daher im WA Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Der aus dem Planungsvorhaben ursächlich ausgelöste Bedarf an Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen wurde bei dem 2011 in Betrieb genommenen Haus für Kinder in der Feldbergstraße 89 mit berücksichtigt.

#### **5.1.2. Gewerbegebiet (GE)**

Das Baugebiet an der Wasserburger Landstraße / Truderinger Straße wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um hier ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, sind im Gewerbegebiet (GE) nur die Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen und Bordelle werden, ebenso wie Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen und vergleichbare Einrichtungen und Wettbüros, ausgeschlossen. Die mit diesen Nutzungsarten verbundene hohe Besucherfrequenz und Verkehrsbelastung

soll vermieden werden, der Quartierscharakter durch Wohnnutzung geprägt soll störungsfrei gewahrt bleiben. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungsart nicht dem vorgesehenen Gewerbetyp entspricht; außerdem würde durch die funktionalen Erfordernisse von Tankstellenbetrieben eine straßenraumbildende Bebauung verhindert und zusätzlicher Kfz-Verkehr verursacht. Die verkehrliche Abwicklung einer Tankstelle würde eine größere Unterbrechung der Vorgartenzone erforderlich machen, wodurch diese nicht mehr als Einheit wahrgenommen werden kann.

Den Zielen des vom Stadtrat am 22.07.2009 beschlossenen Zentrenkonzeptes soll Rechnung getragen werden. Das Baugebiet steht in keinem räumlich-funktionalen Bezug zum bestehenden Quartierszentrum Trudering. Deshalb werden im geplanten Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Grundlage hierfür ist die 'Münchner Sortimentsliste' siehe Anlage zu § 2 Abs. 5 der Satzungsbestimmungen). Hierbei sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente. Eine qualitativ angemessene, wohnortnahe Grundversorgung erfolgt durch Handelseinrichtungen für die Nahversorgung im Quartierszentrum Trudering, ergänzt durch einzelne Streulagen entlang der Wasserburger Landstraße.

Zur Ergänzung des Versorgungsnetzes ist ausnahmsweise im Erdgeschoss des Gewerbegebiets (GE) ein einzelner Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeitsschwelle mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig, welcher der Versorgung der im Planungsgebiet und seinem Umfeld Wohnenden und Arbeitenden dient. Die beschränkte Größenordnung sowie das spezifische Sortiment geben ausreichend Anhaltspunkte dafür, dass negative Auswirkungen auf vorhandene Zentren nicht zu erwarten sind. Artikel des Randsortiments haben eine Verwandtschaft mit Artikeln des Kernsortiments. Das Randsortiment rundet das Kernsortiment ab oder ergänzt es.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF) und einer Grundfläche (GR) angegeben. Die Obergrenzen für GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet (GE) eingehalten.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswänden sind bei der Ermittlung der Geschossfläche jeweils ganz mit zurechnen, da auch diese Geschossflächen planungsbedingte Folgen (u.a. soziale Infrastruktur, Bedarf an öffentlicher Grünfläche, pflichtige Stellplätze) auslösen.

### **5.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### Geschossfläche

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 4.900 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 6.073 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,81, welche sich in die bauliche Dichte der umgebenden Wohnbebauung einfügt und die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschreitet.

Die festgesetzte Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ermöglicht insgesamt bei einer Annahme von 91 m<sup>2</sup> GF/ Wohnung und einem Wohnanteil von 90% ca. 48 Geschosswohnungen oder bei der Annahme von 140 m<sup>2</sup> GF/ Haus, ca. 31 Reihenhäuser.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächen für erdgeschossig in die Gebäude integrierte Räume für Kinderwagen-, Mobilitätshilfen-, Müllabstellplätze und Durchgänge um insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig. Hiermit wird die Möglichkeit geschaffen, die Freiflächen von diesen Einrichtungen soweit möglich freizuhalten. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird dadurch nicht überschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss unberücksichtigt, um das Ziel der geplanten Wohnfläche nicht zu verringern, um eine gute Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze zu gewährleisten und die Freiflächen von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

#### Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 2.100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 6.073 m<sup>2</sup>, einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,35 und liegt somit wesentlich niedriger als die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche hier um 1.600 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die sich aus den § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB ergibt, beträgt für das Grundstück 3.700 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht.

### **5.2.2. Gewerbegebiet (GE)**

#### Geschossfläche

Die festgesetzte Geschossfläche im Gewerbegebiet (GE) beträgt 5.800 m<sup>2</sup>. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 5.222 m<sup>2</sup> einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,11, welche sich in die baulichen Dichte der umgebenden Grundstücke einfügt und die Obergrenze von 2,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschreitet.

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche für erdgeschossig in das Gebäude integrierte Müllräume um insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hiermit wird die Möglichkeit geschaffen, die Freiflächen von diesen Einrichtungen soweit möglich freizuhalten. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird dadurch nicht überschritten.

#### Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet (GE) nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.100 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 5.222 m<sup>2</sup>, incl. der Gehrechtsfläche an der nördlichen Gebietsgrenze entspricht das einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 und liegt damit wesentlich niedriger als die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf hier durch die Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 1.800 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die sich aus den § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB ergibt, beträgt für das Grundstück 3.900 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl Gesamt (GRZ) von 0,75 entspricht, welche die Obergrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unterschreitet.

### **5.3. Höhenentwicklung**

Die vorgesehene Höhenentwicklung orientiert sich auch an der in den angrenzenden Bereichen überwiegend 2- und in Teilbereichen 3-geschossigen Bebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Truderinger Straße und der Michael-Seidl-Straße ist innerhalb der festgesetzten Wandhöhen von 3 m bzw. 6 - 9 m eine Bebauung mit einem Vollgeschoss bzw. bis maximal drei Vollgeschosse möglich. Auf diese Weise fügt sich die vorgesehene Bebauung in die Umgebung ein.

Entlang der Wasserburger Landstraße müssen im Gewerbegebiet (GE) bei der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 10 m Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der zwingenden Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet (GE) wird die Wirksamkeit des Lärmschutzes gesichert. Durch die Höhenbezugspunkte werden einheitliche Gebäudehöhen gesichert.

### **5.4. Baulinien und Baugrenzen, Bauraumüberschreitungen**

#### **5.4.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Bebauung an der Truderinger Straße wird durch Rücksprünge gegliedert. Diese Gliederung in vier Gebäudeteile berücksichtigt das angestrebte kleinteilige Erscheinungsbild der Bebauung gekoppelt mit wirtschaftlichen Gebäudelängen.

Durch die Anordnung der Baukörper gelingt es, dieses Areal trotz der Nähe zur stark befahrenen Truderinger Straße für den Wohnungsbau nutzbar zu machen und damit einen Beitrag zur Wohnungsversorgung in München zu leisten. Die straßenbegleitende Bebauung schafft geschützte, ruhige Gartenbereiche mit Süd-West-Ausrichtung und gute Wohnverhältnisse.

Die Bauräume sind generell von den Verkehrsflächen zugunsten eines durchgängigen begrünten Vorgartens abgerückt. Die festgesetzten Bauräume lassen noch genügend Spielraum für individuelle Gebäudestrukturen. Die Gebäudeanordnung in den Bauräumen ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gut nutzbare, nach Süden bzw. nach Osten orientierte private Freiflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können die hofseitigen Baugrenzen durch Terrassen um 1,5 m überschritten werden. Damit soll die Errichtung ausreichend großer privater Freiräume für die Nutzung der Wohnungen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Lichtschächte ist bis maximal 0,6 m Tiefe zulässig. Damit soll die Belichtung und Belüftung von Räumen im Untergeschoss ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei den Terrassengeschossen an den



Giebelseiten das Abrücken von der Baulinie um 2 m zulässig. Die Dachgeschosse werden somit zurückhaltend gestaltet und fügen sich in die umgebende Bebauung ein.

Es werden Umläufe im Bereich des Terrassengeschosses ermöglicht und eine flexible Nutzbarkeit gewährleistet.

#### **5.4.2. Gewerbegebiet (GE)**

Im Gewerbegebiet (GE) wird durch einen großzügigen Bauraum ausreichend Spielraum für die Anordnung der Bebauung und der Freiräume gegeben. Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Gebäudeecken an der Wasserburger Landstraße und der Truderinger Straße stadträumlich fixiert und die Straßenraumkanten gesichert. Um einen maßstäblichen Übergang zur Bestandsbebauung südlich der Wasserburger Landstraße zu ermöglichen und um die Vorzone des Gewerbebaukörpers abwechslungsreich gestalten zu können, kann der Gewerbebaukörper entlang der Wasserburger Landstraße im Bereich der Baugrenze mit deutlichen Rücksprüngen gegliedert werden.

#### **5.5. Abstandsflächen**

Im Planungsgebiet sind die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächentiefen einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen.

Bei der vollen Ausschöpfung der zulässigen Wandhöhe und Bauräume kann es zwischen dem Eckgebäude Truderinger- / Michael-Seidl-Straße und dem südlich angrenzenden Gebäude in der Michael-Seidl-Straße zu einer Überschneidung der Abstandsflächen kommen. Die Tiefe der Abstandsfläche wird daher dort auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.

Für den Giebel bzw. die Südfassade des östlichen Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Truderinger Straße wird die Abstandsfläche bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) / Gewerbegebiet (GE) verkürzt.

In beiden Fällen ist die Verkürzung gerechtfertigt, weil bei den gewählten Gebäudekonfigurationen die Belüftung und Belichtung jeweils über den festgesetzten Gebäudeabstand und die Möglichkeit der Befensterung über weitere Gebäudeseiten gesichert ist.

#### **5.6. Bauliche Gestaltung, Dachform**

Die umliegenden Quartiere sind geprägt von einer heterogenen Dachlandschaft. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 10° und im Gewerbegebiet (GE) ausschließlich Flachdächer zulässig.

Hiermit soll ein adäquater Übergang und eine Annäherung zur bestehenden angrenzenden Bebauung im Bereich der Truderinger Straße, Michael-Seidl-Straße und Wasserburger Landstraße erreicht werden und im Planungsgebiet ein harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt werden. Gleichzeitig wird eine großzügige, zeitgemäße Nutzung der oberen Geschosse der Wohngebäude ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die dritten Geschosse der Wohngebäude als Terrassengeschosse auszubilden. Durch entsprechende Rücksprünge wird eine bauliche Dichte analog einer Bebauung mit einem Dachgeschoss entwickelt und die Maßstäblichkeit zur umliegenden Bebauung gewahrt. Im Gewerbegebiet (GE) soll im Bereich der Baugrenzen das dritte Obergeschoss ebenfalls durch Rücksprünge gegliedert werden.

### **5.7. Dachaufbauten, Technische Anlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicher zu stellen. Die Art und das Maß dieser Dachaufbauten werden durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt, damit die Dachaufbauten untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen z.B. für Aufzugsüberfahrten, Abgas-, Abluft- und Zuluftkamine zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicher zu stellen. Die Art und das Maß dieser Dachaufbauten wird durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Dachaufbauten untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten.

Im Hinblick auf eine qualitätsvolle Baukörpergestaltung sind Maßgaben und Regelungen für die Anordnung und den Umfang von Antennen- und Satellitenanlagen sowie Einhausungen von Technikaufbauten festgesetzt.

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Dachflächen, auch abweichend von der Flächenbegrenzung zulässig, sofern die Dachbegrünung sichergestellt ist. Sie sind in ihrer Höhe begrenzt und von der Gebäudekante um ihre Höhe zurückgesetzt anzuordnen, damit sie nicht störend in Erscheinung treten.

### **5.8. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsrecht**

Um das Planungsgebiet für Fußgängerinnen und Fußgänger durchlässig zu gestalten und die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen auch vom Westen und Osten sicherzustellen, wird im Gewerbegebiet (GE) entlang der nördlichen Gebietsgrenze eine Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Liselottstraße befindet sich ein öffentlicher Abwasserkanal. Dieser muss für die Flurstücke Nr. 310/13 und 310/56, Gemarkung Trudering, bis zum bestehenden Schacht in der öffentlichen Grünfläche vorgehalten werden. Daher ist im allgemeinen Wohngebiet (WA), nordöstlich der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Liselottstraße eine dinglich zu sichernde Fläche für ein Leitungsrecht (L) für den bestehenden Abwasserkanal festgesetzt. In ihrer gesamten Breite darf diese Fläche weder über- noch unterbaut bzw. auf- oder angeschüttet werden und ist von jeglicher Baumbepflanzung frei zu halten.

Um für die Realisierung einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, kann von der festgesetzten Lage und Größe des Gehrechts und des Leitungsrechts abgewichen

werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zuwegung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Liselottstraße ist mit einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis (FB) belegt. Diese Dienstbarkeitsfläche sichert die Erschließung des Grundstücks 310/56, Gemarkung Trudering.

## **5.9. Einfriedungen**

Um im Planungsgebiet einen möglichst großzügigen Charakter der Freiflächen zu erzielen, werden Einfriedungen und ihre Ausführung eingeschränkt. Zum Schutz und zur Abgrenzung privater Freiflächen sind Einfriedungen auf den straßenabgewandten Seiten im Gewerbegebiet (GE) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Zur Gewährleistung von Transparenz in den Freiflächen und um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen, sind die Einfriedungen offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Die max. zulässige Gesamthöhe von 1,5 m entspricht dem Höchstwert der allgemein in München geltenden Einfriedungssatzung.

Im Vorgarten des Gewerbegebiets (GE) sind Einfriedungen ausgeschlossen, um diesen Bereich räumlich offen zu gestalten und damit öffentlich zugänglich und erlebbar zu machen. Für die gesamten Vorgartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Truderinger Straße und der Michael-Seidl-Straße sind nur geschnittene Laubholzhecken zugelassen, um eine zum Straßenraum hin ruhige und einheitliche Grüngestaltung zu erhalten.

Um dem Bedürfnis nach Privatheit und Sicherheit zu entsprechen, sind Einfriedungen außerhalb der Vorgartenzone an der Wasserburger Landstraße, entlang der Baugrenzen im Bereich der Rücksprünge und in Verlängerung der Baulinien zulässig. Ebenso sind Einfriedungen außerhalb der Vorgartenzone an der Michael-Seidl-Straße in Verlängerung der Baugrenzen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsfläche und auf der Nordseite der Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedungen südlich der Gehrechtsfläche nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur südlichen Grenze der Gehrechtsfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung erhalten diese Flächen ebenfalls eine offene, großzügige Grüngestaltung. Der Erholungswert wird gestärkt und ein angstfreier Aufenthalt ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche und an der Grenze zur Ausgleichsfläche nur zurückversetzt und mit nach außen vorgepflanzten Laubholzhecken vorgesehen werden. Hiermit sollen die Grünflächen im zentralen Bereich des Planungsgebietes eine möglichst großzügige Grüngestaltung erhalten und der Erholungswert gestärkt werden.

In der öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Liselottstraße soll eine angemessene räumliche Dimensionierung und Ausgestaltung des Anlagenweges durch

die unmittelbar anschließende Heckenbepflanzung gewährleistet werden. Daher ist hier die Einfriedung an der Grenze zum Anlagenweg nur zurückgesetzt und mit nach außen vorgepflanzter, geschnittener Laubholzhecke zulässig.

Darüber hinaus soll ein einheitliches Gestaltungsbild zu den Vorgärten der Michael-Seidl-Straße gewährleistet werden.

#### **5.10. Nebenanlagen, Trafostationen**

Um negative gestalterische Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und ggf. auch eine unangemessene Flächeninanspruchnahme zu vermeiden und um eine ausreichende Begrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, werden Nebenanlagen im Hinblick auf ihren Umfang, ihre Lage und ihr Erscheinungsbild geregelt. Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) außerhalb der Bauräume bis zu maximal 3% der festgesetzten Geschossfläche und nur an der den Verkehrsflächen der Truderinger Straße und der Michael-Seidl-Straße abgewandten Seite zulässig.

Trafostationen sind nur innerhalb der Gebäude in den Untergeschossen und der Tiefgarage zugelassen.

In den Vorgartenbereichen werden Nebenanlagen ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass zum Straßenraum ein klares, ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild ohne störende Barrieren und Einbauten erreicht wird.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen nur innerhalb des festgesetzten Bau- raums zulässig, um die Freiflächen des Baugrundstücks in ihrer Wirksamkeit nicht zu beeinträchtigen und um ein ruhiges Erscheinungsbild zum Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

#### **5.11. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen vorrangig den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und möglichst wenig das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Sie werden daher in Umfang, Anordnung und Form beschränkt und müssen sich in die Architektur einfügen. Das Straßen- und Ortsbild soll durch die architektonische Gestaltung der Gebäude geprägt und dominiert werden, deshalb werden Werbeanlagen in Umfang, Größe, Form und Farbgestaltung sowie Materialwahl begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle. Werbeanlagen werden dort auf ein Mindestmaß beschränkt. Sie dürfen ausschließlich auf ansässige Unternehmen hinweisen.

Im Gewerbegebiet (GE) ist Werbung von besonderer Bedeutung. Werbeanlagen werden in größerem Umfang zugelassen und Regelungen für eine dem Standort angemessene Gestaltung getroffen. Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung Grün- und Freiflächen nicht dominiert und das den Straßenraum prägende Erscheinungsbild des Vorgartenbereichs geschützt wird.

## 5.12. Brandschutz

Aufgrund der geringen Gebäudehöhe sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) keine besonderen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz, wie Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr etc. notwendig. Im Gewerbegebiet (GE) sind die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes stark von der spezifischen Nutzung abhängig. Die Möglichkeit, ausreichend Rettungsflächen zu schaffen, ist auf dem Grundstück gegeben. Daher sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## 5.13. Lärmschutz

### 5.13.1. Allgemeines Wohngebiet

#### Verkehrslärm

Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens kommt es im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Verkehrslärmimmission der umliegenden Straßen, insbesondere der Truderinger Straße im Norden und Westen sowie der Wasserburger Landstraße im Süden zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) kommt es zu folgenden Überschreitungen der DIN 18005 für Wohngebiete (55/45 dB(A) tags / nachts):

- Nordöstliche Gebäudefassaden entlang der Truderinger Straße:  
Überschreitungen um bis zu 14 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts.
- Nordwestliche Fassade des Eckgebäudes Truderinger Straße/ Michael-Seidl-Straße:  
Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts.
- Gebäude an der Michael-Seidl-Straße, nordwestliche Fassade:  
Überschreitung tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 2,5 dB(A).
- Gebäude an der Michael-Seidl-Straße, südwestliche Gebäude Stirnseite:  
Überschreitung nachts im 2.OG um 1 dB(A).
- Gebäude an der Michael-Seidl-Straße, nordöstliche Gebäude Stirnseite:  
Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) tags und nachts.
- Südöstliche Fassade des Gebäudes an der Michael-Seidl-Straße (straßenabgewandte Fassade):  
Überschreitungen im 1. und 2. OG tags um bis zu 0,5 dB(A) und nachts um bis zu 1 dB(A).
- Südwestlichen Fassaden der Gebäude an der Truderinger Straße (straßenabgewandten Fassaden):  
Überschreitung der Orientierungswerte tags und nachts im 1. OG um bis zu 1 dB (A) und im 2. OG um bis zu 4 dB(A).
- Südöstliche Gebäude Stirnseite des Gebäudes an der Truderinger Straße:  
Überschreitung bis zu 11 dB(A) tags und nachts.

Die höchsten Überschreitungen treten jeweils an den straßenzugewandten Fassaden auf. Um das Ziel einer angemessenen ruhigen Geräuschsituation vor den Fenstern schutzwürdiger Aufenthaltsräume zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Zwischen den Wohngebäuden entlang der Truderinger Straße werden erdgeschossige Bauten mit aufgesetzter schallabsorbierender Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mind. 6,00 m festgesetzt. Alternativ ist auch die Errichtung von ca. 6 m hohen (2-geschossig) schallabsorbierenden Lärmschutzwänden zwischen den einzelnen Baukörpern zulässig. Um das in Kapitel 5.4.1 beschriebene Erscheinungsbild der Bebauung zu unterstützen, Blickbeziehungen zwischen Straße und Hofseite zu ermöglichen und somit die Aufenthaltsqualität in den privaten Freibereichen zu stärken, müssen diese Lärmschutzwände transparent ausgeführt werden.

An der Ecksituation Truderinger-/Wasserburger Landstraße ist die Errichtung einer mindestens 6 m hohen Lärmschutzwand zwischen der Gewerbebebauung und dem westlichen Wohngebäude festgesetzt, um die straßenabgewandten Gebäudeseiten vor Verlärmung zu schützen. Die erforderliche Durchgangssituation wird dadurch hergestellt, dass die Lärmschutzwand auf eine Breite von ca. 2,5 m unterbrochen wird und die Öffnung durch in einem Abstand von ca. 5,5 m vorgesetzte ebenfalls 6 m hohe Lärmschutzwand „überdeckt“ wird. Die vorgesetzte Lärmschutzwand übergreift die 2,5 m breite Öffnung zu beiden Seiten jeweils auf eine Länge von 2 m. Durch diese Festsetzung bleibt auch mit dem Durchgang die lärmabschirmende Wirkung erhalten.

Die straßenseitig vorgesetzte Lärmschutzwand ist als transparente Ausführung festgesetzt, um eine gute Einsehbarkeit der Durchgangssituation zu gewährleisten und dadurch eine bessere Orientierung sowie eine angstfreie Durchquerung zu ermöglichen. Durch die Transparenz der vorgesetzten Lärmschutzwand kommt die festgesetzte vollflächige Begrünung (siehe Punkt 5.14.1) der dahinter liegenden Lärmschutzwand mit Durchgang auch auf den Straßenseite zur Geltung.

Davon abweichende Konstruktionen sind ausnahmsweise möglich, wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, die Einsehbarkeit durch eine transparente Ausführung beibehalten wird und der Lärmschutz der dahinter liegenden privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche gutachterlich nachgewiesen wird.

Die Festsetzungen führen zu einer Minderung des Straßenverkehrslärms im straßenabgewandten Gebäudebereich sowie zwischen den Gebäuden.

Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet an den straßenabgewandten Fassaden im EG eingehalten.

Im 1.OG und 2.OG gibt es an den straßenabgewandten Fassaden der Gebäude an der Truderinger Straße und der Michael-Seidel-Straße tags und nachts Überschreitungen von bis zu 1 dB(A). Im 2. OG der nordöstlichen Gebäudestirnseite des Gebäudes an der Michael-Seidl-Straße und an der Lärmschutzwand im Osten des Planungsgebiets an der südwestlichen Fassade des östlichen Gebäudeteils an der Truderinger Straße gibt es Überschreitungen von bis 4 dB(A) tags und nachts.

Zwischen den Gebäuden entlang der Truderinger Straße werden die Orientierungswerte im 2. OG um bis 9 dB(A) tags und nachts überschritten.

Für eine standortgerechte Bebauung des Planungsgebietes kann der ausreichende Schallschutz mit Wänden oder -wällen nicht umgesetzt werden. Mit diesen

Maßnahmen wäre eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt und in angemessener Dichte nicht realisierbar. Für eine städtebaulich gewünschte Bebauung, würden diese Anlagen in ihrer Höhe gestalterisch störend in Erscheinung treten.

Entsprechend der Beurteilungssystematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 durch Verkehrslärm in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts an den straßenabgewandten Fassaden eingehalten.

Der Schallschutz der stark verlärmten straßenzugewandten Fassaden entlang der Truderinger Straße und der Michael-Seidel-Straße wird durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) sichergestellt.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Die festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind alleine nicht ausreichend, um befriedigende Wohnverhältnisse zu erzielen. Daher werden zusätzliche Maßnahmen festgesetzt.

Dies sind

- geeignete Grundrisorientierung,
- schalldämmende Fenster,
- schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Die Grundrisse geplanter Wohnungen sollen so organisiert werden, dass möglichst alle zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Öffnungen in den straßenabgewandten Gebäudefassaden zu liegen kommen. Alternativ müssen an den straßenseitigen Gebäudeseiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden.

An den stark verlärmten straßenzugewandten Fassaden entlang der Truderinger Straße und der Michael-Seidel-Straße muss ein ausreichender Lärmschutz für den Aufenthalt im Wohnungsinnen gewährleistet werden.

Die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen werden nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch erforderliche Schalldämm-Maße von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und des vorherrschenden Lärmpegelbereiches geregelt.

Für das Planungsgebiet wird dies wie folgt konkretisiert:

Gebäude entlang der Truderinger Straße:

Fassadenorientierung	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 dB Klassen
Nordost-Fassaden zur Truderinger Straße	V	71-75 dB

Südwest-Fassaden (Hoffassaden)	II	56-60 dB
Nordwest-Fassade Eckgebäude Truderinger Straße/ Michael-Seidl- Straße	IV	66-70 dB
Südöstliche Gebäude Stirnseite Truderinger Straße		
Fassaden zwischen den Gebäuden an der Truderinger Straße EG+1.OG	II	56-60 dB
Fassaden zwischen den Gebäuden an der Truderinger Straße 2.OG	IV	66-70

#### Einzelgebäude an der Michael-Seidel-Straße:

Fassadenorientierung	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 dB(A) Klassen
Nordost-Fassade	III	61-65 dB
Nordwest-Fassade an der Michael- Seidl-Straße	III	61-65 dB
Südwest-Fassade	II	56-60 dB
Südost-Fassade (Hoffassade)	II	56-60 dB

An den nordöstlichen Gebäudefassaden entlang der Truderinger Straße treten Beurteilungspegel bis 69/58 dB(A) tags/nachts auf. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55/45 dB(A) tags / nachts) um bis zu 14 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten.

An der nordwestlichen Fassade des Eckgebäudes Truderinger Straße/ Michael-Seidl-Straße treten Beurteilungspegel bis 64/53 dB(A) tags / nachts auf. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten.

Für diese Fassaden wird festgesetzt, dass für die Außenwände und Dächer Konstruktionen zu wählen sind, mit denen ein Schalldämm-Maß  $R'w \geq 50$  dB erreicht werden kann.

An folgenden Fassaden der geplanten Wohnbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) sowie die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) tags und nachts überschritten und Lärmschutzfestsetzungen getroffen:

- Nordöstliche Gebäudefassaden entlang der Truderinger Straße:  
Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 14 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts.
- Die an die Lärmschutzwände zwischen den Wohngebäuden grenzenden Gebäudegiebel entlang der Truderinger Straße im 2. OG : Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis 9dB(A) tags und nachts.



- Nordwestliche Fassade des Eckgebäudes Truderinger Straße/ Michael-Seidl-Straße:  
Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts.
- Südöstlicher Gebäudegiebel der Wohnbebauung an der Truderinger Straße:  
Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 11 dB(A) tags und nachts.

Ist die Anordnung notwendiger Öffnungen zur Belüftung schutzbedürftiger Räume zur straßenabgewandten Gebäudefassade (Hofseite) nicht möglich, sind an den oben genannten verlärmten Fassaden weitergehende Schallschutzmaßnahmen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu treffen. Um einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

#### Tiefgaragenzu- und abfahrten

Die durch den PKW-Verkehr auf den Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage verursachte Lärmbelastung wird als Gewerbelärm eingestuft und unterliegt damit der TA-Lärm und deren Grenzwerten.

Durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrt für die neue Wohnbebauung an der Truderinger Straße kann es zu Pegelerhöhungen an der bestehenden Bebauung kommen. Zur Minimierung der zusätzlichen Lärmbelastung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die Zahl der Zu- und Abfahrten wird auf zwei begrenzt. Die Zu- und Abfahrten sind einzuhausen und die Einhausung ist innerseitig schallabsorbierend auszukleiden. Zusätzlich sind geräuscharme Entwässerungsrinnen einzubauen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wurden für zwei mögliche Lagesituationen von TG-Zu-/Abfahrten an der gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung an der Truderinger Straße die durch die TG-Zu-/Abfahrten verursachten Lärmimmissionen berechnet, sie liegen mit Beurteilungspegeln von tags 35 dB(A) und nachts von ca. 25 dB(A) deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm 50 / 35 dB(A) tags / nachts. Die gegenüberliegende, bestehende Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung als Reines Wohngebiet dargestellt.

### **5.13.2. Öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz**

Der öffentliche Spielplatz ist durch die geplante Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmt. Der Spielplatz ist in seiner Lage so konzipiert, dass ein größtmöglicher Abstand zur Wasserburger Landstraße erreicht wird und gleichzeitig eine hinreichende Distanz zu den geplanten Wohngebäuden erhalten bleibt, um Lärmkonflikte zu vermeiden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, insbesondere des geplanten Kinderspielplatzes werden die Orientierungswerte der Landeshauptstadt München von 57 dB(A) tags maßgeblich beim Verkehrslärm eingehalten. Unter Hinzunahme des Gewerbelärms entsteht ein Beurteilungspegel von 59 dB(A). Dieser Pegel ist hinnehmbar, weil die Überschreitung kaum wahrnehmbar ist und kein dauerhafter Aufenthalt auf der Spielfläche angenommen werden kann.

Es wird empfohlen, bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu prüfen, ob die

Position des Spielplatzes hinsichtlich der Lärmsituation grundsätzlich optimiert werden kann. Das Spielplatzsymbol im Plan ist keine lagegenaue Festsetzung, sodass Spielräume bei der Standortfestlegung bestehen.

Die städtebaulichen Nachteile bei Errichtung weiterer aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schlechte Einsehbarkeit und Erreichbarkeit der Grünfläche durch weitere Lärmschutzwände) sowie deren Kosten stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu den möglichen schalltechnischen Verbesserungen, so dass die Qualitätseinbußen im Rahmen der Gesamtbetrachtung hinnehmbar sind.

Von spielenden Kindern gehen Geräuschemissionen aus, die jedoch in Anbetracht der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erfordern. Auf den am 26.5.2011 beschlossenen Gesetzentwurf des Deutschen Bundestags (Deutscher Bundestag, Drucksache 17/4836 vom 22.02.2011, in Kraft getreten am 28. Juli 2011) wird verwiesen. Dieser besagt, dass der von Kinderspielflächen ausgehende Lärm nicht den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) unterliegt.

### **5.13.3. Gewerbegebiet**

#### Verkehrslärm

Im Gewerbegebiet (GE) ist die Bebauung ebenfalls innerhalb des Bauraums durchgehend ohne Zwischenräume und ohne Gebäudeöffnungen, wie offene Erdgeschosszonen, offene Durchgänge, zu errichten. Mit dieser entlang der Wasserburger Landstraße festgesetzten geschlossenen Straßenrandbebauung kann sowohl für die nördlich gelegene Wohnbebauung als auch für die im Inneren des Planungsgebiets liegenden privaten und öffentlichen Freiflächen ein ausreichender Lärmschutz erreicht werden.

#### Gewerbelärm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2028 werden zusätzliche Gewerbelärmemissionen auf die umliegende Bebauung einwirken. Da diese im Wesentlichen durch Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursacht werden, kommt die TA-Lärm zur Anwendung.

Nach der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieure Süd GmbH - Akustik + Bauphysik - vom Mai 2011) werden im Bebauungsplan schalltechnische Festsetzungen in Form von Schallemissionskontingenten getroffen, um die schalltechnische Verträglichkeit der Gewerbegebiete mit der Umgebung zu gewährleisten.

Nach der TA Lärm darf die Summe der Schallimmissionen aller gewerblichen Anlagen, die auf einen Immissionsort einwirken, den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Daher sind für die Wohngebiete nördlich der Truderinger Straße und südlich der Wasserburger Landstraße die Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen werden für das Gewerbegebiet (GE) Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006 (DIN 45691:2006-12), festgeschrieben.

Die als Höchstwerte geltenden Emissionskontingente werden gemäß DIN 45691 – zusammen mit Zusatzkontingenten für die Richtungssektoren A, B, C, D, E und F – festgesetzt, um der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit benachbarter Gebiete außerhalb des Planungsgebietes Rechnung zu tragen (siehe Plandarstellung).

Dies bedeutet, dass für Immissionsorte in den Richtungssektoren A, B, C, D, E und F die Emissionskontingente um die unten genannte Zusatzkontingente erhöht werden und es im Basis-Sektor bei den festgelegten Grundkontingenten bleibt.

Die Richtungssektoren unterteilen die Nachbarschaft in sechs Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit, der Abstandsverhältnisse und Lärmvorbelastung der Nachbarschaft unterschiedlich ausgeschöpft sind und somit Zusatzkontingente möglich sind. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren wurde geometrisch so gewählt, dass folgende Sektoren mit den dazugehörigen schutzbedürftigen Nutzungen (maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) erfasst werden:

Sektor A	Geplantes Wohngebiet an der Truderinger Straße
Sektor B	Wohngebiet nordöstlich der Truderinger Straße
Sektor C	Wohngebiet nördlich der Wasserburger Landstraße
Sektor D	Wohngebiet südlich der Wasserburger Landstraße
Sektor E	Wohngebiet südlich der Wasserburger Landstraße
Sektor F	Bestehende Wohngebäude an der Michael-Seidl-Straße

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für das Gewerbegebiet abzüglich der Flächen mit Begrünungsaufgaben festgesetzt. Der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors sind durch die in § 15 Abs. 2 im Satzungstext aufgeführten Werte definiert und in der Plandarstellung ersichtlich. Zulässig sind Gewerbenutzungen, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente inklusive des nachfolgenden Zusatzkontingents nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:

Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) tags und nachts (Grundkontingent):

	Kontingentfläche	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
GE	5.170 m <sup>2</sup>	58 dB	42 dB

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E und F erhöhen sich gemäß § 15 Abs. 3 der Satzung die Emissionskontingente tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2 dB	3 dB
B	0 dB	0 dB
C	3 dB	0 dB
D	8 dB	8 dB

E	7 dB	8 dB
F	13 dB	14 dB

Durch die festgesetzten Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente wird eine immissionswirksame Schalleistung definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte in Summe mit der vorhandenen und planerischen Vorbelastung bzw. die festgelegten Immissionskontingente außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden können.

Im Baugenehmigungsverfahren muss der Nachweis erfolgen, dass diese Kontingente eingehalten werden.

Der nach den Vorschriften der TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der gemäß Bebauungsplan zu errichtenden Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus den Emissionskontingenten ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahme sicherzustellen.

Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente  $L_{ik}$  für die einzelnen Teilflächen (i) des Planungsgebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Immissionskontingente (LIK) stellen sich wie folgt dar:

**$L_{ik}$  tags:**

Tags			Teilpegel					
Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
Gewerbegebiet	5.170	58						
Immissionskontingent $L_{ik}$ [dB(A)]			52,2	41,5	47,2	46,2	45,0	40,6
Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]			2	13	7	8	0	3

**$L_{ik}$  nachts:**

Nachts			Teilpegel					
Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
Gewerbegebiet	5.170	42						
Immissionskontingent $L_{ik}$ [dB(A)]			36,2	25,5	31,2	30,2	29,0	24,6
Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]			3	14	8	8	0	0

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und zweckmäßig.

#### 5.13.4. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung – Reflexionen

Für die Bestandsgebäude ergibt sich eine Zunahme des Beurteilungspegels um maximal 1 dB(A):

- Im reinen Wohngebiet (WR) nördlich der Truderinger Straße von 68/57 dB(A) auf 69/58 dB(A) tags/nachts.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nördlich der Wasserburger Landstraße bzw. westl. des Planungsgebiets von 63/56 dB(A) auf 64/57 dB(A) tags/nachts.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich der Wasserburger Landstraße von 67/57 dB(A) auf 68/58 dB(A) tags/nachts.

Neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen ist hier auch die Pegelzunahme durch Reflexionen an den Fassaden der geplanten Bebauung eingerechnet. Beurteilungspegel von 70/60 dB (A) tags/nachts werden an den Bestandsgebäuden nördlich der Truderinger Straße sowie beiderseits der Wasserburger Landstraße nicht überschritten.

#### 5.14. Grünordnung Allgemein

Mit der Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit der Mindestanzahl von Bäumen und Mindestanforderungen für Pflanzqualitäten auf Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche wird in Verbindung mit den geltenden Vorschriften der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München im Planungsgebiet eine durchgängig gute Durchgrünung gesichert.

Die Anforderungen zur Bepflanzung der Ausgleichsfläche werden im Pflege- und Entwicklungsplan geregelt.

Die Möglichkeit der Abweichung von Lage, Anzahl und Fläche von zu pflanzenden Bäumen wird als Ausnahme und ohne Veränderung der Grundzüge der Grünordnung zugelassen, um auf die Erfordernisse der Gebäudetypologien bei der Baudurchführung, wie die Lage von Zufahrten, Zugängen oder Besonnung von Aufenthaltsbereichen, sinnvoll reagieren zu können.

Die im Zentrum des Planungsgebietes geplante, öffentliche Grünfläche deckt den Bedarf an öffentlichen Freiflächen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gewerbefläche. Im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen; Baumhaine) schirmt die Grünfläche Wohnbauflächen und Gewerbefläche gegeneinander ab und trägt wesentlich zu einer guten Wohnqualität im Planungsgebiet bei.

Der festgesetzte Kinderspielplatz soll vor allem für die Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren (Schulkindalter) ausgestattet werden, für die wegen der schmalen Freiflächenzuschnitte auf den Wohnbauflächen nutzungsgerechte Spieleinrichtungen nur schwer realisierbar sind. Lärmintensive Spielangebote sind wegen der Nähe zu den Wohnungen nicht möglich.

Die öffentliche Grünfläche soll für die wohnungs- und arbeitsplatznahe Erholung im Grünen mit gut besonnten Aufenthaltsbereichen und in Verbindung mit den angrenzend vorgesehenen Baumhainen gestaltet werden.

#### **5.14.1. Grünordnung Baugebiete**

Mit der vorgeschriebenen Begrünung der Freiflächen der Baugebiete mit vorwiegend heimischen Gehölzarten und Obstgehölzen und der Mindestbegrünungsvorschrift wird eine ausreichende Durchgrünung der Freiflächen und eine dem Ortsbild entsprechende Einbindung in den Stadtraum gesichert. Zwei wertvolle Großbäume, eine Eiche im Osten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Truderinger Straße und eine Esche im Westen des Gewerbegebietes (GE) an der Wasserburger Landstraße, werden als zu erhalten festgesetzt.

Die für Flachdächer und flach geneigte Dächer vorgeschriebene Dachbegrünung vermindert und verzögert den Abfluss von Niederschlägen von den durch Überbauung neu versiegelten Flächen, trägt zu einer Abmilderung der lokalklimatischen Negativeffekte der Versiegelung bei und schafft Ersatzhabitate.

Zur verträglichen Einbindung möglicher großflächiger Baukörper in das Ortsbild ist für den Vorgarten des Gewerbegebietes zur Wasserburger Landstraße eine Baumreihe im Regelabstand von 8 m festgesetzt. Die Wahlmöglichkeit von mittelgroßen Laubbäumen oder säulenkronigen großen Laubbäumen berücksichtigt hierbei das Bedürfnis der geplanten Gewerbenutzung, sich dennoch zum Straßenraum angemessen zu präsentieren. Für die Grundstückszufahrt und -abfahrt wird eine Verschiebung der entsprechenden Baumstandorte ermöglicht, da die genaue Lage von Zu- und Abfahrt noch nicht festgelegt werden kann. Die Gesamtanzahl der festgesetzten Bäume bleibt hierbei erhalten.

Für die in Verbindung zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem geplanten Gewerbebau ca. 6 m hohe, erforderliche durchgehende Schallschutzwand wird beidseitig eine vollflächige Begrünung mit ausdauernden Klettergehölzen vorgeschrieben. Die Schallschutzwand ist zwar zum Straßenraum der Truderinger Straße mit Rücksprung hinter die Baulinien von Wohn- und Gewerbegebiet geplant, eine dem Ortsbild angemessene Maßstäblichkeit wird jedoch erst durch die vorgeschriebene Ausbildung als vollflächig begrünte Wand erreicht. Sowohl vom Straßenraum, als auch vom Innenbereich des Planungsgebietes soll die Wand als Grünstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe wirken.

Die Zugänglichkeit über die Gehrechtsfläche mit gleichzeitiger Einhaltung der lärmabschirmenden Schutzfunktion wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt. Damit eine angstfreie Durchquerung gewährleistet werden kann, werden adäquate Lösungen, wie z.B. eine zur Truderinger Straße davor gesetzte transparente Wand vorgesehen. Beim Einsatz von transparenten Glaselementen im Bereich der Lärmschutzwand ist die Verwendung von Vogelschutzglas erforderlich. Die Prüfung hierzu erfolgt im Vollzug des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Einbindung in das Ortsbild sind bauliche Einfriedungen in den Vorgartenbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen und nur Laubholzhecken zulässig. Um ortsbildstörende Bepflanzungen der offenen Vorgärten mit fremdartigen Nadelgehölzen bzw. Koniferen zu verhindern, ist die Bepflanzung mit Nadelgehölzen bzw. Koniferen in den Vorgartenflächen ausgeschlossen. Die Bepflanzung mit den diesbezüglich verträglichen Arten Eibe und Kiefer wird jedoch zugelassen.

### **5.14.2. Grünordnung der öffentlichen Grünfläche**

Zur Sicherung der Grün- und Freiflächenversorgung der Baugebiete, insbesondere des Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird in zentraler Lage eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Größe der Fläche entspricht dem Bedarf gemäß der Orientierungswerte. Der in diesem Bereich festgesetzte Spielplatz kann abhängig vom räumlichen Entwurf noch verschoben werden. Zwei wertvolle Spitzahorn-Bäume im Süden der Grünfläche werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Straßennetz an drei Punkten: im Westen über einen Anlagenweg, der im Bereich der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Liselottstraße liegt; im Osten über eine Gehrechtsfläche an die Truderinger Straße auf Höhe der bestehenden Bushaltestelle; im Süden an die Wasserburger Landstraße über einen zwischen Baugebiet und Ausgleichsfläche verlaufenden Fußweg.

### **5.14.3. Grünordnung der Ausgleichsflächen**

Auf zwei Teilflächen, zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie westlich des Gewerbegebietes (GE) zu den angrenzenden Bebauungsflächen, sind Ausgleichsflächen für den durch die geplante Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Entwicklungsziel der Flächen sind Baumhaine aus heimischen Großbaumarten mit offenen Unterwuchsflächen aus vorwiegend krautiger Flächenvegetation.

Der wertvolle Baumbestand auf der Teilfläche im Südwesten wird hierbei, soweit möglich, erhalten und ergänzt. Sukzessive, großflächige Verbuschungen sollen im Rahmen der Vegetationsentwicklung entfernt werden. Dies erhält auch eine gute Einsehbarkeit der Flächen und verhindert die Bildung von Angsträumen.

Zur Anfangsentwicklung und Etablierung von Unterwuchsgesellschaften sind wegen des voraussichtlichen Nutzungsdruckes im verdichteten Siedlungsbereich temporäre Einfriedungen gegen Betreten zulässig und empfehlenswert.

Für die Flächen wird ein gesondertes Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt, das u.a. Aussagen zum Umgang mit dem zu erwartenden Nutzungsdruck und Maßnahmen zur langfristigen Entwicklung enthält.

## **5.15. Verkehr und Erschließung, Tiefgaragen, Stellplätze**

### **5.15.1. Fuß- und Radverkehr**

Die bestehende Straßenbegrenzungslinien werden für die Errichtung eines Geh- und Radweges im westlichen Bereich zur Kreuzung Truderinger Straße / Wasserburger Landstraße um 4,0 m nach Westen ins Planungsgebiet verschoben und neu festgesetzt. Hiermit wird das Planungsgebiet an das bestehende Radwegenetz angebunden und dieses weiter ausgebaut. Die in diesem Bereich vorhandenen beiden Linden werden erhalten. Diese Linden wurden nach dem Flugzeugabsturz 1987 an dieser Stelle im Andenken an die Unfallopfer von Truderinger Bürgern gepflanzt. Der Symbol- und Erinnerungswert wird durch den Erhalt dieser Bäume, die mittlerweile auch die Schutzkriterien der Münchener Baumschutzverordnung erfüllen, ausgedrückt.

Um für die Neubebauung und die neue Wegeverbindung durch das Quartier einen angemessenen Standard zu schaffen, wird im Bereich des Planungsumgriffs der Gehweg an der Michael-Seidl-Straße auf 2,5 m aufgeweitet.

Durch die Sicherung einer Gehrechtsfläche entlang der Nordgrenze des Gewerbegebiets wird zudem eine kurze und attraktive Wegeverbindung durch das Planungsgebiet geschaffen.

#### **5.15.2. Motorisierter Individualverkehr**

Die noch nicht hergestellte Liselottstraße ist für die Neuplanung als Erschließungsstraße nicht erforderlich und wird aufgehoben.

Der Bereich der ehemaligen Liselottstraße wird als öffentliche Grünfläche und als Fläche dinglich zu sichern für ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt, um die Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 310/56, Gemarkung Trudering, zu sichern.

#### **5.15.3. Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten**

Um gut nutzbare Freibereiche und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- bzw. Ausgleichflächen zu sichern, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete unterzubringen.

Aus lärmschutztechnischen Gründen sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten einzuhausen sowie deren Lage und Anzahl begrenzt (siehe auch Kapitel 5.13.1).

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit 0,6 m, für die Pflanzung von Großbäumen mit mindestens 1,2 m, fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, um eine angemessene Begrünung und Bepflanzung zu ermöglichen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind 15 oberirdische Stellplätze zulässig, um ein angemessenes Stellplatzangebot für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden der Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Diese oberirdischen Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraums zulässig, um eine zusammenhängende Gestaltung der begrünten Flächen zu sichern. Für eine verträgliche Verkehrsabwicklung und um eine zusammenhängende Begrünung der Vorgartenzone zu schaffen, sind die Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten in ihrer Lage und Anzahl begrenzt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage im Gewerbegebiet (GE) ist so zu planen, dass in den vorhandenen Baumbestand an der Wasserburger Landstraße, bzw. an der Truderinger Straße so wenig wie möglich eingegriffen werden muss.

#### **5.15.4. Fahrradabstellplätze**

Mangelnde Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder können die Gestaltung der Außenanlagen und des öffentlichen Verkehrsraumes erheblich beeinträchtigen. Um sicherzustellen, dass zum Straßenraum ein klares, ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild ohne störende Barrieren und Einbauten erreicht wird, sind die notwendigen Fahrradabstellplätze innerhalb der Bauräume und in Tiefgaragen herzustellen.

Um eine unmittelbare Erreichbarkeit und flexible Nutzung von oft genutzten Fahrrädern zu gewährleisten, werden im Bereich der Hauseingänge eine geringfügige Anzahl nicht überdachter Fahrradabstellplätze zugelassen.



## 6. GENDER MAINSTREAMING

Im Planungsgebiet wird eine engmaschige Vernetzung im Ortsgefüge zwischen Wohnen und öffentlicher Grünfläche geschaffen. Es gibt ein Angebot von kurzen Wegeverbindungen, vor allem für Fußgängerinnen und Fußgänger zum Erreichen der öffentlichen Grünfläche und der darin liegenden Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder.

Die Fußwegeverbindungen zur Durchwegung des Planungsgebiets werden optimiert und dienen u.a. der Verbindung des Planungsgebiets mit dem Quartierszentrum Trudering. Personen ohne eigenen PKW oder mit eingeschränkter Mobilität haben somit die Möglichkeit, sich mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Wege, zum Abrücken von Hecken und Zäunen zu Gehwegen sowie der großzügigen Gestaltung des Durchgangs zur Truderinger Straße ermöglichen einen angstfreien Aufenthalt auf diesen Flächen. Der Durchgang durch die Lärmschutzwand von der Truderinger Straße zur öffentlichen Grünfläche ist als transparente Ausführung festgesetzt, um eine gute Einsehbarkeit zu gewährleisten und dadurch eine bessere Orientierung sowie eine angstfreie Durchquerung zu ermöglichen.

Diese Aspekte der Planung entsprechen den Maßgaben des „Gender Mainstreaming“ im Rahmen einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Nutzung / Städtebau

- Schaffung von ca. 48 Wohneinheiten zur Deckung des Wohnungsbedarfs in München.
- Schaffung von Flächen für die das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerbliche Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.

### 7.2. Verkehr

- Schaffung von Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung und in Richtung Süden über die öffentliche Grünfläche.
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im bestehenden Erschließungsnetz an der Truderinger Straße und der Michael-Seidl-Straße zum Zentrum.

### 7.3. Grün- und Freiraumplanung

- Schaffung einer zusammenhängenden, großen Grünfläche im zentralen Bereich des Planungsgebietes, die mit dem Erhalt der wertvollen Bäume im Südwesten, der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche im Verbund mit den südwestlich angrenzenden Grundstücken mit wertvollem Baumbestand die örtliche Grünausstattung deutlich verbessert.
- Vernetzung der privaten Freiflächen mit den öffentlich nutzbaren Grünflächen.
- Schaffung von lärmgeschützten privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Sicherung von Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Verträgliche Einbindung der Gewerbeflächen.

Die Zunahme der Versiegelung im Planungsgebiet wird vor Ort durch die genannten Maßnahmen weitgehend kompensiert. Mit der geplanten Begrünung entsteht eine Zunahme der Strukturvielfalt.

Zusätzlich sind außerhalb des Planungsgebietes, voraussichtlich im Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos, Ausgleichsflächen nachzuweisen, so dass die entstehenden Eingriffe insgesamt ausgeglichen werden.

## **8. KOSTEN, SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG**

Da die Planung zu nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen führt und planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslöst, sind die vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ in der Fassung vom 26.07.2006 anzuwenden.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Übernahme der aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2028 resultierenden ursächlichen Kosten und Lasten. Insbesondere werden folgende Leistungen von der Planungsbegünstigten übernommen:

- unentgeltliche Abtretung der ursächlichen öffentlichen Verkehrsflächen
- unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Grünfläche; soweit bereits in städtischem Eigentum ggf. Erstattung des Verkehrswertes
- unentgeltliche Abtretung bzw. Wertersatz der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- Aufweitung der Michael-Seidl-Straße
- Ablöse der Erschließungskosten der Truderinger Straße einschließlich deren Aufweitung im Südosten des Planungsgebietes
- Herstellung der öffentlichen Grünfläche einschließlich der Fahrrechtsfläche
- Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Übernahme der Entwicklungspflegekosten der Ausgleichsflächen
- Kostenbeitrag zum Ökokonto
- unentgeltliche Bestellung der Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der Gehrechtsfläche
- Bindungen zugunsten des geförderten Wohnungsbaus (30% Förderquote)

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat in ihrer Sitzung vom 02.04.2014 der dem Billigungsbeschluss zu Grunde liegenden Planung sowie den Vertragsinhalten zugestimmt.

## 9. DATEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Flächengrößen nach Nutzungen

Flächennutzung	ha	Anteil
Baugrundstücke	1,11 ha	69%
Verkehrsflächen	0,03 ha	2%
Öffentliche Grünflächen	0,23 ha	14%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,25 ha	15%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>1,62 ha</b>	<b>100%</b>
Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets	0,22 ha	
Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets	0,15 ha	

### Maß der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten und Arbeitsplätze

Nutzungsart	Nettobauland ca.	GFZ	Geschoßfläche	Wohneinheiten ca.	Arbeitsplätze ca.
Wohngebiet (WA)	6.041 m <sup>2</sup>	0,8	4.900 m <sup>2</sup>	48	10
Gewerbegebiet (GE)	5.123 m <sup>2</sup>	1,1	5.800 m <sup>2</sup>		80
<b>Summe</b>	<b>11.164 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>10.700 m<sup>2</sup></b>	<b>48</b>	<b>90</b>

## 10. UMWELTBERICHT

### 10.1. Beschreibung des Vorhabens

Es ist geplant, die teilweise ungenutzten Baumschulflächen zwischen Wasserburger Landstraße, Truderinger Straße und Michael-Seidl-Straße zu bebauen. Entlang der Truderinger und der Michael-Seidl-Straße sind Wohngebäude geplant, an der Wasserburger Landstraße ist nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Zwischen der rahmenden Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße und der Truderinger Straße soll eine, den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes und der näheren Umgebung zur Verfügung stehende, öffentliche Grünfläche errichtet werden. Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sowie dem Bedarf an Grund und Boden sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Es werden Baugebiete mit Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, öffentlichen Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen festgesetzt. Im Detail wird auf die vorgesehenen Satzungsbestimmungen verwiesen bzw. auf die Ausführungen zu den Festsetzungen als Maßnahmen zum jeweiligen Schutzgut.

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 1,6 ha. Angaben zur Flächenbilanz sind dem Kapitel 9 „Daten zum Bebauungsplan“ zu entnehmen.

## **10.2. Datengrundlagen, Übergeordnete Planungen und Umweltziele**

### Regionalplan

Laut Regionalplan in der Fassung vom 01.08.2002 soll die Standortattraktivität des Stadt- und Umlandbereichs durch folgende Maßnahmen weiter ausgebaut und verbessert werden:

- verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfen der Flächenreserven,
- Deckung der örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung mit Gewerbebetrieben,
- möglichst vielfältige und ausgewogene Branchen-, Arbeitsplatz- und Betriebsgrößenstruktur,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umweltqualität,
- Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen.

### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet Wohnnutzung vor.

### Luftreinhalteplan

Der von der Regierung von Oberbayern erarbeitete Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt München vom September 2004 mit Fortschreibungen hat die Aufgabe, die Anstrengungen der öffentlichen Verwaltung zur Verbesserung einer lufthygienisch nicht den Zielvorgaben entsprechenden Situation in einem bestimmten Gebiet zu organisieren. Das Planungsgebiet zählt nicht zu den lufthygienisch beeinträchtigten Stadtgebieten.

### Lärmminderungsplan

Ein Lärmminderungsplan liegt für das Planungsgebiet nicht vor.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beschreibt für das Planungsgebiet keine wertvollen Bestandsstrukturen, nennt jedoch folgende Ziele:

- für die bestehenden Grünfläche mit Baumbestand im Süden des Planungsgebietes zur Wasserburger Landstraße die ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen durch Strukturanreicherung und extensiver Pflege.
- für die nördlichen Teilflächen im Planungsgebiet mit dem bestehenden Baumschulgelände und dem ehemaligen Autoverkaufsgelände zur Michael-Seidl-Straße den Erhalt strukturreicher Außenanlagen von Bebauungsflächen mit Erhalt von Baumsubstanz und Grünbeständen sowie Förderung von Ruderalvegetation und Brachflächen.

### Biotopkartierung

Aus dem Gebiet des Bebauungsplanumgriffes liegen keine Daten über schützenswerte Biotope oder Arten vor.

Eine aktuelle Überprüfung auf Baumhöhlenbrutplätze ergab keine Hinweise auf schützenswerte Habitate.

### Baumschutzverordnung der Stadt München

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18. Januar 2013, die Gehölze mit (ggf. auch summerischen)

Stammumfängen von 80 cm und mehr (in 1m Höhe gemessen) unter Schutz stellt. Ausgenommen sind Obstgehölze, mit Ausnahme der Arten Walnuss, Holzbirne, Holzapfel, Vogelkirsche, Holunder und Hasel.

Da gemäß § 4 Nr.1 der Baumschutzverordnung die Gehölze in gewerblichen Baumschulen und Gärtnereien vom Schutzgegenstand ausgenommen sind, unterliegen die Gehölze innerhalb des bestehenden Baumschulgeländes nicht deren Schutz.

#### Sonstige gesetzliche Grundlagen

Neben den zuvor aufgeführten Fachplänen und den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“,
- Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften und Fachpläne bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe nachfolgende Darstellung zu den jeweiligen Schutzgütern.

### **10.3. Untersuchung der Schutzgüter**

#### **10.3.1. Schutzgut Mensch**

##### **Lärm**

Die Lärmsituation des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird durch den Straßenverkehr der angrenzenden und umliegenden Straßen insbesondere der Truderinger Straße und Wasserburger Landstraße maßgeblich geprägt. Zudem wirkt Anlagenlärm von bestehenden Gewerbebetrieben in der näheren Umgebung auf das Planungsgebiet und die angrenzende Wohnbebauung ein.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Gewerbenutzung ist von Gewerbelärmimmissionen im geplanten und in den angrenzenden Wohngebieten auszugehen. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird künftig durch die neuen Nutzungen im Planungsgebiet zusätzlicher Verkehr entstehen. Dieser wird sich aufgrund der geringen Zuwächse im Vergleich zur vorhandenen, sehr hohen Verkehrsbelastung der Wasserburger Landstraße und der Truderinger Straße nicht spürbar auf die bestehende Immissionsbelastung auswirken.

Gegenstand der Umweltprüfung sind der bei Durchführung der Planung auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrslärm, der von den geplanten Nutzungen ausgehende Anlagenlärm sowie der bestehende Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung.

##### Verkehrslärm (Beurteilung nach der DIN 18005)

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten tagsüber zukünftig entlang der Truderinger Straße und der Wasserburger Landstraße auf. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden Maßnahmen notwendig (Näheres hierzu siehe Bebauungsplanbegründung unter Ziffer 5.13.1).

#### Anlagenlärm (Beurteilung nach der TA Lärm)

Um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu schützen, werden auf der geplanten Gewerbefläche Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren festgesetzt. Die Schallemissionen aus den bestehenden bzw. zulässigen Gewerbenutzungen im Umfeld des Planungsgebietes werden dabei berücksichtigt (Näheres hierzu siehe Bebauungsplanbegründung unter Ziffer 5.13.3).

#### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

##### Schutz vor Verkehrslärm

- Errichtung einer mindestens 6 m hohen Lärmschutzwand oder einer adäquaten Kombination gleicher Höhe aus einem erdgeschossigen Gebäude und einer darauf aufgesetzten Lärmschutzwand an der Truderinger Straße.
- Einbau von schallgedämmten Lüftern oder vergleichbaren Maßnahmen an schutzbedürftigen Räumen, an denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird, wenn diese nicht über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können.
- Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind nur, wenn die Ruhe in den Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Gebäudeaußenwände insbesondere der Türen und Fenster sichergestellt ist.
- Vorschaltung von nicht schutzbedürftigen Räumen vor schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen an Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts überschritten wird.
- Durchgehende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet, um den Binnenbereich vor Lärm zu schützen.
- Anordnung von Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet zur Sicherstellung der durchgehenden Bebauung.

##### Schutz vor Gewerbelärm

- Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten, werden für das Gewerbegebiet (GE) Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren nach DIN 45691 festgesetzt.

##### Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden

- Berücksichtigung eines ausreichenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile nach DIN 4109

#### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Ein lärmgeschütztes Wohnen zum ruhigen Innenbereich wird durch die durchgehende Bebauung und die Ausbildung der Wohnungen mit den festgesetzten technischen Maßnahmen entlang der belasteten Verkehrswege in Kombination mit möglichen Grundrissorientierungen ermöglicht.

Die für einzelne Richtungssektoren festgesetzten Emissionskontingente stellen planerisch sicher, dass es innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm kommt.

Die Orientierungswerte der Landeshauptstadt München werden tagsüber auf der öffentlichen Grünfläche beim Verkehrslärm eingehalten und unter Hinzunahme des Gewerbelärms um 1 dB (A) überschritten. Wie im Kapitel 5.13 „Lärmschutz“ dargestellt ist dies jedoch hinnehmbar, weil hier kein dauerhafter Aufenthalt angenommen werden kann.

### **Erholung**

Das Planungsgebiet hat derzeit keine Erholungsfunktion für die umgebende Wohnbebauung. Die umgebende, aufgelockerte Wohnbebauung verfügt über ein relativ gutes Angebot an privaten, wohnungsnahen Freiflächen. Im Nahbereich des Planungsgebietes bestehen keine erholungsrelevanten, öffentlichen Grünflächen. In ca. 1,5 km Entfernung ist der Landschaftspark Riem fußläufig zu erreichen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung werden im Planungsgebiet eine öffentliche Grünfläche zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung und Gewerbeflächen mit öffentlich nutzbaren Freiflächen geschaffen. Auch die vorhandene Wohnbebauung profitiert von den neu geschaffenen Erholungsflächen. Eine öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche wird über einen Anlagenweg im Bereich der ehemaligen Liselottstraße von Westen und über die geplante Gehrechtsfläche auf dem Gewerbegebiet von Osten her ermöglicht. Die an die öffentliche Grünfläche unmittelbar angrenzende Ausgleichsfläche ist nicht für eine Freiflächenutzung vorgesehen, wird jedoch mit ihrer geplanten, hainartigen Baumbepflanzung die Erholungswirkung positiv ergänzen. Insgesamt wird sich künftig die Bedeutung des Planungsgebietes für eine Quartiersbezogene Naherholung gegenüber dem Bestand verbessern.

Für die wohnungsbezogene Erholung der geplanten Wohnnutzung werden private Freiflächen als Wohnungsgärten und Gemeinschaftsflächen mit Kleinkinderspielflächen vorgesehen. Im Gewerbegebiet sind Flächen zur arbeitsplatznahen Erholung vorgesehen.

### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Im Zentrum des Planungsgebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Für eine Durchwegung des Planungsgebietes und die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche wird eine Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Es werden überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um private Freiflächen zu sichern.

### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche und private Freiflächen vor. Damit bietet das Gebiet für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer eine ausreichende wohnungsnahe Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

### **Sicherheit**

Zur Vermeidung von Angsträumen, vor allem innerhalb der Freiflächen, der öffentlichen Grünfläche und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben, um eine möglichst großzügige und offene Gestaltung zu unterstützen.

Einfriedungen der Gewerbefläche zur festgesetzten Gehrechtsfläche sind hinter die Wegekanten mit vorgelagertem Grünstreifen zurückzusetzen. Die Durchgangsöffnung der Durchwegung durch die Lärmschutzwand soll mit einer transparenten zum Straßenraum vorgesetzten Wand lärmtechnisch bewältigt werden.

Die Ausgleichsflächen sind mit dem Entwicklungsziel lichter Haine aus Großbäumen und krautigem, offenem Unterwuchs, ohne Verbuschungen geplant. Die öffentliche Grünfläche soll ebenfalls offen gestaltet werden.

Durch die Verbesserungen im öffentlichen Straßenraum (siehe Kapitel 4.3 „Verkehrs- und Erschließungskonzept“) werden Maßnahmen getroffen, die positiv auf die Verkehrssicherheit wirken.

### **10.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die größte Teilfläche im Planungsgebiet nimmt das umzäunte Gelände der Truderinger Baumschule an der Truderinger Straße ein. Die ursprünglich intensive Baumschulnutzung hat sich inzwischen auf das östliche Flächendrittel reduziert, sodass die Flächen im Westen zwischen überständigen Baumschulgehölzen mehr oder weniger starke Verbuschung und Hochstaudenbewuchs aufweisen. Locker über das Grundstück verteilt, besteht ein Restbestand der ehemals aufgeschulten Bäume. Eine größere Eiche im Nordosten an der Grenze zur Truderinger Straße stammt nicht aus der Baumschulnutzung. Am östlichen Rand des Grundstücks, direkt an der Grenze zum Gehsteig der Truderinger Straße, befinden sich zwei Linden.

Die Baumschulflächen sind mit fortgesetzter Extensivierung oder Aufgabe der Baumschulnutzung als Potential für eine Erhöhung der Artenvielfalt einzustufen, jedoch noch als gärtnerisch bewirtschaftete Flächen zu bewerten, da der Baumschulbetrieb jederzeit wieder intensiviert werden kann.

Auf der Grundstücksfläche westlich des Baumschulgeländes zur Michael-Seidl-Straße bestand früher ein KFZ-Betrieb, der bereits vor 2006 aufgegeben wurde. Seitdem ist die Fläche abgeräumt. Auf den seitdem brachliegenden Flächen hat sich inzwischen ein artenreicher Hochstauden- und Wiesenbestand mit Aspekt Glatthafer entwickelt. Im Südosten der Fläche besteht eine alte Bodenmiete auf der einige wild aufgewachsene Eschen und Spitz-Ahorne stocken. Die Fläche ist aktuell wenig wertgebend, besäße bei entsprechender Pflege jedoch zukünftiges Artenschutzpotential. Südlich des Baumschulgeländes bis zum Gehweg der zur Wasserburger Landstraße bestehen gemähte Grasfluren, die jedoch durch Artenarmut (spärlicher Kräuterbesatz) und Nutzungsdruck (Pfade; Hundewiese) wenig wertgebend ist.

Im Westen der Flächen bestehen einzeln und in lockeren Gruppen große Bäume mit Einzelstammumfängen bis zu ca. 1,8 m, vorwiegend Spitz-Ahorn und Eschen. Der durchwegs nach den Kriterien der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt



München geschützten Bestand ist vor allem auch im Verbund mit dem umfangreichen Baumbestand auf den nach Westen außerhalb des Planungsgebietes anschließenden Grundstücken wertvoll, zeigt jedoch zum Teil Vitalitätsstörungen, wie Stammschäden, ältere Kappschnitte, morsche Kronenteile und Totholzpartien. Die Unterwuchsflächen waren durch Nutzungsdruck und relative Strukturarmut gekennzeichnet. Der anstehende Unterwuchs wurde in diesem Bereich einschließlich des Oberbodens 2012 für eine kurzfristige Zwischennutzung als Autoverkaufsplatz, die 2013 wieder beendet wurde, beseitigt. Der natürliche Oberboden wurde gegen eine Kieschicht ausgetauscht. Wertgebend ist weiterhin vor allem der alte Baumbestand.

### **Flächenverlust, Beseitigung**

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden im Wesentlichen die Baumschulflächen, die nach Süden angrenzenden offenen Grasflächen und die Brachfläche im Nordwesten beseitigt.

Im Planungsgebiet bestehen rund 90 Einzelbäume, von denen nur 20 Bäume auf Flächen außerhalb der Baumschulnutzung die Schutzkriterien der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München erfüllen. Von diesen muss mit der geplanten Bebauung lediglich 1 Baum entfernt werden.

15 Einzelbäume im Baumschulgelände würden von den sonstigen Kriterien dem Baumschutz unterliegen (Flächen von gewerblichen Baumschulen sind vom Schutz ausgenommen).

Insgesamt müssen bei Umsetzung der Planung 16 Bäume (einschl. der in der Baumschule bestehenden) entfernt werden, die mit einem Stammumfang in 1m Höhe von 80 cm und mehr bestimmt wurden.

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen

Die zu begrünenden Freiflächen auf den Baugrundstücken sind mit der festgesetzten Grünausstattung als Ersatz für den Verlust gärtnerisch bewirtschafteter Flächen der Baumschule zu werten.

Die Grünausstattung im Zentrum des Planungsgebietes wird qualitativ durch die bauliche Abschirmung gegenüber den umliegenden Straßenräumen aufgewertet.

Mit den geplanten Ausgleichsflächen als Baumhaine wird der Baumbestand im Südwesten aufgewertet, als langfristig stabile Struktur entwickelt und im Verbund mit den öffentlichen Grünflächen zu einer grünen Mitte nach Osten erweitert.

### **Änderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung, Verschattung, Verlärmung, Störung, Nutzungsdruck**

#### Prognose bei Durchführung der Maßnahmen

Diese Funktionsfaktoren sind für die Bestandsflächen im Planungsbereich größtenteils nicht von Belang, da die Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet mit der Durchführung der geplanten Maßnahmen größtenteils entfernt werden.

Die Flächen mit wertvollem Baumbestand im Südwesten bleiben jedoch unverändert

erhalten. Durch die Gebäude entstehen Verschattungsflächen und die neuen Grünflächen im Zentrum werden verstärktem Nutzungsdruck unterliegen.

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen

Das Planungsgebiet ist im Bestand an drei Seiten (Norden, Osten und Süden) von Straßenflächen umgeben, eine Vernetzung mit angrenzenden Grünstrukturen ist nicht gegeben. Im Südwesten außerhalb des Planungsgebietes grenzen Grundstücksflächen mit wertvollem Baumbestand an.

Zusätzliche Zerschneidungen im übergeordneten Grünverbund sind durch die Anordnung der Bauflächen an den Rändern des Planungsgebietes zu den bestehenden Straßenflächen nicht gegeben. Der Grünverbund mit den angrenzenden Grundstücksflächen im Südwesten wird durch die unmittelbar anschließenden, neuen Grünflächen im zentralen Bereich des Planungsgebietes gestärkt.

Die Lärmsituation der geplanten Grünflächen im zentralen Bereich des Planungsgebietes wird durch die abschirmenden Gebäuderahmen verbessert.

Verschattungen werden durch die Anordnung der Baukörper im Wesentlichen auf die Freiflächen der Baugrundstücke bzw. im Wohngebiet auf die Vorgartenstreifen fallen. Für die im Zentrum und nach Süden hin geplanten Ausgleichsflächen werden mit einem Pflege- und Entwicklungskonzept zumindest für die Dauer der Flächenentwicklung Einfriedungen vorgesehen, um Störungen und Nutzungen der Entwicklung zu verhindern.

### **10.3.3. Schutzgut Boden**

#### **Versiegelung**

Das Planungsgebiet ist nördlich der Liselottstraße weitgehend unversiegelt, der Versiegelungsgrad liegt im Bestand insgesamt bei ca. 11 %.

Die im Untergrund des Planungsbereiches liegenden Kalkschotter der Würmeiszeit werden in den unbebauten Bereichen von einem natürlichen Bodengefüge aus Parabraunerde mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe bzw. Ackerpararendzina überdeckt. Natürlich anstehender Untergrund und Boden ist gekennzeichnet durch eine gute Wasserdurchlässigkeit und ein eingeschränktes Filtervermögen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Bezogen auf die nach geltendem Baurecht durchführbare Bodenversiegelung im Planungsgebiet nimmt der Versiegelungsgrad deutlich zu.

#### Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche

#### Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden

Oberbodensicherung gemäß DIN 18915 und Wiederverwendung im Bereich der neu anzulegenden Grün- und Freiflächen.

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Wird die maximal mögliche Neuversiegelung der bestehenden Versiegelung gegenübergestellt (vgl. Gesamtdarstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,

Versiegelungsbilanz), dann erhöht sich zukünftig die Versiegelung im Planungsgebiet um ca. 0,62 ha.

Die Flächen im Planungsgebiet sind durch die in Fragmenten bestehende Liselottstraße sowie durch Gebäude und Zufahrten auf dem Baumschulgelände im Bestand mit ca. 11 % der Gesamtfläche versiegelt. Mit Durchführung der geplanten Bebauungsmaßnahmen erhöht sich der Versiegelungsgrad auf ca. 50 %.

#### **Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf Schadstoffbelastung des Untergrundes.

Die Nutzung der Flurstücke im Sinne des Bebauungsplans ist unbedenklich, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch bzw. Boden - Grundwasser ist nicht zu erwarten.

#### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden**

Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben sowie der entsprechenden Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten.

### **10.3.4. Schutzgut Wasser**

Der HHW-Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet ca. 4 bis 6 m. Tiefgründende Bauwerke, z.B. mehrgeschossige Tiefgaragen, sind aufgrund der geringen Bebauungsdichte nicht notwendig, Eingriffe in das Grundwasser durch unterirdische Bauteile sind daher nicht zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden. Das anfallende Niederschlagswasser wird weitestgehend flächig versickert.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung werden zukünftig alle anfallenden Niederschläge im Planungsgebiet gemäß der Entwässerungssatzung versickert.

#### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche,
- Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dachflächen,
- Sicherung der Überdeckung der Tiefgaragen zur Rückhaltung des Regenwassers.

#### **Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können**

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

#### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Die städtebauliche Überplanung des Planungsgebiets führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte ist davon auszugehen, dass keine großflächigen Bauteile in das Grundwasser eindringen werden, die zu einem Grundwasserstau oder zu einer Veränderung der Fließrichtung führen könnten.

Von dem Vorhaben ist kein nutzungsbedingtes Gefährdungspotenzial zu erwarten, so dass eine qualitative Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

### **10.3.5. Schutzgut Klima / Luft**

#### **Klima**

Die klimatische Situation im Planungsgebiet ist durch die umgebende aufgelockerte und durchgrünte Baustruktur wenig städtisch geprägt und weist kaum thermische Belastungen auf. Das Planungsgebiet ist nicht als lokal wirksames Kaltluftentstehungsgebiet und Gebiet nächtlicher Abkühlung für die angrenzenden Siedlungsgebiete ausschlaggebend.

Klimatisch bedeutsam sind bestehende Grünstrukturen außerhalb des Planungsumgriffs und die insgesamt kleinteilige und aufgelockerte Baustruktur.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung sieht eine zentrale Grünfläche vor. Zudem werden die Baugrundstücke, auch die unterbauten Bereiche, intensiv begrünt, was zu keiner Aufheizung des Planungsgebietes führen wird.

#### **Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen**

- Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dachflächen.
- Festsetzungen zur Durchgrünung, vor allem zur Pflanzung von Bäumen.

#### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der geplanten Freiflächen in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen zu keiner Verschlechterung der klimatischen Situation kommen wird.

#### **Luft**

Der auf den umliegenden Straßen vorherrschende Verkehr lässt auf lufthygienische Belastungen im Nahbereich der Straßen schließen. Das Planungsgebiet erfährt insbesondere durch die angrenzende Wasserburger Landstraße mit täglich ca. 32.000 Kfz-Bewegungen die Hauptbelastung durch Schadstoffe und Stäube.

Auch in der Truderinger Straße wird noch eine gewisse Schadstofffracht aufgrund der täglich ca. 10.000 Kfz-Bewegungen verursacht.

Gemäß Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München werden die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für die Komponenten Schwefeldioxid SO<sub>2</sub>, Schwebstaub, Blei, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon im Gebiet nicht überschritten. Durch die umgebende lockere Bebauung ist zudem ein nahezu ungehinderter Luftaustausch gewährleistet, so dass eine Konzentration von Schadstoffen oberhalb der Grenzwerte nicht zu erwarten ist.

Spezifische Geruchsbelästigungen durch Gewerbebetriebe im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Das Planungsgebiet selbst verursacht keine Schadstofffrachten und keine bekannten Geruchsbelastungen. Aufgrund der weiträumigen Flächen, die einen guten Luftaustausch zulassen, ist nicht mit unverträglichen Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche zu rechnen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird die Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsstraßen nur unwesentlich erhöht. Eine Auswirkung auf die Schadstoffsituation ist daher nicht zu erwarten. Die geplante, relativ geschlossene Bebauung beeinträchtigt den Luftaustausch nur geringfügig und führt ebenfalls zu keiner Änderung der Situation. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Wasserburger Landstraße geschaffen.

#### Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Großzügiger Abstand der Wohngebäude von der Truderinger Straße
- Festsetzungen zur Grünausstattung auf den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass entlang der Wasserburger Landstraße und der Truderinger Straße die relevanten Grenzwerte eingehalten werden.

### **10.3.6. Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Wesentlichen durch die umgebende, lockere Bebauung geprägt. Im Norden, Osten und Süden überwiegt (neben 1- und 3-geschossigen Gebäuden) 2-geschossige Wohnbebauung, in die einzelne Gewerbebetriebe eingestreut sind. Im Nordwesten befindet sich das etwas dichter bebaute Ortszentrum von Trudering, an das sich nach Norden zur Bahn hin ein Gewerbegebiet anschließt.

Das Planungsgebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Die mit Aufschulungs-Bäumen bestandene, mehr oder weniger gärtnerisch bewirtschaftete und durchgehend eingezäunte Fläche der Baumschule im Norden ist teilweise schwer einsehbar und entwickelt trotz der Grünmasse keine Qualität für den Stadtraum. Die Brachfläche des ehemaligen Autoverkaufsbetriebes im Nordwesten ist für die Qualität des Ortsbildes im Umfeld eher störend.

Der Straßenraum der Truderinger Straße ist durch einen durchlaufenden Baumstreifen innerhalb der Straßenfläche zum Nordrand des Planungsgebietes positiv geprägt. Auf Höhe der Kreuzung zum Nikolaus-Prugger-Weg ist eine am Rand des Planungsgebietes bestehende Eiche als Einzelbaum in den Straßenraum der Truderinger Straße hinein wirksam.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung wird das Planungsgebiet städtebaulich neu geordnet. Die Neubebauung wird zukünftig die Straßenflucht der Truderinger Straße baulich angemessen fassen und gemeinsam mit der Bebauung an der Wasserburger Landstraße den Kreuzungsbereich städtebaulich aufwerten.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung orientiert sich an der Umgebung. Durch deutlich in der Höhe beschränkte Rücksprünge und ein zurückgesetztes 3. Obergeschoss werden die aus Gründen des Schallschutzes durchgehenden Wohnungsbauten entlang der Truderinger Straße im Maßstab gegliedert.

Die geplante Bebauung des Gewerbegebietes im Süden gibt dem breiten Straßenraum der Wasserburger Landstraße eine maßstabsgerechte Führung, wird durch

eine Baumreihe im Vorgartenbereich eingegrünt und kann ebenfalls durch Rücksprünge gegliedert werden.

Die ortsbildprägende Wirkung des im Südwesten des Planungsgebietes bestehenden, wertvollen Baumbestandes zum Straßenraum der Wasserburger Landstraße wird erhalten. Die festgesetzten Baumhaine der Ausgleichsflächen werden sich langfristig positiv auf das Ortsbild auswirken.

#### Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Gliederung der Bauräume mit Vor- und Rücksprüngen
- Ergänzung des bestehenden Baumbestandes durch eine alleeartige Begrünung im Bereich der Wasserburger Landstraße, sowie der öffentlichen und privaten Freiflächen mit Baumpflanzungen
- Erhalt der Eiche an der Truderinger Straße
- Erhalt des zur Wasserburger Landstraße reichenden Baumbestandes
- Regelungen zur Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Planung hat keine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Das geplante Wohn- und Gewerbegebiet fügt sich maßstäblich in die umgebenden Bebauung ein. Der Straßenraum der Truderinger und der Wasserburger Landstraße wird durch die geplante/vorgesehene Bebauung aufgewertet.

### **10.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmäler oder ober- bzw. unterirdische Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

#### Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

keine Maßnahmen erforderlich

### **10.3.8. Schutzgut Energie**

Ein wesentlicher Beitrag zur Senkung des Energieverbrauches sowie des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist die Anordnung von sich ergänzenden Nutzungen in möglichst fußläufiger, räumlicher Nähe sowie die Anordnung von Nutzungen in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Hierdurch kann insbesondere der Verzicht auf die Nutzung des Pkw als ein wesentlicher Faktor des menschlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gefördert werden. Eine weitere Maßnahme ist eine kompakte, flächen- und ressourcenschonende Bauweise unter möglichst optimaler Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke. Dies schließt auch eine möglichst sparsame bauliche Erschließung der jeweiligen Gebäude mit ein.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor trägt einen wesentlichen Anteil zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO<sub>2</sub>, zu reduzieren. Von zunehmender Bedeutung ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z. B. Solarenergie, Erdwärme.

Im Bauvollzug ist die Verordnung zur Energieeinsparung (EnEV 2009) sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu berücksichtigen. Eine darüber hinausgehende Regelungstiefe in Bauleitplanverfahren wird durch das BauGB oder sonstige Normen nicht ermöglicht. Damit ist eine umweltschonende Energieversorgung des Quartiers nach aktuellen energetischen Standards gemäß den bundesgesetzlichen Vorgaben gewährleistet. Auf den Dächern der Bebauung sind in allen Baugebieten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bzw. des Sonnenlichts zulässig.

#### Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Anordnung der Wohnnutzung in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum (Einkaufen, Arbeiten, soziale Infrastruktur)
- Sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen
- Kompakte (geschlossene) Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen
- Zulässigkeit von solarenergetischen Anlagen auf den Dächern

#### Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können

Einhaltung der EnEV 2009 sowie darüber hinausgehender Standards

#### Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Planung ermöglicht eine in Bezug auf Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Ressourceneinsatz optimierte Bebauung. Sie eröffnet der Bewohnerschaft die Möglichkeit einer Energie- und CO<sub>2</sub>-bewussten Lebensweise.

### **10.3.9. Schutzgut Umweltschutzelange Abfall und Abwasser**

Derzeit fallen im Planungsgebiet keine zu entsorgenden Abwässer oder Abfälle an. Die zukünftig geplanten Gebäude werden entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München angeschlossen.

Die Planung sieht vor, dass die Entsorgung des Mülls über die öffentlichen Straßen erfolgt. Wertstoffinseln stehen in fußläufiger Entfernung im öffentlichen Straßenraum bereit.

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist sichergestellt.

### **10.3.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen und Zielkonflikte sind zwischen den einzelnen Schutzgütern nicht zu erwarten.

### **10.4. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Auswirkungen des naturschutzrechtlichen Eingriffes durch die geplanten Maßnahmen i.S. § 1a BauGB wurde entsprechend dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet und der erforderliche Umfang von Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Zur Minderung des Eingriffes wird der künftige Versiegelungsgrad begrenzt und eine Begrünung von flachgeneigten Dachflächen und Flachdächern vorgeschrieben.

Die örtliche Versickerung abfließenden Niederschlagswassers regelt die geltende Entwässerungssatzung.

Der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen erfordert Ausgleichsflächen von ca. 3.660 m<sup>2</sup>. Im Planungsbereich sind hierfür Ausgleichsflächen mit ca. 2.228 m<sup>2</sup> vorgesehen, ca. 1.432 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen müssen auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Für den Verlust an Gehölzstrukturen sind in der grünen Mitte des Planungsgebietes und am Westrand in Verbindung mit dem dort bestehenden Baumbestand Ausgleichsflächen geplant. Entwicklungsziel sind Baumhaine aus heimischen Großbaumarten mit teilbesonnt-offenen, krautigen Unterwuchsflächen. Die Flächen werden für die Entwicklung gegen Störungen temporär umzäunt. Für die Flächen wird ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf nach europäischem Recht geschützte Vogelarten sind nicht zu erwarten. Befreiungstatbestände nach § 62 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu erwarten. Die Durchführung von geplanten Maßnahmen, wie Rodungen oder sonstige Maßnahmen an Gehölzbeständen, sind jedoch nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig.

#### **10.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Wie in der Begründung unter Art der Nutzung ausgeführt, ist das Planungsgebiet aufgrund seiner günstigen Lage am Rand des zentralen Ortsbereichs von Trudering für den Wohnungsbau geeignet. Die gewählte städtebauliche Konzeption schafft ruhige und qualitätsvolle Wohn- und Freibereiche auf den lärmabgewandten Seiten.

Aufgrund der Lärmimmissionen lässt eine offene Bauweise keine gesunden Wohnverhältnisse zu. Die relativ geschlossene, den Innenbereich schützende Bebauung stellt die einzig angemessene Bauweise dar.

#### **10.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die bestehende gartenbauliche Nutzung bestehen bleiben und die brachliegenden Teilflächen sich zu einem dichten Gehölzbestand entwickeln, sofern die Baumschulnutzung nicht wieder intensiviert würde. Die Brachfläche im Nordwesten würde sich bei entsprechend extensiver Pflege zu einer wertvollen, artenreichen Grasflur entwickeln, bzw. ohne Pflege allmählich verbuschen. Für die Flächen im Süden wäre keine Änderung gegenüber dem Bestand zu erwarten.

#### **10.7. Zusätzliche Angaben**

##### **10.7.1. Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ.

Die für das Vorhaben erstellten Gutachten basieren auf den jeweils gültigen DIN-Normen bzw. Richtlinien. Zum Thema Lufthygiene wurde eine qualitative Bewertung



vorgenommen. Für den Bereich Altlasten wurde keine Bodenbeprobung durchgeführt, da keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen vorliegen.

#### **10.7.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

- Überprüfung des Verkehrsaufkommens zum Prognosezeitpunkt 2025. Sollten diese um mehr als 25% von der Prognose variieren, sollte die Wirksamkeit der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen überprüft werden.
- Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen im Hinblick auf die vorgesehenen Entwicklungsziele und ggf. Anpassungen des Pflege- und Entwicklungskonzepts bei Nichterreichung.

Weitere Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Überwachung wird unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung HA II/3 und HA II/5 der Landeshauptstadt München unter Beteiligung der städtischen und staatlichen Dienststellen vorgenommen.

Als Stichtag für die Überwachung wird der Zeitpunkt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf den Prognosezeitpunkt 2025 festgelegt.

#### **10.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden sowohl gartenbaulich genutzte als auch brach liegende Flächen innerhalb des Stadtgebiets von München einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter festgestellt. Die Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Oberflächengewässer sind als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB einzustufen, die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wurden im Einzelnen untersucht.

In den Wohngebieten kann durch eine entsprechende Gebäudestellung und Orientierung der Wohnungen erreicht werden, dass die Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrs und des Gewerbes im gesetzlichen Rahmen bleiben und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im Planungsgebiet wird das im Umfeld vorhandene Fuß- und Radwegenetz fortgeführt und optimiert. Die Durchwegung des Binnenbereichs wird mit der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche kombiniert, diese dient der Freiflächenversorgung des Planungsgebiets und verbessert gleichzeitig die Erholungsflächenversorgung des Umfelds.

Mit der Realisierung der Planung ist vor allem auf den Bauflächen entlang der Straßen ein Verlust an naturnahen Flächen verbunden. Für die Umsetzung der Planung müssen ein großer Baum im Bereich der Grünflächen und ca. 15 größere Bäume im Bereich des Baumschulgeländes gerodet werden, die Baumverluste können jedoch kompensiert werden. Der Grad der Bodenversiegelung nimmt gegenüber dem Bestand deutlich zu, die Versiegelung wird im Bebauungsplan auf das unumgängliche Maß begrenzt.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Neubebauung in den Randbereichen herabgesetzt. Die grüne Mitte mit der öffentlichen Grünfläche und den Ausgleichsflächen bleiben jedoch ohne Beeinträchtigungen. Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Unmittelbare bauliche Eingriffe in das

Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet werden die negativen Folgen der Bebauung für das Kleinklima durch den hohen, zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteil und die sparsamen Erschließungsflächen stark gemildert.

Das Stadtbild wird durch die Bebauung aufgewertet, der Kreuzungsbereich wird städtebaulich gefasst.

Auswirkungen auf nach europäischem Recht geschützte Vogelarten sowie auf nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

### **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 den Stenographischen Sitzungsdienst

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/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V