

Telefon 233 - 22096  
233 - 24881  
233 - 22267  
Telefax 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/32 P  
HA II/32 V  
HA II/53

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b  
Wolfratshauser Straße (westlich),  
Melchiorstraße (nördlich),  
Stridbeckstraße (östlich),  
Bertelestraße (südlich)

- Billigungsbeschluss und  
vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-  
Forstenried-Fürstenried-Solln

Anlagen

1. Übersichtsplan M = 1: 5000
2. Nicht maßstabsgetreue Verkleinerung des Bebauungsplanes
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Stellungnahme des BA 19 vom 11.01.2001

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 07.02.2001 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Vortrag wie nachstehender Satzungstextentwurf sowie Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

### **A. Frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b wurde die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.09.2000 mit 04.10.2000 durchgeführt.

In diesem Rahmen hat der anwaltliche Vertreter der Eigentümer der im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Grundstücke eine öffentliche Erörterung des Bebauungsplanes beantragt. Im Einvernehmen mit dem Antragsteller wurde am 01.12.2000 im Planungsreferat eine Einzelerörterung durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. Bund Naturschutz in Bayern, Schreiben vom 13.10.2000

### a) Erhalt des Baumbestandes

Der Erhalt des größten Teils des Baumbestandes werde begrüßt. Für den natürlichen Ausgleich abgeholzter Bäume sei eine Nachpflanzung mindestens im Verhältnis 10 : 1 notwendig.

Hierzu wird festgestellt:

Durch § 11 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes, wonach pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, wird eine Mindestdurchgrünung, die weitgehend dem Umfang des Gehölzbestands entspricht, gewährleistet. Ferner können aufgrund der Bestimmungen der Baumschutzverordnung im Falle des Entfernens, Zerstörens oder Veränderns geschützter Gehölze jeweils Ersatzpflanzungen gefordert werden.

Ebenso ist in § 11 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen geregelt, dass die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten und artentsprechend zu pflegen ist, sowie ausgefallene Bäume und Sträucher nachzupflanzen sind. Insgesamt ist damit eine angemessene und leistungsfähige Durchgrünung insbesondere im Hinblick auf das landschaftsplanerische Ziel des Waldverbunds gesichert.

### b) Tiefgarage/Stellplätze

- Durch die unterirdische Stellplatzunterbringung in der geplanten Tiefgarage im WA 1 bleibe zwar der optische Aspekt des Gartenstadtcharakters gewahrt, dennoch könne einer Untergrabung dieses Flächenausmaßes nicht zugestimmt werden.
- Die Tiefgarage müsse mindestens 1 m Bodenauftrag haben, um nachgepflanzte Bäume wurzeln zu lassen.
- Beim Bau der im WA 2 befindlichen Stellplätze sollte auf wasserdurchlässige Beläge zurückgegriffen werden.

Hierzu wird festgestellt:

Bei der Festlegung der Umgrenzung der Fläche, in der die Tiefgarage im WA 1 zulässig ist, wurde versucht, die Eingriffe in den Gehölzbestand möglichst gering zu halten. Deshalb wurde die Tiefgaragengrenzung in einem Bereich, in dem kein erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden ist, ausgewiesen.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und nur auf das erforderliche Maß zu beschränken, wurde die Tiefgarage ohne lange Zufahrtswege möglichst nah an der Wolfratshäuser Straße angeordnet und als Gemeinschaftstiefgarage für das gesamte WA 1 festgesetzt, die soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen ist. Zudem ist in der jetzt überarbeiteten Planfassung die Tiefgaragenzufahrt im Gebäude integriert.

Seitens des Grundeigentümers ist geplant, im Rahmen des Bauvollzugs eine zweigeschossige Tiefgarage zu errichten und dadurch die Unterbauung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Für die Überdeckung von Tiefgaragen gelten generell die Festlegungen der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung), in der eine Überdeckung mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,60 m gefordert wird. Diese Aufbauhöhe wird aus fachlicher Sicht allgemein als noch ausreichend angesehen, um darauf kleine bis mittlere Bäume dauerhaft zu pflanzen.

Für die Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe > 20 m) auf der Tiefgarage setzt der Bebauungsplan in seiner Satzung darüber hinaus eine Überdeckung von mindestens 1,20 m fest.

Sofern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 offene Stellplätze errichtet werden, ist durch § 6 Nr. 3 der Freiflächengestaltungssatzung sichergestellt, dass hierfür wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind.

#### c) Bodenversiegelung

Laut Bebauungsplanbegründung erhöhe sich bei der Realisierung des maximal zulässigen Baurechts der Versiegelungsgrad von ca. 20 % auf ca. 35 %. In Anbetracht der allgemeinen Versiegelungsflächenzunahme in der Stadt München werde zum Ausgleich eine Entsiegelung um 15 % möglichst in der Nähe des Bebauungsgebietes gefordert und um Angabe des konkreten Ortes der Maßnahme gebeten.

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b erfolgt lediglich eine städtebauliche Neuordnung des nach § 34 BauGB bereits zulässigen Baurechts. Über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus können damit gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Forderungen abgeleitet werden.

#### d) Baubiologische Grundsätze

Als Bau- und Konstruktionsmaterial solle einheimisches Holz verwendet sowie als Dämmmaterial Naturfasern eingesetzt werden.

Auf PVC-haltige Fenster und Türen sollte verzichtet werden.

Hierzu wird festgestellt:

Entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern betreffen den Bauvollzug.

#### e) Energie

Durch den Einsatz von Sonnenkollektoren sollte die Sonnenenergie genutzt und/oder Erdgas als emissionsarmer Energieträger bevorzugt werden.

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht keine Möglichkeit einer Regelung der Art der Energieversorgung. Die konkrete Entscheidung über die Art der Versorgung des Planungsgebiets trifft der Bauherr im Rahmen des Bauvollzugs.

Nach Aussage der Stadtwerke München GmbH, Unternehmensbereich Versorgung, ist eine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas grundsätzlich möglich.

## 2. Äußerungen der Eigentümer der im allgemeinen Wohngebiet WA 1 des Planungsgebietes gelegenen Grundstücke

### 2.1. Rechtswidrigkeit des Aufstellungsbeschlusses vom 23.04.1996

Durch die Abspaltung des mittlerweile in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1797 a aus dem einheitlichen Planungsgebiet werde offenkundig, dass dem Aufstellungsbeschluss vom 23.04.1996 kein einheitlicher Planungswille und keine hinreichend konkretisierte Planungsabsicht zugrunde lag. Vielmehr sollte nur ein Instrument zur Verhinderung der durch die jeweiligen Eigentümer bereits beantragten Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der durch die Aufteilung des Planungsgebiets dokumentierten Änderung des Planungswillens ergebe sich die Rechtswidrigkeit des Aufstellungsbeschlusses für den einheitlichen Bebauungsplan Nr. 1797.

Es bestehe kein "übergreifender städtebaulicher Duktus" für das Gebiet mehr, sondern es werde durch die Aufteilung gerade deutlich, dass die Einheitlichkeit der Planung für das Gebiet aufgegeben worden sei. Entgegen der ursprünglichen planerischen Absicht im Aufstellungsbeschluss finde nunmehr keine Gesamtabwägung aller für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1797 relevanten Belange sämtlicher beteiligten Eigentümer mehr statt, sondern eine getrennte Abwägung und Planung betreffend die beiden Teilbebauungspläne.

Der Aufstellungsbeschluss vom 23.04.1996 könne daher nicht als Grundlage der Bauleitplanung herangezogen werden.

Hierzu wird festgestellt:

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1797 b ist, ebenso wie der am 10.08.2000 bereits in Kraft getretene Teilbebauungsplan Nr. 1797 a für das Flurst. Nr. 1/10, Teil des Konzeptes für die Überplanung des Gesamtgebietes gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 23.04.1996. An diesem Konzept wird auch bei der Aufteilung in Teilbebauungsplänen festgehalten. Der Bebauungsplan für den Teilbereich "a" ist lediglich aus zeitlichen Gründen im Verfahren vorgezogen worden.

Im Teilbereich "b" sollen die gleichen stadtplanerischen und grünordnerischen Ziele erreicht werden wie im Teilbereich "a". Dies soll durch gleiche Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes erreicht werden. Unterschiede in der Planung ergeben sich lediglich entlang der Wolfratshauser Straße, wo die andersartige städtebauliche Situation, insbesondere der erforderliche Lärmschutz, auch andere Festsetzungen notwendig machen.

Eine Änderung des Planungswillens liegt somit nicht vor.

### 2.2 Mängel in der Abwägung

a) Die Stadt habe bei der Planung nicht berücksichtigt, dass zwischenzeitlich durch das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 29.11.1999 eine grundsätzlich andere planungsrechtliche Ausgangssituation geschaffen worden sei. Gegenstand des Urteils seien Bauanträge aus dem Jahre 1995, gestellt von den Eigentümern für eine Bebauung ihrer im WA 1 gelegenen Grundstücke mit einer Geschossfläche von 9.729 qm. Die hierfür ergangenen Ablehnungsbescheide der Stadt seien durch das Urteil vollständig aufgehoben und die Stadt sei verpflichtet worden, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu verbescheiden.

b) Aufgrund des Urteils sei auf besagten Grundstücken gemäß § 34 BauGB eine Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von 9.729 qm zulässig. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1797 b werde lediglich eine Geschossfläche von 7.480 qm zugelassen.

- Die Stadt gehe bei der Fläche des WA 1 von einer überbaubaren Grundstücksfläche von 14.371 qm aus. Hieraus errechne sich eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,52. Auch hier zeige sich, dass die Einheitlichkeit des Planungswillens und die Gleichbehandlung der Grundstücke im Umgriff des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1797 aufgegeben worden sei. Laut Zusage der Stadtplanung sollte für die Grundstücke im WA 1 eine maximal zulässige Bebauung von GFZ 0,55, analog dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1797 a für das Grundstück Fl.Nr. 1/10, festgesetzt werden.

- Im Übrigen seien die seitens der Stadt bisher gemachten Angaben zur Größe der bebaubaren Grundstücksfläche im WA 1 uneinheitlich. Nach einer im Auftrag der Grundeigentümer durchgeführten Vermessung betrage die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1 insgesamt 13.840 qm, woraus sich eine zulässige GFZ von 0,54 errechne. Auch in diesem Fall bestehe noch eine Unterschreitung der zugesagten Bebauung von maximal 0,55 GFZ um 0,01 GFZ. (= ca. 140 qm), was ungefähr einer Fläche von zwei Wohnungen entspreche, die aufgrund dieser willkürlichen Ungleichbehandlung nicht gebaut werden könnten.

Die Stadt werde deshalb aufgefordert, die zulässige Geschossfläche zumindest in der Weise zu erhöhen, dass die zugesagte GFZ von 0,55 auch tatsächlich für das WA 1 erreicht werde.

c) Die dem Urteil vom 29.11.1999 zugrundeliegenden Bauanträge würden eine GFZ von ca. 0,70 vorsehen. Der Bebauungsplanentwurf lasse nur eine maximale Geschossfläche von 7.480 qm zu und beinhalte somit eine Beschneidung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Baurechts um rund 25 %. Gründe, die eine so weitgehende Reduzierung rechtfertigen würden, seien nicht dargetan. Das Planungsreferat habe bei der Erarbeitung des Planentwurfs das bereits nach § 34 BauGB zulässige Baurecht viel zu niedrig angesetzt und damit die privaten Belange der Eigentümer, die ein verfassungsrechtlich durch das Eigentumsgrundrecht geschütztes Interesse an einer angemessenen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke hätten, bei der Abwägung nicht berücksichtigt.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sei ausgeführt, dass durch die vorhandene, unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließende Bebauung östlich der Stridbeckstraße (z.B. auf Flurst. 1/26 mit GFZ 0,80) größere Gebäudeabmessungen und somit auch eine höhere Bebauungsdichte gemäß § 34 BauGB im Planungsgebiet zulässig wären. Gerade aufgrund dieser in der prägenden Umgebung vorhandenen Bebauung habe das Verwaltungsgericht eine Bebauung mit 0,70 GFZ für zulässig erkannt.

Auch die Bebauung der unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke weise eine deutlich über 0,55 liegende GFZ aus.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung werde im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB durch den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung vorgegeben. Demnach könne (auch) das Nutzungsmaß bis zur höchsten in der Umgebung vorhandenen, vorgegebenen baulichen Ausnutzung ausgeschöpft werden.

Das Planungsreferat gehe daher bei dem Bebauungsplans Nr. 1797 b ersichtlich von falschen tatsächlichen Voraussetzungen für die Abwägung aus, so dass insofern ein Abwägungsdefizit vorliege, das den Bebauungsplan rechtswidrig mache.

d) Ferner sei es unzutreffend, dass ein Planbedürfnis aus Gründen der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung, der Minimierung von Eingriffen in den Baum- und Gehölzbestand und der Erzielung zusammenhängender Gartenbereiche sowie der Anordnung kleinteiliger Einzelbauräume bestehe. Die Untere Naturschutzbehörde habe in ihrer Stellungnahme zu den Bauanträgen aus dem Jahre 1995 bestätigt, dass bereits durch die beantragte Bebauung größtmögliche Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand genommen worden sei.

Die fehlerhafte Annahme des Planungsreferats, die grünordnerischen Belange hätten erhebliches Gewicht in der planerischen Abwägung, sei daher unrichtig und stelle einen Abwägungsmangel dar.

Hierzu wird festgestellt:

Das Bayerische Verwaltungsgericht München hob mit seinem Urteil vom 29.11.1999 die seitens der Stadt ergangenen Ablehnungsbescheide zu den Bauanträgen der Grundeigentümer aus dem Jahr 1995 auf. Mit Schriftsatz vom 17.02.2000 an das Bayerische Verwaltungsgericht hat die Stadt die Zulassung der Berufung gegen das genannte Urteil beantragt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat daraufhin mit Beschluss vom 19.09.2000 die Berufung zugelassen, "weil ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen". Das Urteil vom 29.11.1999 hat für die Stadt München mangels Rechtskraft noch keine Bindewirkung und hat auch ungeachtet des Ausgangs des Verfahrens keine zwingenden Auswirkungen auf den aufzustellenden Bebauungsplan. Das Verfahren kann ohne Abwägungsdefizit fortgeführt werden, da das vorgesehene Nutzungsmaß aus wichtigen städtebaulichen Gründen, nämlich zum Erhalt des Gartenstadtcharakters auch in diesem Bereich Sollns, geboten ist.

Die Größe des Baugebiets WA 1, das im Osten bis zur neu festzusetzenden Straßengrenzungsline an der Wolfratshauer Straße reicht, wurde noch einmal per EDV auf der Basis der vom Städtischen Vermessungsamt erstellten digitalen Stadtgrundkarte sorgfältig überprüft. Die Fläche beträgt demnach 13.708 qm. Bei der im Bebauungsplan für das WA 1 festgesetzten Geschossfläche als Höchstmaß konnte durch geringfügige Korrekturen (Anhebung der Grund- und Geschossfläche im zentralen rückwärtigen Bauraum, Verlängerung einzelner Bauräume und geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche je Gebäude) ohne Einbußen an der Qualität des Bebauungsplans eine mögliche GFZ von 0,55 erreicht werden. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt jetzt insgesamt 7.540 qm.

Im Übrigen ist es gerade das Ziel des Bebauungsplans zu sichern, dass die einzelnen im Umgriff des Planungsgebietes bestehenden Gebäude mit großen Abmessungen auf intensiv überbauten und stark versiegelten Grundstücken in diesem Bereich Sollns die Ausnahme bleiben. Als charakteristisch für diesen Bereich Sollns werden die freistehenden zweigeschossigen Gebäude auf durchgrüntem Grundstücken südlich der Melchiorstraße und westlich der Stridbeckstraße angesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 1797 in beiden Teilbereichen vorgesehene städtebauliche Struktur soll zwischen den bereits vorhandenen großvolumigen Gebäuden und dieser den Charakter des Gebietes prägenden Einzelhausbebauung vermitteln. Dementsprechend können auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen (Art.14 Grundgesetz), die vorgenannten großvolumigen Gebäude für die Festlegung des Maßes der Nutzung im Umgriff des Bebauungsplans nicht ausschlaggebend sein.

Somit kann der Forderung nach der Festlegung eines sich an diesen Gebäuden orientierenden Maßes der Nutzung nicht gefolgt werden.

Durch die Bauanträge waren einige sehr erhaltenswerte Gehölzgruppen bzw. (auf einzelne Bäume bezogen) eine Vielzahl sehr erhaltenswerter Bäume zur Fällung beantragt bzw. gefährdet. Diese stehen hauptsächlich im zentralen, rückwärtigen Bereich. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die übergeordneten Ziele wie Erhalt des Gartenstadtcharakters, Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in den erhaltenswerten und überwiegend zusammenhängenden Baum- und Gehölzbestand, Sicherung einer angemessenen Durchgrünung sowie Schaffung größerer zusammenhängender Gartenbereiche. Durch die Anordnung von kleinteiligen, weitgehend auf den Baum- und Gehölzbestand abgestimmten Einzelbauräumen im rückwärtigen Bereich und eine Konzentrierung der Bebauung entlang der Wolfratshausener Straße auch im Hinblick auf den notwendigen Lärmschutz werden diese Ziele erreicht. Zugleich kann dadurch der erhaltenswerte Gehölzbestand im zentralen Bereich im Gegensatz zum Bauantrag gesichert werden. Der Gehölzbestand an der Wolfratshausener Straße kann wegen des noch ausstehenden Straßenausbaus überwiegend langfristig nicht gesichert werden, so dass eine Konzentrierung der Bebauung hier auch aus dieser Sicht möglich und sinnvoll ist.

### 2.3. Genaue Lage der Bauräume

Im Bereich WA 1 würden auf den Grundstücken Flurst. 1/18, 1/46, 1/24, 1/23 und 1/22 insgesamt vier rückwärtige Bauräume festgesetzt. Die genaue Lage der Bauräume sollte vermaßt werden, um absehbare Schwierigkeiten bei späteren Baugenehmigungen zu vermeiden.

Hierzu wird festgestellt:

Die genaue Lage der drei südlich gelegenen rückwärtigen Bauräume wird im Bebauungsplan vermaßt. Beim zentralen Bauraum kann davon abgesehen werden, da hier wegen der größeren Abstände zu Grundstücksgrenzen, zum Baumbestand oder zu den benachbarten Bauräumen keine Probleme zu erwarten sind.

### 2.4. Terrassengeschosse

#### a) Baugestaltung

Die Festsetzung im Satzungsentwurf, das Terrassengeschoss allseitig um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, entspräche nicht mehr aktuellen ästhetischen und gestalterischen Anforderungen im architektonischen Bereich, wo insbesondere eine Ausrichtung nach der speziellen räumlichen Situation (z.B. optimale Berücksichtigung der Himmelsrichtung, Lärmschutz) den entscheidenden Ausschlag über die Gestaltung gebe.

Diese nicht mehr zeitgemäße Festsetzung schließe daher jede Art von Gestaltung aus und sollte entfallen. Die Beschränkung der Grundfläche auf 2/3 sei als planerische Vorgabe ausreichend.

Hierzu wird festgestellt:

Mit der allseitigen Zurücksetzung des Terrassengeschosses im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplan-Umgriffs soll die visuelle Wirkung der dreigeschossigen Bebauung gemildert werden. Die neuen Baukörper sollen hier Bezug nehmen auf die zweigeschossige Bebauung, die als älterer Bestand diesen Bereich Sollns prägt.

Bei den parallel entlang der Wolfratshauer Straße angeordneten Bauräumen wird eine hiervon abweichende Regelung getroffen. Hier wird aus Gründen des Lärmschutzes von der allseitigen Zurücksetzung des Terrassengeschosses abgesehen und lediglich im Bereich der straßenabgewandten Längsseiten ein Rücksprung gefordert.

#### b) Nutzungsmaß

Bei einer allseitigen Zurücksetzung der zulässigen Terrassengeschosse und auch bei normalem Dachgeschossausbau sei die im Bebauungsplan vorgesehene maximal zulässige Geschossfläche von 7.480 qm nicht realisierbar. Je nach Größe der Bauräume würden sich im WA 1 Abweichungen von ca. 4 qm bis ca. 17 qm pro Haus, insgesamt von rund 75 qm Geschossfläche ergeben, die an sich zulässig wären, durch die vorgesehenen Festsetzungen für die Dachgeschosse tatsächlich nicht realisierbar seien. Auch aus diesem Grund sollte die allseitige Zurücksetzung der Terrassengeschosse aufgegeben werden.

Hierzu wird festgestellt:

Um die Möglichkeiten zur Gestaltung der Dachformen im Bereich des Bebauungsplans nicht einzuschränken, wurden die Bauräume der rückwärtigen Gebäude geringfügig erweitert und größere Grundflächen zugelassen. Damit kann sowohl bei einem normalen Dachgeschossausbau mit Errichtung von geneigten Dächern wie auch bei Realisierung von allseits um 1,50 m zurückgesetzten Terrassengeschossen die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche verwirklicht werden.

#### 2.5. Binnenerschließung/Nebengebäude

Zur Vermeidung von Problemen im Bauvollzug werde gebeten, in den Bebauungsplanentwurf Festsetzungen über Lage, Breite und Verlauf der Binnenerschließung für das WA 1 (insbesondere auch Anfahrtswege für Feuerwehr, Möbeltransporte, Notarzt etc. mit mindestens 3,00 m Breite) wie auch Lage und Größe der zulässigen Nebengebäude (insbesondere Müllhäuser) nach Maßgabe des übermittelten Entwurfs des planenden Architekten aufzunehmen. Dieser Entwurf sei unter höchstmöglicher Schonung des Grünbestandes und der Nachbarschaft entwickelt worden.

Ferner sei eine Binnenerschließung des WA 1 von der Melchiorstraße aus aufgrund der sich ansonsten ergebenden unzumutbar langen Wege für die Bewohner im südlichen Bereich zwingend und daher auch insoweit im Bebauungsplan festzusetzen.

Hierzu wird festgestellt:

Entsprechend dem Wunsch der Grundeigentümer wurden die wichtigsten Wegeverbindungen (Durchfahrt für Möbeltransporte etc., Feuerwehrezufahrt) innerhalb des WA 1 als Hinweise aufgenommen; der Wegeverlauf ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Branddirektion abgeprochen.



Von einer Festsetzung der Wege wird abgesehen, da die Abstimmung mit den beteiligten Fachdienststellen sich nur auf den derzeitigen Zustand auf dem Grundstück bzw. Kenntnisstand der momentanen, noch nicht entsprechend detaillierten Ausführungsplänen beziehen kann. Bei einer Festsetzung im Bebauungsplan wäre der nötige Spielraum für evtl. vom Bauherrn beabsichtigte oder auch erforderlich werdende Änderungen im Rahmen des Bauvollzugs nicht gegeben, falls sich in der Detailplanung noch neue Gesichtspunkte ergeben würden, die eine abweichende Wegeführung erfordern.

Weitere Wegebeziehungen im Planungsgebiet sind durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, soweit dadurch die maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird und die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten werden.

Für Müllhäuser werden in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft und den Eigentümern geeignete Standorte festgesetzt.

## 2.6. Lärmschutzwände

Für die im Satzungstextentwurf vorgesehene durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zwischen den Baukörpern entlang der Wolfratshauer Straße müsse im Plan die genaue Lage festgesetzt werden. Da zwischen dem südlichen und dem mittleren Bauraum entlang der Wolfratshauer Straße in erheblichem Umfang schützenswerter Baumbestand vorhanden sei, der durch die vorgesehene Lärmschutzwand zwingend beeinträchtigt würde, müsse ferner eine klare Vorgabe zur Lösung dieses Konfliktes entwickelt werden.

Hierzu wird festgestellt:

Der Verlauf der Lärmschutzwände wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.7. Tiefgaragenzu- und -abfahrt

In dem Bebauungsplanentwurf fehle eine konkrete Festsetzung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt für das WA 1. Erfahrungsgemäß berge die Anordnung der Zu- und Abfahrt ein erhebliches Konfliktpotential bezüglich der Nachbarschaft und der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Straßenverkehrsbehörde. Dieser Konflikt müsse bereits jetzt bewältigt werden, da es ansonsten bei einer späteren Bebauung aufgrund dieser fehlenden Festsetzung zu erheblichen Auseinandersetzungen und Verzögerungen des Baufortschritts kommen würde.

Deshalb werde gebeten, die Tiefgaragenzu- und -abfahrt - nach entsprechender Abklärung mit der Straßenverkehrsbehörde - unterhalb des mittleren Baukörpers an der Wolfratshauer Straße festzusetzen. Diese Situierung erscheine unter Berücksichtigung der nachbarlichen und verkehrlichen Belange am günstigsten. Da laut Begründung zum Bebauungsplan an der Wolfratshauer Straße ohnehin eine Linksabbiegerspur geplant sei, könne in diesem Zuge auch eine Linksabbiegerspur zur Tiefgarage realisiert werden.

Hierzu wird festgestellt:

Eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt zur Wolfratshauer Straße wurde wie gewünscht im Bebauungsplan festgesetzt. Im übrigen wird die Satzungsbestimmung beibehalten.

Einzelheiten zum zukünftigen Straßenprofil werden in Bebauungsplänen der Stadt München grundsätzlich nicht festgesetzt, um den notwendigen verkehrstechnischen Lösungen zum Zeitpunkt des Ausbaus nicht vorzugreifen. Zudem ist die Wolfratshauer Straße nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplans enthalten. Wegen der Realisierungsmöglichkeit der angesprochenen Zufahrtsregelung (Linksabbiegerspur zur Tiefgarage) muss sich der Grundeigentümer im Bauvollzug mit dem Baureferat bzw. dem Kreisverwaltungsreferat (Straßenverkehrsbehörde) der Stadt München in Verbindung setzen.

### **3. Sonstige Äußerungen**

Bei Bebauung des neuen Wohngebiets müsse unbedingt die Verkehrssituation in der benachbarten Konrad-Witz-Straße Berücksichtigung finden, da schon heute teilweise die Sicherheit von älteren Menschen sowie von Kindern im dort befindlichen Kindergarten, dem Spielplatz und der Grundschule sehr stark gefährdet sei.

Erlaubtes Parken auf einer Seite führe schon heute dazu, dass die Straße keinen Gegenverkehr mehr zulasse; der Bürgersteig werde dann als "Fahrbahn" benutzt. Meist sei jedoch auch der Bürgersteig zugeparkt durch Autos, mit denen Kinder zur Schule/zum Kindergarten gebracht würden oder Autos von Kirchenbesuchern, sodass Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssten.

Auch werde die Konrad-Witz-Straße schon heute als Schleichweg benutzt, zur Umgehung der Ampel an der Kreuzung Herterich-/Wolfratshauer Straße.

Wie extrem und demzufolge gefährlich werde die Situation erst dann, wenn die Konrad-Witz-Straße mit absoluter Sicherheit auch noch als Zufahrtsstraße für ein neues großes Wohngebiet benutzt werde.

Es müssten schon vorher verkehrspolitische Maßnahmen getroffen werden zur Gewährleistung der Sicherheit, speziell für die Kinder, z.B. Sperrung für den Durchgangsverkehr.

Hierzu wird festgestellt:

Nachdem das WA 1 mit seiner Tiefgaragenzu- und -abfahrt an die Wolfratshauer Straße angebunden wird und im WA 2 nach einer Verwirklichung des möglichen Baurechts nur mit bis zu ca. 14 Wohneinheiten zu rechnen ist, hat das Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnstraßen.

Die evtl. Anordnung verkehrsregelnder (verkehrspolitischer) Maßnahmen für Straßen außerhalb des Planungsgebiets kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden.

### **B. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **C. Beteiligung des Bezirksausschusses am Bauleitplanverfahren**

Der betroffene Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes wurde satzungsgemäß im Rahmen des Spartenumlaufs am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 22.08.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Er hat sich in seiner Sitzung am 12.09.2000 mit der Planung befasst und mit Stellungnahme vom 14./25.09.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger eingegangenen Anregungen und der abgegebenen Stellungnahmen der Fachdienststellen wurden einzelne Änderungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen, die insgesamt gesehen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Der Bezirksausschuss 19 wurde mit Schreiben vom 05.01.2001 hiervon informiert und um Stellungnahme zu den Änderungen in der Planung gebeten. Mit Schreiben vom 11.01.2001 (Anlage 4) hat der Bezirksausschuss 19 dem geänderten Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Der Beschluss unter Ziffer 4. ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss bzw. der Vollversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss 19 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A. des Vortrages berücksichtigt werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1797 b für den Bereich Wolfratshauer Straße (westlich), Melchiorstraße (nördlich), Stridbeckstraße (östlich) und Bertelestraße (südlich) - Plan vom 15.01.2001 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
3. Das Planungsreferat wird beauftragt, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1797 b wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.

Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1797 b  
der Landeshauptstadt München

Wolfratshauer Straße (westlich),  
Melchiorstraße (nördlich),  
Stridbeckstraße (östlich),  
Bertelestraße (südlich)

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 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 Wolfratshauer Straße (westlich), Melchiorstraße (nördlich), Stridbeckstraße (östlich), Bertelestraße (südlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.01.2001, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 1797 b verdrängt.

### § 2

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

- (1) Im gesamten Planungsgebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- (2) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur in den Bauräumen unmittelbar entlang der Wolfratshauer Straße zulässig.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig.

- (4) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur in den Bauräumen unmittelbar entlang der Wolfratshauer Straße zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) In den Gebieten WA 1 und WA 2 dürfen die zulässigen Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- im WA 1 bis zu 80 vom Hundert
  - im WA 2 bis zu 95 vom Hundert.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

### **§ 4**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen können

- auf maximal 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite mit Terrassen um bis zu 2,50 m und mit Balkonen um bis zu 1,50 m,
- mit sonstigen vortretenden Bauteilen um bis zu 1,20 m auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite

überschritten werden, wenn bauordnungsrechtliche und grünordnungsplanerische Belange nicht entgegenstehen.

### **§ 5**

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Planungsgebiet sind, ausgenommen die Gebäude unmittelbar entlang der Wolfratshauer Straße, pro Gebäude maximal sieben Wohnungen zulässig.

### **§ 6**

#### **Baugestaltung**

- (1) Anstelle eines möglichen Dachgeschossausbaus über dem höchstzulässigen Vollgeschoss ist die Errichtung eines Terrassengeschosses zulässig, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf.
- (2) Das Terrassengeschoss ist allseitig um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Regelung

sind Treppenhäuser.

Im Bereich der Gebäude unmittelbar entlang der Wolfratshauer Straße ist eine Zurücksetzung nur an der straßenabgewandten Längsseite erforderlich.

- (3) Bei Errichtung eines den Absätzen (1) und (2) entsprechenden Terrassengeschosses darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß insoweit überschritten werden.

## **§ 7 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Abgrenzungen der einzelnen allgemeinen Wohngebiete in Form von sockello- sen offenen Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m und einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
- (2) Zur Abgrenzung von Wohnungsgärten sind nur Hecken zulässig.
- (3) In den übrigen Bereichen des Planungsgebietes sind Einfriedungen ausgeschlossen.
- (4) Unberührt bleibt die Festsetzung von Lärmschutzwänden gemäß § 10 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen.

## **§ 8 Nebenanlagen**

Von der festgesetzten Lage und Größe der Flächen für Nebenanlagen (Mülltonnenhäuser) im WA 1 kann geringfügig abgewichen werden, sofern grünordnerische Belange nicht entgegenstehen.

## **§ 9 Gemeinschaftstiefgarage, Tiefgarage, Stellplätze, Zu- und Abfahrten**

- (1) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Die Gemeinschaftstiefgarage ist einschließlich der Zu- und Abfahrt eine Gemeinschaftsanlage für das Wohngebiet WA 1.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgarage des WA 1 einschließlich der Tiefgaragenrampe ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie der festgesetzten Tiefgaragenumgrenzung zulässig und soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen.
- (3) Die Zu- und Abfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage des WA 1 ist nur an der Wolfratshauer Straße, in dem dafür gekennzeichneten Bereich, zulässig.
- (4) Geringfügige Abweichungen von der für die Gemeinschaftstiefgarage des WA 1 festgesetzten Umgrenzung sowie der Lage der Zu- und Abfahrt können zugelassen werden, wenn grünordnerische Belange nicht beeinträchtigt werden.

- (5) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können bis zu einer Gesamtzahl von vier Stellplätzen oberirdisch angeordnet werden. Die Stellplätze, Garagen oder Carports sind - mit Ausnahme eines 5 m breiten Bereiches hinter der Straßenbegrenzungslinie der Bertelestraße - auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, sofern nicht grünordnerische bzw. bauordnungsrechtliche Belange beeinträchtigt werden.
- (6) Sofern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mehr als vier Stellplätze erforderlich werden, sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.  
Die Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie im Bereich zwischen den Bauräumen zulässig, insofern grünordnerische Belange nicht entgegen stehen, und soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf der Tiefgarage sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Alternativ ist auch eine entsprechende Aussparung innerhalb der Tiefgarage möglich.

## **§ 10 Lärmschutz**

- (1) Die zwischen den Baukörpern entlang der Wolfratshauer Straße festgesetzten durchgehenden Lärmschutzwände sind mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten.  
Auf den als zu erhalten festgesetzten Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.  
  
Die Lärmschutzwände sind straßenseitig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (2) Entlang der Wolfratshauer Straße sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume überwiegend auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.

## **§ 11 Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten und artentsprechend zu pflegen.  
Ausgefallenen Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.  
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (3) Pro 200 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer großer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.  
Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden.
- (4) Der als "Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen" festgesetzte Bereich ist zu einem arten- und strukturreichen Gehölzbestand zu entwickeln. Bei Abgang vorhande-

ner Bäume sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen.  
Allgemein zulässig sind extensive Pflegemaßnahmen.

- (5) Belagsflächen sind, soweit dies aufgrund ihrer Nutzung möglich ist, wasserdurchlässig auszubilden.
- (6) Die zulässigen Nebenanlagen, die Außenwände der Garagen und die Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt im allgemeinen Wohngebiet WA 2, soweit sie nicht in andere bauliche Anlagen integriert wird, sind flächig zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
- (7) Die Errichtung von Wohnungsgärten ist nur in dem als "Fläche zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereich zulässig und wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal 50 % und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 60 % dieser Fläche beschränkt.
- (8) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung einzureichen ist.
- (9) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichungen grünordnerisch vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## **§ 12 Inkrafttreten**

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



## Begründung des Bebauungsplanes

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) fasste am 24.01.1996 einen Grundsatzbeschluss zur "Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München", u.a. des Stadtteils Solln. Nach diesem Beschluss sollen zur Vermeidung von städtebaulich nicht vertretbaren Verdichtungen in den Gartenstädten (und den damit verbundenen, in Gartenstadtbereichen untypischen Gebäudeabmessungen) Bebauungspläne aufgestellt werden.

Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss daher am 23.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1797 für das Gebiet zwischen Wolfratshauer Straße, Melchiorstraße, Stridbeckstraße und Bertelestraße. Anlass hierfür war eine beantragte Bebauung, die hinsichtlich Lage, Umfang und Größe der Vorhaben insgesamt und ihrer möglichen Folgewirkungen auf den hier zu schützenden Gartenstadtcharakter nicht dem obengenannten Beschluss des Stadtrats vom 24.01.1996 entsprach.

Das Planungsgebiet liegt in Solln, im Übergangsbereich zwischen großvolumigem Geschosswohnungsbau im Norden und Nordwesten und Einfamilienhausbebauung im Süden und Südwesten. Die Bebauung ist überwiegend durch freistehende Gebäude und eine intensive Durchgrünung der Grundstücke geprägt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einer Beeinträchtigung des speziellen Gartenstadtcharakters in diesem Teil Sollns entgegenzuwirken.

Durch die vorhandene, unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließende Bebauung östlich der Stridbeckstraße könnte es durch derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähige Gebäudeabmessungen langfristig zu einer Beeinträchtigung des bisher vorhandenen Charakters des Gebiets kommen.

Durch die Festsetzung von Einzelbaukörpern mit maßvollen Gebäudeabmessungen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebiets soll eine optische Durchlässigkeit der Grundstücke erzielt werden und damit der Gartenstadtcharakter dieses Gebiets erhalten und gestärkt werden.

Die großen Freibereiche zwischen den Gebäuden bieten Raum für eine gute Durchgrünung des Geländes bei weitgehender Sicherung des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes.

Die optische Durchlässigkeit als Merkmal der Gartenstadt kann von der Wolfratshauer Straße aus nicht erreicht werden, da der erforderliche Lärmschutz für den rückwärtigen Bereich hier größere Gebäudeabmessungen und die Errichtung einer zwischen den Gebäuden anzuordnenden, 3 m hohen Lärmschutzwand erfordert.

Die entlang der Wolfratshauer Straße verlaufende Straßenbegrenzungslinie wird in ihrer bestehenden Form nicht mehr benötigt und daher dem zukünftigen Bedarf entsprechend geändert.

Die Überplanung des Grundstücks Flurnummer 1/10 (zu 3.329 m<sup>2</sup>) im Südwesten des Gebiets gemäß Aufstellungsbeschluss vom 23.04.1996 wurde mit Teilbebauungsplan Nr. 1797 a im Verfahren vorgezogen. Diese Vorgehensweise ermöglichte die gesonderte abschließende Klärung der Verkehrsproblematik entlang der Wolfratshauer Straße, ohne das Verfahren für den hiervon nicht betroffenen Eckbereich an der Stridbeck-/Melchiorstraße weiterhin unnötig zu verzögern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1797 b erfolgt nun die Überplanung des verbleibenden Be-

reichs aus dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 23.04.1996 für den Bebauungsplan Nr. 1797.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das im Stadtteil Solln gelegene Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flurst. Nrn. 1/14, 1/24 und 1/93 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurst. Nrn. 1/15, 1/17, 1/18, 1/22, 1/23 und 1/46, Gemarkung Solln, mit einer Gesamtfläche von 16.308 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück mit der Flurst. Nr. 1/14 steht im Privatbesitz eines Einzeleigentümers. Die übrigen Grundstücke, Flurst. Nrn. 1/15, 1/17, 1/18, 1/22, 1/23, 1/24, 1/46 und 1/93 befinden sich im Privatbesitz einer aus zwei Personen bestehenden Miteigentümergeinschaft, wobei den Miteigentümern von jedem der Grundstücke jeweils ein Miteigentumsanteil von ½ zusteht. Die Grundstücksflächen der Eigentümergemeinschaft werden nach Angabe der Grundeigentümer rechtlich vereinigt.

### 2.2 Bestehende rechtliche Grundlagen

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der geltende Flächennutzungsplan in der seit 20.10.1992 wirksamen Fassung der Aktualisierung für den Teilbereich III - Südwest mit integriertem Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet mit zu erhaltender guter Durchgrünung und einen ca. 8 m breiten Randstreifen entlang der östlichen Grenze des Umgriffs als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Wolfratshauer Straße) dar. Im nördlichen Randbereich ist zudem entlang der Bertelestraße eine örtliche Grünverbindung dargestellt.

#### 2.2.2 Übergeleiteter Bebauungsplan

Es gilt ein einfacher übergeleiteter Bebauungsplan, der entlang der Melchiorstraße, der Stridbeckstraße, der Bertelestraße und der Wolfratshauer Straße eine Straßenbegrenzungslinie festsetzt. Ferner ist entlang der Stridbeckstraße, in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, eine Baugrenze sowie entlang der Bertelestraße, in einem Abstand von 2 m bzw. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, eine Baulinie festsetzt.

#### 2.2.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Innenbereich zu beurteilen.

#### 2.2.4 Beschlüsse zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter

Am 24.01.1996 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beschlossen, zur Sicherung des "Gartenstadtcharakters" von Solln in dringenden Fällen weiterhin Bebauungspläne mit Grünordnung aufzustellen.

Im Beschluss des Stadtrates vom 21.11.1996 zur "Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München" ist das Planungsgebiet als Gartenstadtbereich mit erhöhtem Konfliktpotential ("Hier sind bereits deutlich erhöhte Qualitätskriterien gegeben, wobei diese in der Regel noch vertiefender Untersuchungen bedürfen. Die Probleme sind anhand zahlreicher konfliktträchtiger Einzelfälle plausibel nach-

vollziehbar") eingestuft worden.

Um einer Beeinträchtigung des speziellen Gartenstadtcharakters in diesem Teil Sollns entgegenzuwirken und die Erhaltung des Gartenstadtcharakters zu sichern, hatte die Vollversammlung des Stadtrats bereits entsprechend dem Stadtratsauftrag vom 24.1.1996 am 23.4.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1797 beschlossen.

## 2.2.5 Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten vom 14.12.1979, ferner gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992.

Des weiteren gelten für das Planungsgebiet folgende Satzungen der Landeshauptstadt München:

- die Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990
- die Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung).

## 2.3 Städtebau; Bestand und Bewertung

### 2.3.1 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist derzeit unbebaut und wird extensiv als Garten genutzt. An der Wolfratshauer Straße befindet sich auf Flurst. Nr. 1/18 bzw. 1/46 ein Einfamilienwohnhaus sowie im Eckbereich Wolfratshauer-/Bertelestraße eine Reithalle mit Wohn- und Bürogebäude.

Auf dem Grundstück Flurnummer 1/14 an der Bertelestraße stehen ein eingeschossiges Wohngebäude und an der westlichen Grundstücksgrenze ein bewohntes Nebengebäude.

### 2.3.2 Nutzung der umliegenden Gebiete

Der Bereich südlich der Melchiorstraße und westlich der Stridbeckstraße ist vorherrschend durch kleinmaßstäbliche Wohnbebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen geprägt. Teilweise sind die Dachgeschosse der Häuser ausgebaut.

Östlich der Stridbeckstraße, unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzend, befinden sich größere Wohngebäude mit überwiegend drei Vollgeschossen, die größtenteils nach der bis Ende 1979 geltenden Gemeindeverordnung über die Bebauung der Landeshauptstadt München (Staffelbauordnung) vom 23.12.1959 (Staffel 9) genehmigt wurden.

Nördlich der Bertelestraße befinden sich Geschosswohnungsbauten mit zwei bis drei Vollgeschossen aus den 50er-Jahren sowie eine evangelische Kirche mit Pfarrhaus und Gemeinderäumen.

Der Bereich östlich der Wolfratshauer Straße ist in der Höhe des Planungsgebietes durch großmaßstäbliche Wohnanlagen mit drei Vollgeschossen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss gekennzeichnet.

Der im Südwesten an das Planungsgebiet angrenzende Eckbereich an der Stridbeck-/Melchiorstraße ist derzeit unbebaut und wird extensiv als Garten genutzt. Er liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 23.04.1996 zum Bebauungsplan Nr. 1797. Für dieses Gelände ist - mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung wie beim Bebauungsplan Nr. 1797 b - vorgezogen ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden. Der Teilbaugebungsplan Nr. 1797 a ist am 10.08.2000 bereits in Kraft getreten.

### 2.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Wolfratshauer Straße (Bundesstraße 11) an das überörtliche Hauptstraßennetz angebunden. Zudem ist das Gebiet über die Bertelestraße im Norden, die Melchiorstraße im Süden und weiterhin über eine schmale Verbindung im Westen über die Stridbeckstraße erschlossen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Buslinie 270 mit Haltestelle im Kreuzungsbereich Wolfratshauer Straße/Melchiorstraße mit Anbindung an die S 7 / S 27 (S-Bahnhöfe Solln und Großhesselohe/Isartalbahn) gegeben.

### 2.3.4 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist dem Verkehrslärm der Wolfratshauer Straße sowie der Melchiorstraße ausgesetzt.

Von den übrigen umgebenden Erschließungsstraßen gehen keine Lärmemissionen aus, die das Planungsgebiet spürbar beeinträchtigen könnten.

## 2.4 Grünordnung; Bestand und Bewertung

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets beträgt derzeit ca. 20 %. Der Boden weist eine sandige und kiesige Lehmauflage über Kies und Schotter mit hoher Versickerungsfähigkeit und geringer Puffer- und Filterkapazität auf.

Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei ca. 25 m unter Geländeoberkante, genauere Angaben liegen nicht vor. Unterirdische Einbauten haben somit keine Einwirkungen auf das Grundwasser.

Die potenziell natürliche Vegetation ist der Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald.

Besonders ortsbild- bzw. straßenbildprägend wirkt der dichte Gehölzbestand entlang der Wolfratshauer Straße und der Melchiorstraße.

Entlang der Wolfratshauer Straße im südlichen Bereich sowie entlang der Melchiorstraße und im Bereich des Grundstücks Flst.1/17 steht erhaltenswerter, zusammenhängender Baum- und Gehölzbestand, insbesondere im Bereich der straßennahen Aufschüttungen. Dieser überwiegend geschlossene und strukturreiche Gehölzbestand wird als wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Überwiegend handelt es sich um folgende Arten: Ahorne, Birken, Buchen, Eschen mit eingestreuten Fichten und Kiefern.

Im nordöstlichen Abschnitt des Planungsgebiets, entlang der Wolfratshauer Straße, besteht ebenfalls eine Aufschüttung, die im Gegensatz zum südlichen Abschnitt überwiegend mit Fichten und einer Haselhecke bewachsen ist. Dieser Gehölzbestand ist überwiegend als bedingt erhaltenswert bzw. ersetzbar zu bewerten.

Besonders hervorzuheben ist eine sehr erhaltenswerte, naturdenkmalwürdige 90 - 100-jährige Linde im Vorgarten des Grundstücks Flst. 1/14 an der Bertelestraße mit einem Stammumfang von ca. 250 cm.

Über den straßennahen Gehölzbestand hinaus liegen weitere wertvolle und erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet vor. Zum einen als dichte Gehölzbestände aus z.T. Birken, Eichen, Ahornen, Buchen, mit eingestreuten Fichten entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen, zum anderen stehen einzelne Baumgruppen aus Ahorn, Lärche, Eiche, Linde, Hainbuche innerhalb der Grundstücke.

Insgesamt stellen diese Vegetationsstrukturen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger einen wichtigen Lebensraum dar und dienen dem im landschaftsökologischen Rahmenkonzept dargestellten Ziel des Waldverbundes.

### 3. Städtebauliches Planungskonzept

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsentwurf setzt der Darstellung der überwiegenden Fläche im Flächennutzungsplan entsprechend, allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Für den entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets verlaufenden, im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesenen Randstreifen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt, im Rahmen einer gewissen Parzellenschärfe, lediglich die Nutzung der Flächen (hier überörtliche Hauptverkehrsstraße) in den Grundzügen dar. Ein Abweichen des Bebauungsplanes in geringem Maße von den räumlichen Abgrenzungen ist möglich. Die Funktion der Straßenfläche wird durch die Verschmälerung um ca. 8 m nicht beeinträchtigt, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht angetastet.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen.

Im gesamten Planungsbereich werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, um Störungen der Wohnnutzung durch betriebsbedingte Emissionen zu vermeiden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind nur in den Bauräumen entlang der Wolfratshauer Straße zulässig.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das Gebiet städtebaulich so neu geordnet werden, dass der Gartenstadtcharakter in Solln durch eine entsprechende lockere, kleinmaßstäbliche Bebauung mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad gewahrt und gesichert wird. Demgemäß wird im Planungsgebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss zugelassen, die durch eng gefasste Einzelbauräume gesichert wird.

Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung soll, anstelle eines Ausbaus

des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss, alternativ die Errichtung eines Terrassengeschosses ermöglicht werden. Dessen Grundfläche darf jedoch lediglich bis zu zwei Drittel der Grundfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses überdecken. Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß um ein Vollgeschoss ist insoweit zulässig.

Die festgesetzte Geschossfläche beinhaltet dabei bereits die zulässige Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschossen) bzw. die Geschossfläche in den hierzu alternativ zulässigen Terrassengeschossen.

Für die Baukörper der beiden Wohngebiete werden die zulässigen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) je Bauraum festgesetzt.

Aus den einzelnen festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergibt sich eine "Gesamtgrundfläche" in Höhe von 2.839 m<sup>2</sup> für das WA 1 bzw. 427 m<sup>2</sup> für das WA 2 und eine "Gesamtgeschossfläche" in Höhe von 7.540 m<sup>2</sup> für das WA 1 bzw. 1.140 m<sup>2</sup> für das WA 2.

In Hinblick auf die angestrebte maßvolle Bebauung zum Erhalt des Gartenstadtcharakters ist es nicht möglich, die im WA 1 erforderliche Gemeinschaftstiefgarage überwiegend unter den Gebäudekörpern anzuordnen.

Aus dieser Situation heraus und auf Grund der erforderlichen Nebenanlagen wie Erschließungswege und Mülltonnenhäuser ergibt sich die Notwendigkeit, die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der festgesetzten Grundflächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen, Wege, etc.) hier gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 % auf 80 % zu erhöhen.

Mit der 80 %igen Überschreitung der Grundflächen der Hauptanlagen ergibt sich für das WA 1 eine "Gesamtgrundfläche" von ca. 5.110 m<sup>2</sup>.

Im WA 2 ergibt sich beim Bedarf einer Tiefgarage, aus den selben Gründen wie im WA 1, die Notwendigkeit einer Erhöhung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächen von 50 % auf 95 %.

Mit der 95 %igen Überschreitung der Grundflächen der Hauptanlagen ergibt sich für das WA 2 eine "Gesamtgrundfläche" von ca. 833 m<sup>2</sup>.

Trotz der oben dargestellten Regelungen werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung deutlich unterschritten.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Einzelbauräumen erfolgt in Abstimmung mit dem wertvollen Gehölzbestand und ermöglicht somit die Sicherung eines Großteils des sehr erhaltenswerten Baumbestandes sowie die Schaffung von möglichst zusammenhängenden Freibereichen zwischen den Gebäuden. Im WA 2 ragen die Kronen von zwei als zu erhalten festgesetzten sehr wertvollen Bäumen über das bestehende Gebäude an der Bertelestraße. Um bei einem Neubau mit mehr als einem Vollgeschoss entsprechend der Zulässigkeit des Bebauungsplanes die Erhaltung dieser Bäume durch eine Verschiebung aus dem Kronenbereich zu ermöglichen, bietet der Bauraum nach Süden und Osten Spielraum.

Entlang der Wolfratshauer Straße werden Gebäudezeilen mit Gebäudelängen bis zu 35 m zugelassen, um durch die Neubebauung in Verbindung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, in Form von Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden, für die rückwärtigen Bereiche einen Schutz vor Lärm zu erzielen.

Um einen höheren gestalterischen Spielraum für die geplante Bebauung zu bieten, dürfen die Baugrenzen mit Terrassen bis zu 2,50 m und Balkonen bis zu 1,50 m auf maximal 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite, mit sonstigen vortretenden Bauteilen bis zu 1,20 m auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden, wenn bauordnungsrechtliche und grünplanerische Belange nicht entgegenstehen.

#### 3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Planungsgebiet wird, außer für die Gebäude unmittelbar entlang der Wolfratshauer Straße, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal sieben Wohnungen beschränkt.

Durch die damit verbundene Begrenzung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Größe der Tiefgarage zugunsten der Durchgrünung des Grundstücks eingeschränkt. Zudem wird dadurch der Bau von, für diesen Bereich Sollns untypischen, Appartement-Gebäuden verhindert und die Schaffung von familiengerechten Wohnungen gefördert.

#### 3.5 Baugestaltung

Im Planungsgebiet ist ein Dachgeschossausbau grundsätzlich zulässig. Entsprechend der Bebauung im Umfeld und zur Erhöhung des Gestaltungsspielraumes ist auch eine Dachgestaltung in Form eines allseits zurückgesetzten Terrassengeschosses zulässig, sofern dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

Eine Ausnahme von dieser Regelung wird aus Lärmschutzgründen bei den Gebäuden unmittelbar an der Wolfratshauer Straße gemacht. Hier wird eine Zurücksetzung des Terrassengeschosses lediglich an den straßenabgewandten Längsseiten der Gebäude gefordert. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf jedoch auch in diesem Fall zwei Drittel der Grundfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

#### 3.6 Einfriedungen

Um einen möglichst großzügigen und gemeinschaftlichen Charakter der Freiflächen zu erzielen und die Durchlässigkeit des Geländes zu gewährleisten, werden Einfriedungen nur entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Abgrenzungen der jeweiligen allgemeinen Wohngebiete zugelassen. Sie sind als sockellose offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m aufweisen, um das Planungsgebiet für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten.

Zur Abgrenzung von Wohnungsgärten können Hecken gepflanzt werden.

Eine Ausnahme bilden die entlang der Wolfratshauer Straße zwischen den Baukörpern, im Anschluss an die Fassaden, festgesetzten Lärmschutzwände mit 3,0 m Höhe. Sie sind mit Rücksicht auf den zu erhaltenden Baumbestand anzuordnen und straßenseitig zu begrünen.

Ansonsten werden im Planungsgebiet Einfriedungen ausgeschlossen.

#### 3.7 Nebenanlagen

Im WA 1 werden an der Wolfratshauer Straße zwei Standorte für Mülltonnenhäuser

vorgesehen. Sie werden so angeordnet, dass ein begrünter Vorgarten verbleibt. Der nördliche Standort kann mit der festgesetzten Lärmschutzwand verbunden werden. Ebenso wird im Bereich der Bertelestraße etwas abgerückt von der Straße ein weiterer Standort ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der Standorte soll eine günstige Lage zu den Wohnungen und für den Abtransport des Abfalls gesichert und Störungen des Straßenbildes vermieden werden.

### 3.8 Abstandsflächen

Bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper sind die erforderlichen Abstandsflächen größtenteils eingehalten. Soweit aber bei Ausnutzung der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) anfallenden Abstandsflächen zwischen den vorgesehenen Baukörpern nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert. Ein ausreichender Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Lüftung bleiben gewährleistet.

### 3.9 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wolfratshauer Straße (gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Vorentwurf überregionale/regionale Hauptverkehrsstraße) und die Bertelestraße (Erschließungsstraße). Die genannten Straßen werden den aus dem Planungsgebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Der früher vorgesehene vierspurige Ausbau der Wolfratshauer Straße wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 10.12.1986 ("Ausbau der Wolfratshauer Straße, maßvolle Lösung") aufgegeben.

Künftig soll diese Straße in Höhe des Planungsgebietes entsprechend dem bestehenden Profil mit einer Fahrspur je Richtung, Linksabbiegespuren, Längsparkbuchten, Baumpflanzungen sowie mit beidseitigem Geh- und Radweg endgültig ausgebaut werden. Für die vorgesehene Straßenplanung ist nur noch eine Straßenbreite von 26,50 m erforderlich, so dass der bisher ausgewiesene Straßenraum verkleinert und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Wolfratshauer Straße um 7,50 m nach Osten verschoben werden kann.

Durch den ÖPNV wird das Planungsgebiet auch künftig mit der Buslinie 270 erschlossen (Haltestelle Melchiorstraße), hierdurch ist - wie bisher - eine Anbindung an die S-Bahnhöfe Solln und Großhesselohe/Isartalbahnhof auf kurzem Weg gegeben.

Die Radwege im Verlauf der Wolfratshauer Straße sind im Verkehrsentwicklungsplan - Radverkehr (VEP-R) als benutzungspflichtige Radwege sowie im Realisierungsnetz Radfahrverbindungen in München enthalten. Des Weiteren ist im VEP-R eine Radfahrverbindung als Hauptroute in der Bertelestraße und als Nebenroute in der Stridbeckstraße (jeweils als Mischverkehr im Zuge einer Route) ausgewiesen.

### 3.10 Gemeinschaftstiefgarage, Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten

Die nach Art. 52 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes und zur Erzielung möglichst großer begrünter Freiflächen in einer Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage und die dazugehörige Zu- und Abfahrtsrampe sind nur innerhalb der Bauräume sowie dem für sie festgesetzten Bereich, in dem kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, zulässig. Die Tiefgarage ist soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Geringfügige Überschreitungen



der Bauräume bzw. des für die Tiefgarage festgesetzten Bereiches wie auch ein geringfügiges Abweichen vom festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereich an der Wolfratshauer Straße können zugelassen werden, wenn grünordnerische Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Zu- und Abfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage kann nur an der Wolfratshauer Straße in dem dafür festgesetzten Bereich erfolgen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze ebenerdig durch offene Stellplätze, Garagen oder Carports nachgewiesen werden, insofern nicht mehr als 4 Stellplätze erforderlich sind. Diese sind - mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Bertelestraße zur Sicherung begrünter Vorgärten - auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern nicht grünordnerische bzw. bauordnungsrechtliche Belange beeinträchtigt werden.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sind im WA 2 bei einem Gesamtbedarf von mehr als vier Stellplätzen diese nach Maßgabe des Satzungstextes ebenfalls in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist vorrangig innerhalb der festgesetzten Bauräume anzuordnen, sie ist jedoch auch im Bereich zwischen den Bauräumen zulässig, wenn grünordnerische Belange nicht entgegenstehen.

### 3.11 Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Wolfratshauer Straße und der Melchiorstraße.

Für die straßenseitigen Fassaden der Bebauung an der Wolfratshauer Straße wird ein Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) am Tag (06.00 Uhr-22.00 Uhr) und bis zu 61 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr-06.00 Uhr) prognostiziert. Für die zur Melchiorstraße hin orientierten Fassaden der rückwärtigen Bebauung wird ein Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Damit werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt Nr. 1 zur DIN 18005 - Teil 1 vom Mai 1987 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht entlang der Wolfratshauer Straße deutlich überschritten.

Nachdem Ziele des Bebauungsplanes die Wahrung des Ortsbildes (Erhalt des Gartensstadtcharakters) und der weitestgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes sind, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen nur in beschränktem Umfang vorgesehen. Zwischen den Baukörpern entlang der Wolfratshauer Straße ist, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ermöglicht den Schutz der rückwärtigen, den Gebäuden entlang der Wolfratshauer Straße zugeordneten Freiflächen. Bei einer Wandhöhe von drei Metern reduziert sie bis zu einer Höhe von 2,0 m die Lärmimmissionen direkt hinter der Lärmschutzwand um ca. 10-15 dB(A). Der zu erwartende Beurteilungspegel für den Bereich hinter der Wand wird auf 50-55 dB(A) prognostiziert und liegt damit im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1.

Ferner ist im Lärmeinwirkungsbereich der Wolfratshauer Straße und der Melchiorstraße bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden, je nach Grad der Lärmeinwirkung, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989) vor Außenlärm zu führen.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

- Lärmpegelbereich V bei den straßenseitigen Fassaden der Bebauung unmittelbar an der Wolfratshäuser Straße,
- Lärmpegelbereich IV bei den stirnseitigen Fassaden der Bebauung unmittelbar an der Wolfratshäuser Straße,
- Lärmpegelbereich II oberhalb des Erdgeschosses bei den rückwärtigen Fassaden der Gebäude unmittelbar an der Wolfratshäuser Straße,
- Lärmpegelbereich II oberhalb des Erdgeschosses bei den östlichen Fassaden der Bebauung in der 2. Reihe hinter den Gebäuden unmittelbar an der Wolfratshäuser Straße.

Ein wirksamer Lärmschutz im Rahmen des Bauvollzuges durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann z.B. durch geeignete Grundrissanordnung und Nutzungszuordnung, durch die Errichtung von Wintergärten oder durch den Einbau von Schallschutzfenstern vorgenommen werden, um dadurch die Geräuschpegel innerhalb der Räume auf die gemäß DIN 4109 zulässigen Werte zu reduzieren.

#### 4. Grünordnungskonzept

Ziel der Planung ist es, den Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in den erhaltenswerten und überwiegend zusammenhängenden Baum- und Gehölzbestand möglichst zu minimieren, eine angemessene Durchgrünung zu sichern, sowie größere zusammenhängende Gartenbereiche zu erzielen. Dies soll durch die Anordnung von kleinteiligen, weitgehend auf den Baum- und Gehölzbestand abgestimmten Einzelbauräumen ermöglicht werden.

Um den Vegetationsbestand ökologisch aufzuwerten und die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Naturhaushalt zu minimieren, wird bei Ausfall nicht standortgerechter Baumarten bzw. bei Neupflanzungen die Verwendung standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubbaumarten festgesetzt.

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Gehölzverluste durch die Baumaßnahmen sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes werden ergänzende Baumpflanzungen in den Vorgärten festgesetzt. Um eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen auf den Baugrundstücken, vor allem in den rückwärtigen Bereichen sicherzustellen, wird eine Mindestanzahl an großen Laubbäumen als zu pflanzen festgesetzt. Diese haben als Mindestpflanzgröße einen Stammumfang von 20/25 cm aufzuweisen. Im Hinblick auf das landschaftsplanerische Ziel des Waldverbunds wird die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen festgesetzt.

Zur Förderung der standortgerechten Kraut- und Strauchschicht wird im Kronentraufbereich des Gehölzbestandes entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebiets und im südlichen Bereich an der Wolfratshäuser Straße festgesetzt, diesen Teilbereich als arten- und strukturreichen Gehölzbestand zu entwickeln.

Falls Wohnungsgärten, zulässig in den als "Fläche zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereichen, errichtet werden, wird ihre Fläche beschränkt, um ausreichend

große, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu sichern.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die oberirdischen Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen in Lage und Umfang begrenzt. Belagsflächen sind wasser-durchlässig auszuführen.

Darüber hinaus gelten die Festlegungen der Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996, die eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke sicherstellen.

## 5. Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen zum Erhalt der für Solln in diesem Bereich typischen Gartenstadt-Struktur maßvolle Gebäudeabmessungen erreicht werden, die durch (überwiegend während der Gültigkeit der Staffelbauordnung genehmigte) in der Umgebung vorhandene, jedoch für den Charakter des Gebietes atypische großvolumige Geschosswohnungsbauten auf intensiv überbauten und stark versiegelten Grundstücken, bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gefährdet wären. Als charakteristisch für diesen Bereich Sollns wird eine lockere kleinmaßstäbliche Bebauung mit freistehenden zweigeschossigen Gebäuden auf durchgrüneten Grundstücken, wie sie südlich der Melchiorstraße und teilweise westlich der Stridbeckstraße besteht, angesehen. Lediglich im Bereich unmittelbar entlang der Wolfratshauser Straße wird, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes für den rückwärtigen Bereich, die Errichtung von Gebäudezeilen in Verbindung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen zugelassen.

Der dichte, strukturreiche Baum- und Gehölzbestand wirkt ortsbild- bzw. straßenbildprägend und stellt insgesamt einen wichtigen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar, ferner dient er dem im landschaftsökologischen Rahmenkonzept dargestellten Ziel des Waldverbundes.

Insbesondere im südlichen Bereich des Planungsgebiets kann der wertvolle Baum- und Gehölzbestand zu einem größeren zusammenhängenden Teil erhalten werden. Die Anordnung der Einzelbauräume nimmt dabei weitgehend Rücksicht auf den im Planungsgebiet vorhandenen Grünbestand. Durch die kleinteilige Anordnung der Bauräume kann auch künftig eine gute Durchgrünung gesichert werden.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der genannten planerischen Ziele, eine angemessene bauliche Weiterentwicklung des Planungsgebiets.

Zur Frage der Auswirkungen der Planung auf die Interessen der Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet (insbesondere der Grundeigentümer im Bereich des WA 1) ist folgendes festzustellen:

Das durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz gewährleistete privatnützige Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Um sich im Rahmen der Abwägung gegenüber den durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz gewährleisteten privatnützigen Eigentumsrechten des Grundstückseigentümers durchsetzen zu können, müssen die städtebaulichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers oder die Privatnützigkeit des Eigentums einschränken.

Das Planungsreferat ist sich daher bewusst, dass das wirtschaftliche Interesse der Grundstückseigentümer an der Aufrechterhaltung der bisherigen baulichen Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hoch einzustufen ist. Selbst wenn man jedoch der Argumentation der Grundstückseigentümer im Bereich des WA 1 folgen würde und sich bei der Feststellung der bisher nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzung im Bereich des WA 1 etwa an der östlich der Stridbeckstraße vorhandenen großvolumigen Bebauung orientieren wollte und somit auf eine bisherige bauliche Nutzungsmöglichkeit gemäß § 34 BauGB entsprechend den für den Bereich des zukünftigen WA 1 ergangenen Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 29.11.1999 (dessen inhaltliche Richtigkeit vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 19.9.2000 ohnehin bezweifelt wird) abstellen wollte, so müsste in der Abwägung doch den oben dargestellten öffentlichen Belangen der Vorzug gegeben werden.

Nur bei einer Planung mit den vorliegend vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung ist aus den unter Ziffer 3.2 und 3.3 (Seite 21 ff. dieser Beschlussvorlage) genannten Gründen die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, in dieser eingangs geschilderten besonderen städtebaulich und landschaftsplanerisch schützenswerten Situation eine Beibehaltung des kleinteiligen Gebietscharakters und der guten Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten, zu erreichen.

In Hinblick auf die dargestellten Belange der Erhaltung des Ortsbilds und des Naturschutzes bzw. Naturhaushaltes müssen vorliegend die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke und damit auch deren Interesse an einer maximalen wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit ihrer Grundstücke im gewissen Umfang zurücktreten (bei Zugrundelegung der sich aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 29.11.1999 im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB ergebenden "Gesamt-GFZ" für den Bereich des WA 1 von 0,70 ergäbe sich aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1797 b eine Verringerung um 0,15 auf eine "Gesamt-GFZ" für das WA 1 von 0,55).

In diesem Zusammenhang ist auch noch darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt.

Bei Realisierung des maximal zulässigen Baurechts erhöht sich der Versiegelungsgrad von ca. 20 % auf bis zu ca. 36 %.

Für Bäume in unmittelbarer Nähe zu Bauräumen besteht insbesondere während des Baubetriebes eine Gefährdung. Im Bauvollzug sind hierfür ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Da das nach § 34 BauGB bereits vorhandenen Baurecht durch die mögliche Bebauung nicht überschritten wird, sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff erforderlich.

## 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweisung neuer Baurechte. Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung kommen daher nicht zur Anwendung.

Die durch bereits bestehende Straßenbegrenzungslinien entlang der Wolfratshauer Straße und Melchiorstraße erforderlichen Flächenerwerbungen vermindern sich zwar durch den vorliegenden Bebauungsplan erheblich, jedoch verbleiben nach wie vor ca. 1.140 qm, die aus den Anliegergrundstücken zu Straßenzwecken erworben werden müssen. Die Benutzung dieser Flächen als Straße erscheint zwar durch die bereits früher erfolgte Widmung gesichert, doch muss in diesem Fall mit Übernahmeansprüchen gerechnet werden, so dass die Stadt den Zeitpunkt des Erwerbs nicht bestimmen kann. Über dieses Benützungsrecht, über die Wirksamkeit der alten Straßenbegrenzungslinien und über den Wert des Straßengrundes werden derzeit Prozesse geführt, sodass eine Aussage über die Kosten des Grunderwerbs derzeit nur mit Vorbehalt einer anders lautenden gerichtlichen Entscheidung getroffen werden kann. Danach könnten die Flächen zum Restwert von 25,- DM/qm erworben werden. Die entsprechenden Haushaltsmittel hierfür stehen zur Verfügung.

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

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 (5 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- V.** Wv. Planungsreferat - HA II/32 V  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat - Abt. II
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Schul- und Kultusreferat
8. An das Sozialreferat
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Planungsreferat HA I
11. An das Planungsreferat HA II/01
12. An das Planungsreferat HA III
13. An das Planungsreferat HA IV
14. An das Planungsreferat HA IV/34 T
15. An das Planungsreferat SG 3

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Planungsreferat HA II/32 V

I.A.

VI. Wv. Planungsreferat - HA II/32 V

Am .....

Thalgott  
Stadtbaurätin

II/32 V

II/32 P

II/532 / II/5

II/30 V

II/3

II

S1