

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1905 a
Ackermannstrasse (südlich)
Deidesheimer Strasse (westlich)
- Ackermannbogen, Quartier Nord-Ost, Siedlungsmodell -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf Nr. 1905 a vom 22.10.2001 (Plan unmaßstäblich)
2. Übersichtsplan vom 22.10.2001 (M 1 : 5000)
3. Übersichtsplan der Stadtbezirksgrenzen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.01.2002

(SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1905 a wurde am 07.11.2001 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt und gleichzeitig zur Satzung beschlossen (vorbehaltlicher Satzungsbeschluss). Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 32 vom 20.11.2001 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 28.11. mit 28.12.2001 öffentlich aus.

Während dieser Zeit sind folgende Anregungen fristgerecht eingegangen:

1. Deutsche Post Bauen GmbH:

- Die Post weist darauf hin, dass die Formulierung auf S. 4 des Billigungsbeschlusses vom 07.11.2001, dass der Schwerpunkt der Versorgung des Gebietes mit Geschäften, Gaststätten sowie mit sonstigem Gewerbe im südlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme vorgesehen sei, nicht mit dem Planungsvorstellungen der Post übereinstimme. Die Post wünscht auf ihrem Grundbesitz vielmehr die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Kerngebieten.

Hierzu ist festzustellen:

Die Deutsche Post ist Eigentümerin eines Grundstückes im südöstlichen Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen, das nicht im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1905 a liegt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den von der Post angesprochenen Bereich künftig gemischte Bauflächen vor. Diese Darstellung ermöglicht eine Überplanung u.a. mit den von der Post gewünschten Wohngebieten und Kerngebieten. Der Schwerpunkt der Versorgung ist auch nicht auf dem Grundstück der Post, sondern im Bereich der ehemaligen Stettenkaserne westlich des Postgrundstückes vorgesehen.

- Die Post bittet ferner um Aufklärung, wo die auf S. 7 des Billigungsbeschlusses erwähnten Spielplätze für Jugendliche vorgesehen seien.

Hierzu ist festzustellen:

Im Zuge der Rahmenplanung wurde auch ein Spielraumkonzept erarbeitet. Es sieht Spielplätze bzw. Treffpunkte für Jugendliche im Bereich des künftigen Schlittenberges im Nordwestens an der Ackermannstraße sowie im Bereich der ehemaligen Stettenkaserne vor.

- Die Post bittet um Klärung, warum das für sie wichtige 14-geschossige Gebäude an der Ackermannstraße im Planentwurf nicht mehr enthalten ist.

Hierzu ist festzustellen:

Hier liegt ein Missverständnis vor. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit dieses Gebäude an der Ackermannstraße für das Quartier Süd-Ost von der Post Relevanz haben soll. Die Post hat wohl befürchtet, dass das auf ihrem Grundbesitz angedachte höhere Gebäude angesprochen sei. Dies ist jedoch nicht der Fall.

2. Bezirksausschuss 4:

Der BA 4 kritisiert die Abstandsflächensituation im allgemeinen Wohngebiet WA 5, die durch die verringerte Breite des 7-stöckigen Baukörpers ohne Rücksprung in den oberen Etagen nicht aufgewogen wird. Im Übrigen gehe dadurch die Idee des Akzents an der Südostecke des Siedlungsmodells verloren. Der BA 4 fordert deshalb, den Bauträger zustimmungsfähige Varianten des Baukörpers auf Basis des Realisierungswettbewerbes oder ggf. des Bebauungsplanentwurfes vom Juli 2001 vorlegen

zu lassen. Dabei wäre zu prüfen, inwieweit das in der Auslobung des Realisierungswettbewerbes geforderte Kriterium einer optisch guten Gestaltung eingehalten wird. Die Strukturierung großer Gebäude spiele hier ebenso eine Rolle wie die kleinteilige, Schwabinger Verhältnissen entsprechende Farbgestaltung. Vor dem Hintergrund der Freistellungsverfahren sei dieser letzte Schritt der Qualitätssicherung vor dem letztgültigen Bebauungsplanbeschluss unabdingbar.

Hierzu ist festzustellen:

Die Bauräume im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind so festgesetzt, dass die hier entstehenden Wohnungen ausreichend belichtet, besonnt und belüftet werden können.

Die ursprüngliche Entwurfsidee des Ideenwettbewerbs, dieser Ecke eine besondere Betonung zukommen zu lassen, wurde im Realisierungswettbewerb bereits insoweit modifiziert, dass die Eckbetonung von aus der Fassadenflucht gedrehten Punkthaus bzw. Wohnturm in eine Bebauung umgewandelt wurde, die sich parallel zur Straße entwickelt und mit einem 7-stöckigem Aufbau den Quartierszugang aus Schwabing betont.

Die weitere Bearbeitung des Wettbewerbsergebnisses nach den Vorstellungen der einzelnen Architekten und Bauträger sah eine 8-geschossige Bebauung vor. Diese wurde mit den Bauträgern und dem Bezirksausschussvorsitzenden am 10.05.2001 diskutiert, mit dem Ergebnis, die Geschossigkeit nochmals zu überdenken. Die nochmalige Überarbeitung und Überprüfung in mehreren Varianten u.a. anhand von Arbeitsmodellen, vorgelegt durch Prof. Meck, zeigte auf, dass eine Anhebung der 5-geschossigen Straßenrandbebauung auf die 7-geschossige Eckbebauung einer gewissen Breite bedarf, um die gewünschte städtebauliche Situation einer erkennbaren Betonung des Quartierszugangs zu vermitteln. Die vorgeschlagene Länge von 46 m ist erforderlich, um eine sinnvolle innere Organisation des Gebäudes mit zwei Treppenhäusern und den jeweils davon erschlossenen Wohnungen zu ermöglichen. Eine nochmalige Überprüfung, auch mit einem erweiterten Gremium, ist nach dem bereits aufwendig durchgeführten kooperativen Verfahrens somit nicht zielführend und außerdem hinsichtlich der zeitlichen Verzögerung der Realisierung der geplanten Wohnbebauung (dringender Bedarf an Wohnraum in München; Ziele des Münchner Bündnisses für Wohnungsbau; in die BayBO wurde bereits 1998 die Freistellung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus eingeführt.) sowie der entstehenden Kosten nicht zu rechtfertigen.

Das Thema optische Gestaltung der zu entwickelnden Gebäude sowie deren Farbgestaltung sind nicht bebauungsplanrelevant; selbstverständlich wird im weiteren Umsetzungsverfahren eine hohe Qualität angestrebt. Es darf dabei aber nicht übersehen werden, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer/-innen, die immerhin für die Frage der Gestaltung einen Realisierungswettbewerb durchgeführt haben, im Rahmen ihrer Baufreiheit nach Art. 14 ff. GG noch einen Rest an Gestaltungsfreiheit behalten müssen.

3. **34 Bürgerinnen und Bürger (Mitglieder des Wohnprojekte-Bauträgers, die sich zu einer „Hausgruppe Ostblock“ zusammengeschlossen haben: Interessenten des geplanten Gebäudes A.b im allgemeinen Wohngebiet WA 5):**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird das hier geplante 7-geschossige Gebäude mit einer Gesamtlänge von 46 m die gesamte Atmosphäre des Quartiers negativ beeinflussen. Insbesondere leide dadurch das westlich geplante Gebäudes (A.b). Es werde nicht mehr nur abgestuft, sondern vielmehr krasse Gegensätze geschaffen. Desweiteren wird die Abstandsflächensituation im allgemeinen Wohngebiet WA 5 kritisiert.

Hierzu ist festzustellen:

Das städtebauliche Konzept des Siedlungsmodells sieht eine 5-, bzw. 6-geschossige Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße innerhalb des Quartiers mit einer jeweiligen Betonung der Eckpunkte mittels eines 7-geschossigen Abschlusses vor. Die Bebauung der einzelnen Baufelder bleibt in der Höhenentwicklung zurück und wechselt im nördlichen Teil des Siedlungsmodells zwischen einer 4-geschossigen Bebauung mit jeweils einem 5-geschossigen Kopfbau und einer innenliegenden 3-geschossigen Bebauung. Das südliche Baufeld sieht im Innenbereich eine 4-geschossige Bebauung vor, die umfasst wird von 4- und 5-Geschossern mit einer Eckbetonung. Diese Eckbetonung des Quartierszugangs aus der Saarstraße wurde in Varianten untersucht (vgl. Stellungnahme zu den Anregungen des Bezirksausschuss 4 unter 2.). Die städtebauliche Konzeption sieht nun eine Eckbetonung mit 7 Geschossen auf einer Breite von ca. 46 m vor. Durch die dominante Horizontalwirkung wird das gesamte Quartier entlang der Straßenflucht klar nach Süden abgegrenzt.

Zur Verschattung ist Folgendes auszuführen:

Die angesprochenen Gebäude stehen in paralleler Nord-Süd-Richtung. Durch diese Gebäudestellung ist eine volle Belichtung des Gebäudezwischenraumes von Süden möglich. Damit ist einer ausreichenden Belichtung und Belüftung Rechnung getragen.

4. Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G.

Wie vom BA 4 und von den 34 Bürgerinnen und Bürgern („Hausgruppe Ostblock“) wird das 46 m lange 7-geschossige Gebäude und die Abstandsflächensituation kritisiert.

Hierzu ist festzustellen:

Es wird auf die Ausführungen zu den Anregungen unter Nr. 2 und 3 verwiesen.

5. Architekturbüro eines Bauträgers im allgemeinen Wohngebiet WA 4

- Die EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) der 3- bzw. 4-geschossigen Baukörper im Süden des WA 4 soll um 50 cm gegenüber den Gehsteigniveau angehoben werden. Dies verbessere die Wohnsituation in den Erdgeschossen wesentlich und nimmt die Festsetzung der Hochparterrelösung für alle Baufelder entlang der neuen Erschließungsstraße auf.

Hierzu ist festzustellen:

Hochparterrewohnungen werden in den straßenbegleitenden Gebäuden entlang der neuen Erschließungsstraße zugelassen. Die angesprochenen Punkthäuser liegen zwar ebenfalls an dieser Straße (nördlich des MilGeo), unterscheiden sich aber von

den Hochparterregebäuden durch ihre Bauweise und sind von der städtebaulichen Konzeption des Quartiers den Innenfeldern zuzuordnen. Die Grundrisse der Gebäude sehen eine Erschließung von Süden vor, an welcher die Nebenanlagen im Gebäude untergebracht sind. Eine direkte Einsehbarkeit der EG-Wohnungen von der Haupteerschließungsstraße her ist nicht gegeben. Eine Höherlegung der Erschließungsebene hätte zudem zusätzliche Verschattung der nördlich und östlich gelegenen Gebäude des Baufeldes zur Folge. Aus diesen Gründen ist einer Höherlegung nicht zuzustimmen.

- Von der südlichen Baulinie des 7-geschossigen Baukörpers im WA 4 soll ab dem 3.Obergeschoss zurückgewichen werden können.

Hierzu ist festzustellen:

Es handelt sich hierbei um das süd-östliche Eckgebäude im WA 4 mit 7 Geschossen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Betonung der Gebäudeabschlüsse entlang der Erschließungsstraße am Anger vor. Ein Zurückweichen auch erst in den oberen Geschossen würde dieser Intention widersprechen, so dass dem Vorbringen nicht zugestimmt werden kann.

6. Bauträger, künftiger Eigentümer im allgemeinen Wohngebietes WA 5:

- Nach der öffentlichen Auslegung hat der künftige Eigentümer der Baufelder mit einer Baulinie im allgemeinen Wohngebiet WA 5 mit Schreiben vom 10.01.02 gefordert, für das 4-geschossige Baufeld südlich des MIL GEO statt 3.170 m² eine Geschossfläche von 3.245 m² zuzulassen.

Hierzu ist festzustellen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine Gesamtgeschossfläche von 12.950 m² vorgesehen. D.h., dass die gewünschte Geschossfläche von 3.245 m² für dieses Baufeld zur Verfügung steht. Die im WA 5 insgesamt erreichbare GFZ von 1,57 stellt ein Maximum an Dichte dar. Eine über die zulässige Geschossfläche von 12.950 m² hinausgehende Geschossfläche kann aus städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden, da sonst hinsichtlich der Versiegelung und der Wohnverhältnisse (Abstandsflächen) nicht mehr vertretbare Situationen entstünden.

- Die künftige Tiefgarage soll auch südlich des 7-geschossigen Gebäudes im WA 5 zulässig sein.

Hierzu ist festzustellen:

Nach § 8 Abs. 5 der Bebauungsplansatzung ist eine Abweichung von den Grenzen der festgesetzten Tiefgaragen zulässig, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 52 BayBO entsprechenden Anlage erforderlich ist.

- Eine geplante Tiefgaragenunterquerung in der öffentlichen Verkehrsfläche solle im Straßenraum dargestellt werden.

Hierzu ist festzustellen:

Nach § 8 Abs. 3 der Bebauungsplansatzung ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die Bezirksausschüsse 4, 9 und 11 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Satzungsbeschluss vom 07.11.2001 erging unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen. Da Anregungen vorgebracht wurden, ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1905 a nach Würdigung dieser Anregungen erneut gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Vorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen sowie die nicht fristgerecht eingegangene Äußerung können nicht berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1905 a wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1905 a
der Landshauptstadt München
Ackermannstrasse (südlich)
Deidesheimer Strasse (westlich)

- Ackermannbogen, Quartier Nord-Ost, Siedlungsmodell -

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, der Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich südlich der Ackermannstraße und westlich der Deidesheimer Straße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 22.10.2001, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (KITA)
Die Gemeinbedarfsfläche KITA dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und Horte.
- (2) Sondergebiet Landesverteidigung MilGeo
Das Sondergebiet Landesverteidigung dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen des Militärgeographischen Instituts (MilGeo) der Bundeswehr.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossfläche kann für Müll- und Radfahrabstellräume um bis zu 200 m² überschritten werden.

§ 4

Vollgeschosse

- (1) allgemeines Wohngebiet WA 5, Bauraum A.a:
Das IV. Obergeschoss ist bis zu einer Fläche von 50 % des dritten Obergeschosses zulässig. Die Aussenkante des IV. Obergeschosses ist im Norden durchgängig 3,00 m einzurücken.
- (2) allgemeines Wohngebiet WA 5, Bauraum A.b:
Das IV. Oberschoss ist bis zu einer Fläche von 70 % des III. Obergeschosses zulässig. Im IV. Obergeschoss ist hier in Nord-Süd-Richtung ein durchgehender Fluchtweg von 1,50 m Breite zu schaffen.
- (3) allgemeines Wohngebiet WA 5, Bauraum A.c:
Das IV. Obergeschoss ist bis zu einer Fläche von 70 % des III. Obergeschosses zulässig.

§ 5

Bauweise

- (1) Die 5- bis 7-geschossige Bebauung parallel zur öffentlichen Grünfläche entlang der Deidesheimer Straße sowie die 6-geschossige Bebauung im WA 1 sind in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) In der Zeilenbebauung entlang der Haupterschließungsstraße ist für die Durchfahrten eine lichte Höhe von mindestens 5,00 m vorzusehen.

§ 6

Bauraumüberschreitung, Abweichung von der Baulinie

- (1) Eine Überschreitung der Baugrenzen, Baulinien und Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten, wie Balkone und Treppenvorbauten, um bis zu 3,50 m Tiefe ist zulässig.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 können die Bauräume für die 3-geschossige Bebauung um maximal 5,00 m für Treppenvorbauten und für Nebenanlagen überschritten werden.

§ 7

Dachaufbauten, Höhenentwicklung

Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 8

Stellplätze

- (1) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete sind in Tiefgaragen und in einer oberirdischen Stellplatzanlage nachzuweisen.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine Gemeinschaftsanlage für die allgemeinen Wohngebiete WA 5 und 6.
- (3) Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Tiefgaragen ist zulässig, wenn technische und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.
- (4) Im Bereich der Freiflächen sind die Oberkanten der Tiefgaragendecken um 0,60 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Eine Abweichung von den festgesetzten Zu- und Ausfahrten und Grenzen der Tiefgaragen ist zulässig, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 52 BayBO entsprechenden Anlage erforderlich ist.

§ 9

Dienstbarkeitsflächen

Von den festgesetzten Lagen der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe erfordern.

§ 10

Nebenanlagen

Außerhalb der Bauräume und der festgesetzten Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 11

Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor dem von der Ackermannstraße ausgehenden Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.
- (2) Im WA 1 sind in der 5- und 6-geschossigen Bebauung Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich nach Norden oder Osten orientiert sind.

§ 12

Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 20/25 cm

Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

Die privaten Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 sind in bezug auf die Einfriedung so zu gestalten, dass sie mit den angrenzenden öffentlichen Freiflächen eine optische Einheit bilden.

Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2. Allgemeine Grünflächen

Die allgemeinen Grünflächen sind mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Bodenmodellierungen

Bodenmodellierungen und Abgrabungen sind unzulässig. In der Freifläche der Gemeinbedarfsfläche KITA sind Geländemodellierungen zulässig.

Die privaten Freiflächen können bis zur festgelegten Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) angehoben werden, sofern dabei die Barrierefreiheit gewährleistet ist. Mit Geh- und Fahrrechten belegte private Wege sind auf dem jeweiligen Straßenniveau zu führen.

3. Verkehrsflächen

Für die Baumreihen entlang der Straßen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubgehölze zu verwenden.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, sofern die gestalterische Absicht gewahrt bleibt.

4. Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern.

5. Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden sind an geeigneten Stellen zu begrünen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, sofern keine Dachaufbauten und Dachterrassen vorhanden sind.

§ 13

Inkrafttreten

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

Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung

1. Anlass der Planung

Durch die Truppenreduzierung der Bundeswehr zu Beginn der 90er Jahre wurden in München militärische Liegenschaften frei, die nun einer zivilen Nutzung übergeben werden können.

Der Stadtrat hat deshalb am 03.06.1992 mit Ergänzung am 29.05.1995 beschlossen, für das Gebiet der damaligen Waldmann-Stetten-Kaserne eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten, mit dem Ziel, diese Fläche insbesondere für den Wohnungsbau zu nutzen.

Das Quartier Nord-Ost ist Teil des Programms „Siedlungsmodelle - Offensive Zukunft Bayern - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung. Mit dem Darlehensvertrag vom 07.10.1996 zwischen dem Freistaat Bayern und der Landeshauptstadt München und den daraus resultierenden Finanzmitteln von 38 Mio. DM erwarb die Landeshauptstadt die ehem. Waldmann-Kaserne im nordöstlichen Teilbereich der Entwicklungsmaßnahme.

Dort sollen nun öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, geförderte Eigentumsmaßnahmen, Wohnungen im München Modell und freifinanzierter Wohnraum mit insgesamt ca. 750 WE geschaffen werden.

Dadurch wird in zentraler, innerstädtischer Lage ein wichtiger Beitrag des Münchner Wohnungsbaus für ein breites Spektrum der Bevölkerung geleistet.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen umfasst ca. 39,5 ha, davon entfallen auf das Quartier Nord-Ost, Siedlungsmodell ca. 9,2 ha.

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5 km nordwestlich der Münchner Altstadt und wird von der Ackermannstraße und der Deidesheimer Straße begrenzt. Nördlich der Ackermannstraße befindet sich das Olympiagelände, östlich davon Teile der gründer- bzw. neuzeitlichen Wohnbebauung Schwabings.

Die Bereiche südlich und westlich werden mit weiteren Teilbebauungsplänen überplant. Die Landeshauptstadt München konnte hier mittlerweile das ehem. Gebäude 20 der Stettenkaserne mit entsprechendem Umfeld erwerben. Dieses Schulungsgebäude wird die Hauptschulversorgung des Gebietes übernehmen. Südlich des Gebäudes ist eine Brücke über die Ackermannstraße geplant, welche die Schulwegesicherheit der Kinder aus dem Gebiet gewährleisten wird, da die Grundschulversorgung an der Gertrud-Bäumer-Straße erfolgen wird und die Hauptschüler die Sporteinrichtungen westlich der Ackermannstraße nutzen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das militärgeographische Institut der Bundeswehr (MilGeo; ca. 0,5 ha). Eine Freigabe dieser Einrichtung ist seitens des Bundes derzeit nicht beabsichtigt.

3. Landschaftsplanerische Grundlagen (Bestandsaufnahme und Bewertung)

Geologie und Relief

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene auf den Niederterrassenschottern der Würmeiszeit. Der Untergrund ist daher sehr durchlässig und besitzt nur geringes Filtervermögen. Das Gebiet ist nahezu eben.

Klima und Lufthygiene

Von den großenteils unversiegelten Flächen des Planungsgebietes gehen keine lufthygienischen und thermischen Belastungen aus. Die Wiesenflächen und der reich strukturierte Altbaumbestand üben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion aus, die durch die Nähe zum Olympiapark noch verstärkt wird.

Die Schadstoffbelastung der Luft hält sich innerhalb der zugelassenen Grenzwerte, wobei der Verkehr entlang der umgebenden großen Straßen, besonders bei Inversionswetterlagen, eine stark belastende Komponente darstellt.

Boden

Der Boden ist, wie im gesamten inneren Stadtgebiet, anthropogen verändert und damit nicht mehr in seinem natürlichen Zustand.

Grundwasser

Die Grundwasserströme fließen von SW nach NO mit einem Gefälle von 0,2 bis 0,3 %. Die Strömungsverhältnisse sind weitgehend gleichmäßig. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich des Planungsgebietes ca. 6 m im Süden und 8 m im Norden, wobei die jahreszeitlichen Schwankungen im Stadtgebiet ca. 1 m betragen. Die Grundwassertemperatur liegt im Planungsgebiet tiefer als in großen Teilen des übrigen Stadtgebietes.

Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist Eichen-Hainbuchen-Wald.

Im Planungsgebiet ist wertvoller Baumbestand vorhanden, der großenteils unter die Baumschutzverordnung fällt. Erhaltenswert sind vor allem die Bäume auf der Grünfläche entlang der Deidesheimer Str. (Bergahorn, Spitzahorn und Linden mit guter Vitalität und Habitus) sowie die alten Ahorne im Südwesten. Aber auch jüngere Bestände, wie die Kastanien am militärgeographischen Institut der Bundeswehr und am ehemaligen Exerzierplatz sowie die Linden am Nordrand des Gebietes sind als wertvoll einzustufen.

Neben einigen mageren Wiesenflächen besteht das Gelände nach Abriss der Gebäude derzeit aus Kiesflächen, z.T. mit beginnender Sukzession.

Fauna

Der alte Baumbestand zusammen mit den umgebenden Wiesen und strukturreichen Gehölzgruppen bietet zahlreichen Vogel- und Insektenarten und Kleinsäugetern Nahrungs- und Wohnmöglichkeiten. Rote-Liste-Arten wie das Rebhuhn und der Idasbläuling sind vertreten. Die Nähe zum Biotop Olympiaberg begünstigt das Vorkommen vor allem der auf mageren Wiesen lebenden Arten.

Landschaftsbild

Der 40 m über das Gelände aufragende Olympiaberg mit dem Olympiaturm im Hintergrund bestimmen das Stadtbild der Umgebung. Die Ackermannstraße ist durch Vegetationsbestand abgeschirmt und tritt optisch kaum in Erscheinung. Die sehr landschaftlich geprägte Situation vermittelt den Eindruck, sich innerhalb eines Parks zu befinden. Umgekehrt werden vom Olympiaberg aus die dominanten Strukturen des alten Baumbestandes im Kasernengebiet als Gegengewicht zu der dicht bebauten Stadtumgebung deutlich sichtbar.

Erholungsvorsorge

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Olympiaparks und des Luitpoldparks. Die starke Barrierewirkung der Ackermannstraße und der Schleißheimerstraße erschwert die Zugänglichkeit zu diesen beiden Freiflächen erheblich. Insbesondere der Olympiapark ist so stark überlastet, dass die Freiflächenversorgung der Anwohner sowohl auf Stadtteil-, wie auf Wohngebietsebene bereits jetzt deutlich unter dem Richtwert liegt. Auf Nachbarschaftsebene ist keine Erholungsfläche vorhanden.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, Sondergebiet Landesverteidigung und Allgemeine Grünfläche dargestellt.

5. Planungsziele

- Entwicklung eines kompakten Siedlungsgebietes in hoher Architekturqualität mit einem prägenden Erscheinungsbild inkl. der zum Wohnen erforderlichen Folgeeinrichtungen sowie Integration eines Spielraumkonzeptes
- Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie von Lebensräumen vor allem für Arten der Vegetationstypen trockene Wiese und Wald.
- Errichtung vielfältiger Haus- und Wohnungstypen, die unterschiedlichen Einkommens- und Haushaltsstrukturen differenzierte Wohnformen ermöglichen und ein integratives und gemeinschaftliches Wohnen fördern unter Berücksichtigung einer kostengünstigen, energiesparenden und barrierefreien Bauweise.
- Festsetzungen, um eine kostengünstige Bauweise durch einfache, kompakte Bauformen mit rationellen, wirtschaftlichen Grundrissen zu ermöglichen.
- Eigenständige Erschließung des Planungsgebietes von der Ackermannstraße aus unter Minimierung des Durchgangsverkehrs im Siedlungsgebiet.
- Verbesserung der Erholungsvorsorge auf Nachbarschafts- und Wohngebietsebene sowie Verbesserung der Zugänglichkeit der Erholungsflächen.
- Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation am Olympiaberg.

Hierfür sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen werden.

6. Maßnahmen

Zur Erreichung der unter Punkt 5 beschriebenen Planungsziele werden nachfolgende Maßnahmen im Entwurfskonzept berücksichtigt:

- Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Bebauung in Anlehnung an die benachbarte Schwabinger Bebauung
- Erhaltung von Sichtbeziehungen auf Olympiaberg und Olympiaturm
- Erhaltung und Ergänzung des alten Baumbestandes
- Festsetzungen zur Sicherstellung unterschiedlicher Grundstücks-, Haus- und Wohnungsgrößen, um eine Mischung unterschiedlicher Einkommens- und Haushaltsstrukturen zu erhalten
- Anlage von öffentlichen Grünflächen für die Versorgung des neuen Wohngebietes
- Erhaltung und Neuanlage trockener, nährstoffarmer Wiesenbereiche
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung vorhandener Wohngebiete durch Erschließung des Quartiers Nord-Ost über einen neuen Vollanschluss direkt an die Ackermannstraße
- Schaffung eines weitgehend verkehrsberuhigten Innenbereiches mit großzügigen Fuß- und Radwegeverbindungen
- Integration der Kindertagesstätte im Quartier
- Festsetzungen zur Ermöglichung einfacher, kompakter Bauformen
- Festsetzung der Erdgeschoßhöhen (barrierefreies Wohnen)
- Festsetzungen, um barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude auch für die straßenbegleitende Bebauung sowie Barrierefreiheit des Wohnumfeldes zu ermöglichen
- Minimierung der Versiegelung
- Regenwassermanagement mit oberflächiger Versickerung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Gestaltung der Versickerungsanlagen als erleb- und benutzbares Freiraumelement
- Vernetzung der Freiflächen zu einem abgestuften Freiraumsystem

7. Planungskonzept

7.1 Allgemeines

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen soll auf der Grundlage von mehreren Teilbebauungsplänen erfolgen.

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt, das Quartier Nord-Ost, Siedlungsmodell untergliedert sich wie folgt:

- öffentliche Grünflächen 2,6 ha
- Baugrundstücke 5,0 ha
- Verkehrsflächen 1,6 ha

7.2 Art der Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan weist der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 6), eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte), ein Sondergebiet Landesverteidigung MilGeo (militärgeographisches Institut der Bundeswehr), öffentliche Grünflächen und die notwendigen Verkehrsflächen aus.

2.3 Maß der Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6 sind jeweils Geschossflächen zwischen 8900 m² und 12950 m² und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen.

Dies ergibt für die einzelnen Baugebiete folgende Geschossflächenzahlen:

WA 1:	GFZ 1,48
WA 2:	GFZ 1,57
WA 3:	GFZ 1,55
WA 4:	GFZ 1,73
WA 5:	GFZ 1,57
WA 6:	GFZ 1,27

Die Überschreitung der Grenzwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich erforderlich, um dem Ziel einer verdichteten Siedlungsentwicklung in innerstädtischer Lage gerecht zu werden. Hierdurch kann eine verdichtete Bebauung realisiert werden, welche in den lärmabgewandten inneren Bereichen eine möglichst große Anzahl von Wohnungen – auch im geförderten Wohnungsbau - zulässt. Dadurch und durch die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten ist es möglich, eine soziale Mischung, also Heterogenität und somit Stabilität der Nachbarschaften zu erreichen.

Weiteres Ziel ist es, breiten Kreisen der Bevölkerung ein differenziertes Angebot an Wohnraum zu unterbreiten. Das Planungskonzept sieht hierbei Bauformen vom familienhausähnlichen Gebäude bis zum konventionellen Geschosswohnungsbau vor. Dieses Wohnangebot erfordert eine kleinteilige Baustruktur. Damit geht eine starke Inanspruchnahme der Baugrundstücke einher.

Die Überschreitung der Höchstwerte nach BauNVO ist als Beitrag zur Behebung des dringenden Bedarfes an Wohnraum in unterschiedlicher Ausformung in München erforderlich.

Im einzelnen wird die Überschreitung durch nachstehende Umstände und Maßnahmen begründet bzw. ausgeglichen:

Die geplante Bauraumanordnung sichert trotz der hohen Dichte durch die Öffnung der Baukörper nach Süden eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume.

Aus Schallschutzgründen wird eine 6-geschossige Randbebauung entlang der Ackermannstraße und im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 festgesetzt. Durch diese Randausbildung ist ein ruhiges Wohnen inmitten des Quartiers sichergestellt.

Die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze werden mit Ausnahme einer oberirdischen Stellplatzanlage für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Verkehrsflächen auch für Aufenthaltsfunktionen zur Verfügung gestellt werden können. Die Erschließung ist ferner so angelegt, dass Durchgangsverkehr größtmöglich vermieden wird und das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausschließlich aus der Nutzung des Quartiers resultiert.

Mit der vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtung, den Festsetzungen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie den Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden Maßnahmen zur Steigerung des Wohnwertes gesichert.

Durch die o.g. Maßnahmen wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

2.4 Vollgeschosse/Dachform

Im allgemeinen Wohngebietes WA 5 müssen aus Gründen der Gestaltung die obersten Geschosse teilweise zurückgesetzt gebaut werden, so dass die Belichtungs- und Belüftungssituation für die benachbarten Wohngebäude verbessert wird.

Durch die Festsetzung von Flachdächern in den allgemeinen Wohngebieten sind Dachgeschosse über den im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Vollgeschossen ausgeschlossen.

7.5 Bauweise, Höhenentwicklung

In Höhenentwicklung und Maßstab sucht die Wohnbebauung den Bezug zu den angrenzenden Vierteln Schwabing und Maxvorstadt. Die Größe der Baugebiete entspricht den vorhandenen Strukturen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird desweiteren das in der Rahmenplanung aufgezeigte Siedlungsbild durch eine Betonung der Eckbaukörper erreicht.

7.6 Verkehr/Erschließung

Zentrale Ziele des übergeordneten Verkehrskonzeptes sind die Reduzierung des Erschließungsaufwands insgesamt und eine weitgehende Verkehrsberuhigung bei der inneren Erschließung.

Die Erschließung des Quartiers Nord-Ost erfolgt direkt von der Ackermannstraße. Die interne Erschließung erfolgt nach einem abgestuften System:

- die in Nord-Süd Richtung aus dem Quartier führende Verkehrsfläche übernimmt die Sammelfunktion,
- mit den 8,50 m breiten Verkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen,
- eine untergeordnete Verbindung (Überlauf) zur Saarstraße wird ermöglicht.

7.7 Stellplätze

Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete sind in Tiefgaragen und in einer oberirdischen Stellplatzanlage nachzuweisen.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA 6 festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage dient dabei dem Stellplatznachweis der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6.

Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Tiefgaragen ist zulässig, wenn technische und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. Damit könnte der hohe Anteil an Versiegelung reduziert werden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend Besucherstellplätze vorgesehen.

7.8 Lärmschutz

Die geplanten Gebäude entlang der Ackermannstraße und im nördlichen Bereich parallel zur Deidesheimer Straße sind tagsüber einem mittleren Lärmpegel von ca. 57 bis 67 dB (A) und in der Nacht von ca. 47 bis 57 dB(A) ausgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – 05.87 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (bei Tag 55 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A)) überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmassnahmen nicht festgesetzt werden können, ist durch entsprechende Grundrissgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen auf diese Lärmpegel zu reagieren. Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Aussenbauteilen ist der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen. In der 5- und 6-geschossigen Bebauung im WA 1 sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich nach Norden oder Osten orientiert sind.

Laut Auskunft des Militärgeographischen Instituts der Bundeswehr sind vom Druckereibetrieb des Institutes keine Lärmbelastigungen für die Anwohner zu erwarten. Ca. 4 x im Jahr erfolgt eine Lieferung durch einen 36 t-Lkw und ca. 1 x die Woche erfolgt eine Lieferung mit einem kleineren Lkw. Aufgrund dieser Gegebenheiten sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten und ein Nebeneinander von Wohnen und der militärischen Nutzung im Sondergebiet Landesverteidigung MilGeo möglich.

7.9 Höhenlagen

Entlang der Verkehrsflächen sind die Erdgeschosszonen teilweise über dem vorhandenen Gelände angeordnet, um die unmittelbare Einsichtbarkeit der Wohnungen von der Verkehrsfläche zu vermeiden. Sie sind unabhängig davon barrierefrei zugänglich. Auch die zugehörigen privaten Freiräume können angehoben werden, sofern die Barrierefreiheit dabei gewährleistet wird.

7.10 Nebenanlagen

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind Nebenanlagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Bauräume zulässig.

7.11 Abstandsflächen

Die durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzten Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohnungen.

7.12 Freiflächen

7.12.1 Einbindung in das übergeordnete Freiflächensystem

Das Planungsgebiet ist eingebunden in das Freiflächensystem des Rahmenplans Ackermannbogen. Es besteht aus unterschiedlichen Freiraumtypen, die untereinander verbunden sind.

Die „Große Wiese“ im Westen dient als strapazierfähige große Grünfläche raumgreifenden, intensiven Freiraumnutzungen. Im Osten liegt eine baumbestandene Wiesenfläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, der „Anger“.

7.12.2 Baumbestand

In Teilen des Planungsgebietes ist wertvoller Baumbestand vorhanden. Er wird größtenteils erhalten und in die Freiflächen integriert.

7.12.3 Regenwasserkonzept

Für das Planungsgebiet wurde ein Regenwasserkonzept entwickelt, in dem das gesamte Niederschlagswasser aus den Grundstücken sofort wieder zur Versickerung gebracht wird und so zur Grundwasserneubildung in den Wasserkreislauf zurückgelangt.

Für Starkregenereignisse sind Flächen in den öffentlichen Grünflächen zum Rückstau und verzögerten Abfluss des Wassers vorgesehen.

Die Versickerung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken, d.h. das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen fließt in voneinander getrennte Systeme.

7.12.4 Abgestuftes Freiflächensystem

Der Öffentlichkeitsgrad der Flächen entwickelt sich schrittweise von der Haustür bis zu den umgebenden Strassen.

Die direkt den Einfamilienhäusern oder Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten grenzen an gemeinschaftlich genutzte private Grünflächen des Geschosswohnungsbaus.

Über Erschließungswege erreicht man die Nachbarschaftsplätze, die hauptsächlich von den Bewohnern des jeweiligen Wohnquartiers gemeinsam genutzt werden. Die Wohnstrassen binden die Bauquartiere an die großen öffentlichen Grünflächen an.

7.12.5 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sollen auf Grund verschiedener Lebens- und Wohnmuster den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

Die privaten Freiflächen der Wohnbebauung können von den Bewohnern deshalb differenziert und individuell gestaltet werden.

Für die Wohnungen in den Obergeschossen werden Freiflächen in Form von großzügigen Dachterrassen, Balkonen und Loggien angeboten. Dies wird über vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Den erdgeschossigen Wohnungen sind die privaten Freiflächen direkt und barrierefrei zugeordnet.

Das Regenwasserkonzept ist in die Freiflächenplanung integriert, d.h. Dach- und Oberflächenwasser werden auf eigenem Grundstück oberflächlich versickert. Die Versickerungsfläche ist dabei ein erlebbares Freiraumelement. Bei Einfamilienhäusern kann das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden.

7.12.6 Nachbarschaftsplätze/Quartiersplätze

Die Quartiersplätze sind mit den anderen öffentlichen Flächen eng vernetzt und haben durch die Zuordnung zu den einzelnen Bauquartieren gemeinschaftlichen Charakter. Sie sind als Kleinkinderspielplätze und als Nachbarschaftstreffpunkte vorgesehen. Zusammen mit den Wegen bilden sie ein wesentliches Bindeglied zwischen den privaten Gärten und den öffentlichen Grünflächen. Durch ihre unverwechselbare Gestaltung tragen sie zur Identität des jeweiligen Wohnquartiers bei.

7.12.7 Wohnstraßen und Wege

Die Wohnstraßen, die die allgemeinen Wohngebiete umgeben, sind der Nachbarschaft zugeordnet und sollen auch Spiel- und Aufenthaltsqualitäten bieten. Zudem soll das Regenwasser in den festgesetzten Straßenflächen versickert werden. Die Wege verbinden die einzelnen Bauquartiere untereinander und knüpfen an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz an. Hier findet nur Fußgänger- und Fahrradverkehr statt.

7.13 Wärmeversorgung

Das Planungsgebiet soll mit Fernwärme versorgt werden.

8. Auswirkungen der Planung

Das bislang militärisch genutzte Areal wird durch die Überplanung erstmals einer städtebaulichen Ordnung zugeführt.

Negative Auswirkungen der Planung:

- gravierende Erhöhung der Versiegelung (GRZ bis 0,8)
- deutlich verminderter Raum für Versickerung
- Verlust von wertvollem Baumbestand
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte nach Nohl für private Freiflächen, dadurch erhöhter Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünflächen
- prinzipiell Verbesserung der Erholungssituation durch Neuanlage von öffentlichen Grünflächen, Verminderung dieses positiven Effektes durch starken Erholungsdruck bei knapper Dimensionierung der öffentlichen Grünflächen am unteren Grenzwert

Positive Auswirkungen der Planung:

- Wichtige Impulse zur Stadtentwicklung und zur Entwicklung der angrenzenden Bereiche

- Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum mit der quartiersbezogenen, unmittelbaren Zuordnung der Kindertagesstätte
- Durch das festgesetzte neue Baurecht wird die Erstellung von ca. 750 Wohneinheiten ermöglicht. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, geförderten Mietwohnungsbau, geförderte Eigentumsmaßnahmen, Wohnungen im München Modell und freifinanzierten Wohnraum zu ermöglichen. Durch diese Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten ist eine ausgewogene Sozialstruktur zu erwarten.
- Die städtebauliche Grundstruktur ermöglicht den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.
- Die Anlieger an der Deidesheimer Straße erhalten mit der neuen Bebauung ein städtebauliches Pendant; der Stadtteil Schwabing wird in seiner Struktur fortgeführt und ergänzt. Als Trennung, aber zugleich durch sein Angebot an Aufenthaltsfunktionen als Bindeglied, ist der Anger entlang der Deidesheimer Straße zu sehen.
- Durch die planerischen Festlegungen wird die gewünschte Verknüpfung der Funktionen Wohnen-Arbeiten-Freizeit ermöglicht.
- Die Ausrichtung der Baukörper begünstigt grundsätzlich die Ausnutzung der passiven Solarenergienutzung.
- Beseitigung von Zugangsbarrieren zum Planungsgebiet
- prinzipiell Verbesserung der Erholungssituation durch Neuanlage von öffentlichen Grünflächen
- durch die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes an die Ackermannstraße und an die Saarstraße wird kein zusätzlicher Verkehr die Deidesheimer Straße belasten. Da der Anschluss an die Saarstraße bislang sowohl Kasernenzufahrt als auch Erschließung des Postgrundstückes (südlich des Planungsgebietes) war bzw. ist, ist mit der untergeordneten Anbindung des neuen Wohnquartiers nach Süden kein nennenswertes, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Ackermannstraße kann aufgrund ihres Ausbauzustandes das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 750 WE bewältigen.

9. Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme gehen ca. 2,5 ha Salbei-Glatthaferwiesen verloren. Diese werden mit dem Faktor 1 ausgeglichen. Der Ausgleich kann mangels entsprechenden Standorten derzeit nur auf von der Stadt bereit gestellten Flächen, d.h. im 1. Münchner Ökokonto nachgewiesen werden. Hier sind auch die geeigneten Maßnahmen bereits in die Wege geleitet. Die Kosten für den Ersatz der Flächen und Maßnahmen hierfür werden aus der Entwicklungsmaßnahme finanziert und zugewiesen.

Da das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem 14.03.1999 (Stichtag) förmlich eingeleitet wurde (die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand bereits 1997 statt), besteht gem. § 245 Abs. 2 BauGB keine Verpflichtung für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Belange der Umwelt wurden in die Abwägung eingestellt.

10. Kosten

Nach der für den Kauf nach den Verbilligungsgrundsätzen des Bundes für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auf vertraglicher Grundlage erstellten und von der Regierung von Oberbayern bestätigten Kosten- und Finanzierungsübersicht können die im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1905 a entstehenden Kosten für Erschließung, soziale Infrastruktur und Ausbau der öffentlichen Grünflächen aus den Verkaufserlösen finanziert werden.

Dies setzt jedoch voraus, dass die geschätzten Verkaufserlöse erzielt und die kalkulierten Kosten für die Infrastruktur nicht überschritten werden.

Nach der derzeitigen Kostenentwicklung trägt sich die Maßnahme mit den aus ihr zurechenbaren Elementen.

Die getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium HA II/V 3
an das Direktorium HA II/R (5x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Planungsreferat HA II/12
zum Vollzug des Beschlusses.

- zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4
 3. An den Bezirksausschuss 9
 4. An den Bezirksausschuss 11
 5. An das Baureferat
 6. An das Kommunalreferat
 7. An das Kreisverwaltungsreferat
 8. An das Kulturreferat
 9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 11. An das Schul- und Kultusreferat
 12. An das Sozialreferat
 13. An die Stadtwerke München GmbH
 14. An den MVV
 15. An das Planungsreferat HA I
 16. An das Planungsreferat HA III
 17. An das Planungsreferat HA IV
 18. An das Planungsreferat HA II/01
 19. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat HA II/12
I.A.

Am

Thalgott

Stadtbourätin

HA II:

HA II/1:

HA II/12:

HA II/51: