

Telefon: 233 – 2 22 53 – HA II/33 P
233 – 2 26 64 – HA II/533
233 – 2 48 83 – HA II/33 V
Telefax: 233 – 2 42 15

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/33 P
PLAN HA II/533
PLAN HA II/33 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889 a
Bad-Schachener-Straße (nördlich),
Echardinger Straße (östlich),
Gögginger Straße und Vinzenz-von-Paul-Straße (südlich)
- Maikäfersiedlung (Randbereiche) -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 02/08/V 06388

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1: 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes **Planteil I** (ohne Maßstab)
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes **Planteil II** (ohne Maßstab)
4. Plan zur Lage im Stadtgebiet

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2005 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889 a.

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

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 14.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1889 a gebilligt.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 32 vom 19.11.2004 (Seite 422) lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.11.2004 mit 30.12.2004 öffentlich aus.

Die gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Einfriedungen (§ 11 der Satzungsbestimmungen)

Im Sinne der Gleichbehandlung (s. Innenbereich der Siedlung) und zur Steuerung sonst unvermeidbarer „Mietermaßnahmen“ sei es aus Sicht der Gemeinnützigen Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (GWG) unbedingt erforderlich, dass bei den zusammenhängenden Gartenfeldern der Erdgeschosswohnungen, wie auch bei den Gartenfeldern der übrigen Mietergärten eine Einfriedung mit offenen sockellosen Zäunen mit maximaler Höhe von 1,20 m zulässig sei. § 11 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen, mit dem die Höhe der Einfriedungen für Wohnungsgärten auf maximal 0,8 m begrenzt wird, sei entsprechend anzupassen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird entsprochen und die Satzung entsprechend geändert.

2. Schutz gegen Verkehrslärm (§ 13 der Satzungsbestimmungen)

2.1 Verzicht auf die Anordnung von nicht schutzbedürftigen Vorräumen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen

§ 13 Abs. 1 und Abs. 3 der Satzungsbestimmungen in der Fassung des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses vom 14.07.2004 lauteten wie folgt:

- „(1) In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entlang der Bad-Schachener-Straße, der Echardinger Straße und der St.-Michael-Straße sowie im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Einmündung in die Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung ist an den lärmzugewandten Fassaden die Anordnung von notwendigen Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nur dann zulässig, wenn vor diesen Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum der jeweiligen Wohnung liegt. Dieser Vorraum muss ausreichend belüftet sein. Außerdem darf in diesem Raum der Mittelungspegel des Verkehrslärms unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.
- (2) ...
- (3) Abweichend von Absatz 1 bzw. 2 sind an den dort genannten lärmzugewandten Fassaden Fenster von schützenswerten Wohnräumen nach DIN 4109 in den Fällen des Absatzes 1 ohne den genannten Vorraum bzw. in den Fällen des Absatzes 2 ohne die genannten Lüftungseinrichtungen zulässig, wenn die zugehörigen

Räume über Fenster an der dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.“

Seitens der GWG wurden hinsichtlich § 13 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen folgende Anregungen vorgebracht:

Gerade im Hinblick auf die Anforderungen des kostensparenden Bauens und nicht ausreichender Förderung nach EOF seien solche Festsetzungen völlig unangemessen und führten zu einer erheblichen Erhöhung der Bauwerkskosten. Diese Festsetzungen würden eine Lösung des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 18005-1: 2002-07, Schallschutz im Städtebau, dort 5.6 Schallschutz an Gebäuden, mit dem Hinweis auf die DIN 4109 ausschließen.

Die Möglichkeit, den Schallschutz gegen Außenlärm nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 mit einer hochschalldämmenden Außenwand, relativ kleinen Fensterflächenanteilen und einem entsprechend dimensionierten Schalldämm-Lüfter zu erreichen, sei eine bewährte Lösung, auch bei hohen Schallschutzanforderungen.

Folgende Bauvorhaben in München, die mit o.g. Maßnahmen genehmigt worden seien, werden als Beispiele aufgeführt:

- BV Neubau Knorrstraße, zwischen Schopenhauerstraße und Georgenschwaigstraße, entlang der Fassade zur Knorrstraße $L_a = 72$ dB(A), Lärmpegelbereich V mit erf. $R'_{w,res} = 45$ dB(A), Bauherr GWG, München
- BV Sanierung Ingolstädter-/ Schmalkaldener Straße, entlang der Ingolstädter Straße $L_a = 72$ dB(A), Lärmpegelbereich V mit erf. $R'_{w,res} = 45$ dB(A), Bauherr GWG, München
- BV Augustenstraße 11, Fassade zur Augustenstraße, Lärmpegelbereich V mit erf. $R'_{w,res} = 45$ dB(A), Bauherr Franziskaner Haus- und Gewerbebau, München

Seitens der GWG wird folgender Formulierungsvorschlag für § 13 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen unterbreitet:

„(1) In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entlang der Bad-Schachener-Straße ... ist an den lärmzugewandten Fassaden die Anordnung von notwendigen Fenstern von Wohn, Schlaf- und Kinderzimmern nur dann zulässig, wenn die Fenster mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden und die jeweiligen, nach der bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 geforderten resultierenden Schalldämm-Maße (Außenwand, Fenster und Lüftungseinrichtungen) entsprechend der durch das Lärmschutzgutachten ausgewiesenen Lärmpegelbereiche eingehalten sind.“

§ 13 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen sei entsprechend zu ändern.

Ebenso sei die Begründung des Bebauungsplanes zu ändern.

Stellungnahme:

1. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bei der Abwägung der Lärmproblematik in der Regel über die Vorgaben der DIN 4109 – mit der nur Räume in Gebäuden geschützt werden – hinausgehende Schutzmaßnahmen erforderlich. Die angeführten Bauvorhaben sind somit nicht vergleichbar, da sie nicht im Umgriff von qualifizierten Bebauungsplänen liegen.
2. Im Hinblick auf die hohe Verkehrslärmbelastung der Bad-Schachener-Straße konnte der Anregung nur dahingehend entsprochen werden, dass
 - a) an den betreffenden Gebäudeseiten die Anordnung von notwendigen Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen auch zulässig ist, wenn anstelle des nicht schützenswerten Vorraumes vorgesezte hinterlüftete Fassaden angeordnet werden,
 - b) an den betreffenden Gebäudeseiten bei Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum ausnahmsweise ein Schlaf- oder ein Kinderzimmer zugelassen wird, das – ohne die unter a) genannten Maßnahmen - mit schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen belüftet wird.
3. In den festgesetzten nicht schützenswerten Vorräumen wird ein nächtlicher Mittelungspegel von 54 dB(A) - anstelle von 45 dB(A) - zugelassen, wodurch auch das Risiko von Bauschäden durch Feuchtigkeit reduziert werden kann. Diese Anhebung ist möglich, da die betreffende Räume nicht schutzbedürftig sind und der Pegel dem Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete entspricht, in denen auch Wohnungen allgemein zulässig sind.
4. Die vorgeschlagenen Regelungen bezüglich der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, sie wurden daher nicht in die Satzungsbestimmungen aufgenommen.
5. Auf die von der GWG bemängelten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn (entsprechend dem Entwurf des 1. Preisträgers Wohnungsbau des im Jahr 2001 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes) entlang der Bad-Schachener-Straße Wohnungstypen mit durchgesteckten Aufenthaltsräumen verwirklicht werden, die durch Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.
6. § 13 der Satzungsbestimmungen, Ziff. 6 der Begründung und Ziff. 9.2.1.1 sowie Ziff. 9.2.1.2, letzter Satz des Umweltberichtes wurden entsprechend geändert.

7. Die GWG stimmte den geänderten Satzungsbestimmungen zu und sieht dadurch ihren Einwand als erledigt an.

2.2 Verzicht auf Schallschutzregelungen für Balkone, Immissionswert für Dachterrassen

Bei § 13 Abs. 5 der Satzungsbestimmungen seien die Balkone zu streichen. In keiner einschlägigen Norm würden Balkone als schutzbedürftige Bereiche bezeichnet, so dass hierfür auch kein gesonderter Immissionsgrenz- bzw. -richtwert vorläge.

Dachterrassen könnten als Außenbereiche betrachtet werden, denen nach der 16. BImSchV der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) für Wohngebiete zugeordnet werde.

Stellungnahme:

1. Der Anregung, Balkone von der Regelung des § 13 Abs. 5 der Satzungsbestimmungen auszunehmen, wird entsprochen, da für Balkone nicht die gleichen Anforderungen wie für schützenswerte Aufenthaltsräume gestellt werden können.
2. Auf Dachterrassen wird nunmehr ein Tages-Immissionswert von 64 dB(A) anstelle von 59 dB(A) zugelassen. Dieser Wert entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete. Diese Überschreitung ist vertretbar, da
 - auch bei Stadtwohnungen im vorbelasteten städtischen Innenbereich die Möglichkeit eines Aufenthalts im Freien angeboten werden soll,
 - Dachterrassen eine geringere Schutzwürdigkeit als Aufenthaltsräume haben,
 - bei Wohnungen in Mischgebieten entsprechende Immissionswerte zulässig sind.
3. § 13 der Satzungsbestimmungen, Ziff. 6 der Begründung und Ziff. 9.2.1.1 des Umweltberichtes wurden entsprechend geändert.

3. Flachdachbegrünung (§ 16 Abs. 13 der Satzungsbestimmungen)

Die GWG wendet sich auch gegen die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 14.07.2004 beschlossene Ergänzung des § 16 der Satzungsbestimmungen: „(13) Flachdächer sind zu begrünen.“

Diese allgemeine Forderung stehe im eklatanten Widerspruch zu § 4 der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München, wonach Flachdächer erst ab einer Gesamtfläche von 100 m² zu begrünen seien. Die GWG bittet daher, im Sinne der Gleichbehandlung um entsprechende Änderung.

Stellungnahme:

Der Anregung wurde entsprochen und § 16 Abs. 13 der Satzungsbestimmungen, die Begründung unter Ziff. 4.1 und der Umweltbericht unter Ziff. 9.2.2 entsprechend ergänzt.

4. Freifläche und Wegeverbindung im Baugebiet WR 4

Im Bebauungsplan sei im Baugebiet WR 4 zwischen dem geplanten Neubau an der nördlichen Krumbadstraße und der nördlichen Heilbrunner Straße eine Grünanlage eingeplant worden, die von den Anwohnern sehr begrüßt werde. Die Grünanlage komme u.a. auch deshalb zustande, weil der geplante Neubau näher an die Krumbadstraße herangelegt werde als der bisher bestehende Häuserblock. Mit Blick auf die Höhe des Neubaus, der die bisherigen Neubauten der Höhenstadter Straße aufgrund unterschiedlicher Dachkonstruktion (Stichwort Terrassenwohnungen) noch einmal übertreffen werde, werde auch dieser Schritt begrüßt, der den Anwohnern an der nördlichen Heilbrunner Straße mehr Raum schaffe und vor allem hoffentlich die Nachmittagssonne weiterhin in die Gärten scheinen lasse.

Laut Bebauungsplanentwurf solle ein Gehweg mittig durch die Grünanlage des WR 4 eine Verbindung zwischen Bad-Kreuther-Straße und Gögginger Straße schaffen, der auch Sinn mache. Dabei sei jedoch vergessen worden, dass die Häuser an der nördlichen Heilbrunner Straße oft durch den Garten verlassen würden, z.B. wenn die Bewohner mit dem Fahrrad unterwegs seien. Würde es bei der vorgesehenen Planung bleiben, würden sich nach wenigen Monaten einzelne Trampelpfade von den hinteren Gartenausgängen zu besagtem Gehweg bilden, die im Winter bzw. an nassen Tagen zu reinen Schlammwegen verkommen und die gesamte Grünanlage verschandeln würden. Vorgeschlagen wird daher ein kleiner Gehweg nach Vorbild der gegenüber liegenden Häuser der Heilbrunner Straße und der Höhenstadter Straße. Dort sei der ebenfalls vorher bestehende Gehweg entlang der Gärten beibehalten bzw. er-

neuert worden, der den dortigen Anwohnern einen schnellen Zugang vom Garten zur Bad-Kreuther-Straße erlaube.

Zudem sei zu klären, wo genau die Grundstücksgrenze verlaufe. Laut alteingesessenen Bürgern gehöre die Hälfte des derzeit bestehenden Gehwegs entlang der Gärten zu den Grundstücken an der nördlichen Heilbrunner Straße und die andere Hälfte der GWG. Falls dem so sein sollte, müsse auf jeden Fall eine Lösung zugunsten der Anwohner der Heilbrunner Straße getroffen werden. Falls nicht, wäre ein dort angelegter Weg zur Bad-Kreuther-Straße aber auch im Interesse der Allgemeinheit. Denn nicht nur die Anwohner der nördlichen Heilbrunner Straße, sondern auch andere Bürger würden eine Verschandelung der geplanten Grünanlage durch mehrere Trampelpfade, welche die jeweiligen Gartenausgänge zum besagten mittigen Gehweg zum Nachteil verbinden würden, sicherlich nicht gutheißen.

Stellungnahme:

Nach den dem Planungsreferat vorliegenden Unterlagen liegt der angesprochene bestehende Weg auf den Reihenhaushausgrundstücken, er ist somit nicht vom Bebauungsplan betroffen.

1. Ansonsten müsste, da der geplante private Wohnweg im Baugebiet WR 4 auch der Erschließung der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Wohnungsgärten dient, entsprechend der Anregung ein zweiter Weg hergestellt werden.
2. Der Anregung kann nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen entsprochen werden, da kein öffentliches Interesse dafür besteht, den vorgeschlagenen Weg zugunsten der Eigentümer der Anwesen Heilbrunner Straße 28 bis 46 auf Flächen der GWG anzuordnen..
Die Herstellung eines Weges außerhalb der Reihenhaushaus-Grundstücke könnte somit nur mit Zustimmung der GWG erfolgen, andernfalls müsste der angeregte Weg auf den Reihenhaushaus-Grundstücken selbst errichtet werden.
3. Der Bebauungsplan schließt die Anordnung eines Weges entlang der Westgrenzen der Anwesen Heilbrunner Straße 28 bis 46 nicht aus (s. Satzungsbestimmung zur Grünordnung, § 16 Abs. 1, Satz 4).
 4. Auch die als Beispiel genannten Wege westlich der Höhenstadter Straße sind im Bebauungsplan Nr. 1790 nicht festgesetzt, sondern lediglich als Hinweise (private Wohnwege) dargestellt.

B) Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und erneute Anhörung des Bezirksausschusses

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes teilweise geändert bzw. ergänzt.

Die Änderungen/ Ergänzungen betreffen folgende Satzungsbestimmungen (die Planteile wurden nicht geändert):

§ 11 Einfriedungen

§ 11 Abs. 1 wurde dahingehend geändert, dass anstelle der bisherigen Höhenbegrenzung der Einfriedungen für Wohnungsgärten von 0,8 m nunmehr eine maximale Höhe von 1,2 m festgesetzt wird.

§ 13 Schutz gegen Verkehrslärm

§ 13 wurde dahingehend geändert, dass

- ein neuer Absatz 1 eingefügt wurde, wonach in den Gebieten WA 1 bis WA 3 schützenswerte Aufenthaltsräume an den dem Verkehrslärm abgewandten Seiten anzuordnen sind,
- die bisherigen Regelungen des Absatzes 3 für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 im Absatz 2 und für die Baugebiete WR 3 und WR 5 im Absatz 6 angeführt sind,
- die bisherigen Regelungen des Absatzes 1 im Absatz 3 angeführt sind, wobei der zulässige Mittelungspegel in den nicht schutzbedürftigen Vorräumen von 45 dB(A) auf 54 dB(A) angehoben wurde,
- mit dem Absatz 3 in den Gebieten WA 1 bis WA 3 die Anordnung von notwendigen Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Fassaden auch zugelassen wird, wenn die Fenster durch vorgesetzte hinterlüftete Fassaden ausreichend gegen den Lärm geschützt werden,
- mit dem (neuen) Absatz 4 in den Gebieten WA 1 bis WA 3 ausnahmsweise die Anordnung von notwendigen Fenstern eines Schlaf- oder eines Kinderzimmers von Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum an den lärmzugewandten Fassaden zugelassen wird, wenn diese Fenster mit schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen sind,
- der bisherige Absatz 2 nunmehr Absatz 5 ist,
- im bisherigen Absatz 5 die Worte „Balkone und“ gestrichen und der zulässige Tagesimmissionsgrenzwert für Dachterrassen von ursprünglich 59 dB(A) auf 64 dB(A) angehoben wurde,
- die bisherigen Absätze 4 und 5 nunmehr die Absätze 7 und 8 sind,

Die Begründung, Ziff. 6 und der Umweltbericht, Ziff. 9.2.1.1 sowie Ziff. 9.2.1.2, letzter Satz wurden entsprechend angepasst.

§ 16 Grünordnung

§ 16 Abs. 13 wurde insoweit ergänzt, als Flachdächer erst ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen sind. Die Begründung unter Ziff. 4.1 und der Umweltbericht unter Ziff. 9.2.2 wurden entsprechend ergänzt.

Dementsprechend wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt und der BA 14 erneut beteiligt.

Der Entwurf des geänderten Satzungstextes und der geänderten Begründung lag vom 10.05. mit 24.05.2005 öffentlich aus. Ort und Zeit dieser Auslegung waren im Amtsblatt vom 29.04.2005 bekannt gemacht worden; dabei ist darauf hingewiesen worden, dass Anregungen nur zu jenen Festsetzungen vorgebracht werden können, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden. Diese Festsetzungen waren in den ausgelegten Unterlagen gekennzeichnet.

Es wurden keine Anregungen zu den vorgenannten Änderungen vorgetragen.

Der Satzungsbeschluss vom 14.07.2004 erging unter dem Vorbehalt erneuter Beschlussfassung bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Da Anregungen vorgebracht wurden, ist der Bebauungsplan daher erneut gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Bezirksausschüsse 14 und 16 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A des Vortrages berücksichtigt werden.
2. Den Änderungen im Satzungstext sowie in der Begründung gemäß den Ausführungen unter Buchstabe B des Vortrages wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889 a wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**Gliederung Satzungsbestimmungen**

	Seite	
§ 1	Bebauungsplan mit Grünordnung	11
§ 2	Art der baulichen Nutzung	11
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	12
§ 4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
§ 5	Bauliche Gestaltung, Höhenentwicklung	13
§ 6	Dachform	14
§ 7	Durchgänge	15
§ 8	Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche, Anlieferzone im WA 1	15
§ 9	Nebenanlagen, Trafostationen, Müllraum, ebenerdige Fahrrad-Abstellplätze	16
§ 10	Abstandsflächen und Grundrisse	17
§ 11	Einfriedungen	17
§ 12	Flächen für Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte	18
§ 13	Schutz gegen Verkehrslärm	18
§ 14	Schutz gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahn-Betrieb	19
§ 15	Werbeanlagen	19
§ 16	Grünordnung	20
§ 17	Inkrafttreten	21

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1889 a
Bad-Schachener-Straße (nördlich),
Echardinger Straße (östlich),
Gögginger Straße und Vinzenz-von-Paul-Straße (südlich)
- Maikäfersiedlung (Randbereiche) -

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 zwischen Bad-Schachener-Straße, Echardinger Straße, Gögginger Straße und Vinzenz-von-Paul-Straße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München (Teil I und II) vom 24.06.2004, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für Teile des Planungsgebietes geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 1889 a verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Baugebiet WA 2 ist im Bauraum südlich des Anwesens Bad-Kreuther-Straße 8 ausschließlich eine Kinderkrippe für 3 Gruppen mit ca. 630 m² Geschossfläche und einer Freispielfläche von mindestens 360 m² zulässig.
- (2) In den Baugebieten WA 1 bis 4 werden die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

§ 3**Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sowie bei der Straßenrandbebauung entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße in den Baugebieten WR 3, WR 5 und WA 1 bis WA 3 kann ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschossfläche die Geschossfläche von Keller-Ersatzräumen für Wohnnutzung, von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, von Wasch- und Trockenräumen sowie von Technikräumen (Hausanschluss, Heizung) in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn diese Räume aufgrund der Anordnung von Tiefgaragen unter der Bebauung nicht im Kellergeschoss angeordnet werden können.
- (3) Im Baugebiet WA 2 kann ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschossfläche die Geschossfläche von Nebenräumen der Kinderkrippe, die ansonsten im Keller angeordnet würden, unberücksichtigt bleiben, wenn diese Räume aufgrund der Anordnung einer Tiefgarage unter der Bebauung nicht im Kellergeschoss angeordnet werden können.
- (4) Bei der Bebauung entlang der Krumbadstraße wird in den Baugebieten WR 3 bis WR 5 und WA 2 die Geschossfläche von ebenerdigen Stellplätzen und/oder Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht angerechnet.
- (5) Bei den acht im Plan festgesetzten Durchgängen, bei denen gleichzeitig dinglich zu sichernde Flächen festgesetzt wurden, kann ausnahmsweise die Geschossfläche der Durchgänge bei der Geschossflächenberechnung außer Betracht bleiben.
- (6) Die festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen können ausnahmsweise für Gemeinschaftsräume jeweils um 1,0 m² Geschossfläche je Wohneinheit überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Räume auf Dauer ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung stehen.
- (7) Die im Plan festgesetzten Geschossflächen können durch die gemäß den Absätzen 2 bis 5 nicht anzurechnenden Geschossflächen und durch die gemäß Absatz 6 zulässigen Überschreitungen in den einzelnen Baugebieten bis zu folgenden Geschossflächen überschritten werden:

Im Baugebiet WR 1 bis zu einer Geschossfläche von	4.180 m ² ,
im Baugebiet WR 2 bis zu einer Geschossfläche von	4.670 m ² ,
im Baugebiet WR 3 bis zu einer Geschossfläche von	7.800 m ² ,
im Baugebiet WR 4 bis zu einer Geschossfläche von	3.950 m ² ,
im Baugebiet WR 5 bis zu einer Geschossfläche von	10.530 m ² ,
im Baugebiet WA 1 bis zu einer Geschossfläche von	8.000 m ² ,
im Baugebiet WA 2 bis zu einer Geschossfläche von	16.620 m ² ,
im Baugebiet WA 3 bis zu einer Geschossfläche von	7.710 m ² .

- (8) Die festgesetzten Grundflächen können in den einzelnen Baugebieten durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Grundflächen (GR) überschritten werden:
- Im Baugebiet WR 1 bis zu einer Grundfläche von 1.950 m²,
 - im Baugebiet WR 2 bis zu einer Grundfläche von 2.150 m²,
 - im Baugebiet WR 3 bis zu einer Grundfläche von 4.150 m²,
 - im Baugebiet WR 4 bis zu einer Grundfläche von 1.680 m²,
 - im Baugebiet WR 5 bis zu einer Grundfläche von 5.360 m²,
 - im Baugebiet WA 1 bis zu einer Grundfläche von 5.690 m²,
 - im Baugebiet WA 2 bis zu einer Grundfläche von 8.460 m²,
 - im Baugebiet WA 3 bis zu einer Grundfläche von 3.570 m²,
 - im Baugebiet WA 4 bis zu einer Grundfläche von 380 m².

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Straßenrandbebauung entlang der Bad-Schachener-Straße, der Echardinger Straße und im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Einmündung in die Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung ist in geschlossener Bauweise, durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf aus gestalterischen Gründen die Fassade zur Gliederung des Hauptbaukörpers entlang der Bad-Schachener-Straße bis zu 1,0 m hinter der Baulinie angeordnet werden.
- (3) Entlang der Krumbadstraße darf bei Ausnutzung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche das oberste Geschoss von der Baulinie zurückgesetzt angeordnet werden.
- (4) In den Baugebieten WR 2 und WA 2 ist der Bereich des U-Bahn-Bauwerkes einschließlich eines seitlichen Überstandes von 6,0 m beiderseits der Bauwerksaußenkanten ab einer Kote von 7,0 m unter der Geländeoberkante von einer Bebauung freizuhalten.

§ 5

Bauliche Gestaltung, Höhenentwicklung

- (1) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 ist anstelle des möglichen Dachgeschosses im Satteldach über dem obersten Vollgeschoss auch die Errichtung von Terrassengeschossen zulässig.
- (2) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 darf bei der Errichtung von Terrassengeschossen die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden.

- (3) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sind Terrassengeschosse auf der Südseite um mindestens 1,80 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.
- (4) In den Baugebieten WR 3 bis WR 5 und WA 2, ausgenommen die Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße, ist bei Ausnutzung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 3 bzw. 4 Vollgeschossen das oberste Geschoss an einer Gebäudeseite um mindestens 1,80 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.
- (5) Im Bereich der mit Absatz 3 und 4 festgesetzten Rücksprünge ist die Anordnung von Treppenhäusern zulässig.
- (6) Entlang der Bad-Schachener-Straße darf in den Baugebieten WA 2 und WA 3 die Wandhöhe auf der Nordseite der drei- bis viergeschossigen Bebauung maximal 12,20 m und auf der Nordseite der zweigeschossigen Bebauung maximal 6,70 m – jeweils bezogen auf die Gehweghinterkante dieser Straße - betragen.
- (7) In den Baugebieten WA 2 und WA 3 kann ausnahmsweise die im Norden der Bauräume entlang der Bad-Schachener-Straße festgesetzte Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen um bis zu 2 Vollgeschosse und die mit Absatz 6 festgesetzte Gebäudehöhe von 6,70 m bis zu einer Wandhöhe von maximal 12,20 m überschritten werden, wenn durch ein Verschattungsgutachten nachgewiesen wird, dass die Wohnungen in der vorhandenen Bebauung nördlich dieser Gebäudezeilen nach den Bestimmungen der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen - ausreichend besonnt werden.
- (8) In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 darf entlang der Bad-Schachener-Straße die Oberkante der Fertigfußböden der Erdgeschosse maximal 1,00 m über der Gehweghinterkante dieser Straße angeordnet werden.

§ 6

Dachform

- (1) Die Dächer sind mit Ausnahme der Baugebiete WR 1 und WR 2 als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden.
- (2) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sind bei der Anordnung von Terrassengeschossen gemäß § 4 Abs. 1 dieser Satzung die Dächer ebenfalls als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden.

§ 7 Durchgänge

- (1) Von der Lage und Breite der festgesetzten Durchgänge sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Der Durchgang im Bereich der Dienstbarkeitsfläche nördlich der Krippe im Baugebiet WA 2 ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m auszubilden.

§ 8 Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche, Anlieferzone im WA 1

- (1) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze einschließlich der Stellplätze der Kinderkrippe sind in den jeweils für die Baugebiete festgesetzten Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist entlang der Krumbadstraße in den Baugebieten WR 3 bis WR 5 und WA 2 je Erdgeschosswohnung ein ebenerdiger Stellplatz jeweils innerhalb der Bauräume zulässig, wobei die Stellplätze von jeweils zwei Wohnungen nebeneinander angeordnet werden müssen.
- (3) Die im Süden des Baugebietes WA 1 entlang der Bad-Schachener-Straße festgesetzte Fläche für Stellplätze dient der Unterbringung von ebenerdigen Besucherstellplätzen.
- (4) a) Die Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet WR 2 einschließlich deren Zu- und Ausfahrt ist eine Gemeinschaftsanlage für die Baugebiete WR 1 und WR 2.
b) Die Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet WR 3 einschließlich deren Zu- und Ausfahrt ist eine Gemeinschaftsanlage für die Baugebiete WR 3 und WR 4.
- (5) Die Stellplätze des Baugebietes WR 1 bzw. Teile der für dieses Baugebiet erforderlichen Stellplätze können abweichend von Absatz 4 a auch innerhalb dieses Baugebietes innerhalb der Bauräume sowie in der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen angeordnet werden.
- (6) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, den festgesetzten Zu- und Ausfahrten, Rampen sowie den Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig, wenn die nach § 3 Abs. 7 dieser Satzungsbestimmungen zulässige Grundfläche einschließlich Unterbauung und Nebenanlagen eingehalten wird und wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (7) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind überdacht und seitlich geschlossen auszubilden.
- (8) a) Im Norden der Baugebiete WA 2 und WA 3 ist die Tiefgarage außerhalb der Gebäude innerhalb der Bauräume um mindestens 0,2 m unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken.
b) In den Baugebieten WR 3 und WR 5 im Vorgarten an der Echardinger Straße ist die Tiefgarage um mindestens 0,2 m unter die Gehweghinterkante dieser Straße abzusenken.
c) Im Bereich begrünter Flächen sind die Tiefgaragendecken jeweils mit einem 0,6 m hohen fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (9) In den übrigen Bereichen sind die Tiefgaragen 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (10) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe >20 m) auf den Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (11) Im Süden des Baugebietes WA 1 wird an der Bad-Schachener-Straße eine Anlieferzone zugelassen.

§ 9

Nebenanlagen, Trafostationen, Müllraum, ebenerdige Fahrrad-Abstellplätze

- (1) Außerhalb der Bauräume sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Für Nebenanlagen zur Eigenwerbung gilt § 15 der Satzungsbestimmungen.
- (2) In den festgesetzten Flächen für Gartenhäuser (GH) ist pro Gartenparzelle ein Gartenhaus mit einer Grundfläche bis zu 6 m² und in einheitlicher Gestaltung zulässig, wobei jeweils zwei Gartenhäuser aneinander zu bauen sind.
- (3) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den Flächen für Gartenhäuser zulässig, wenn z.B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (4) Trafostationen sind nur innerhalb der Gebäude sowie innerhalb der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

- (5) Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen folgende Nebenanlagen zulässig:
- Anlagen nach Art. 8 BayBO (Kinderspielplätze),
 - den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Terrassen,
 - seitliche Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2,0 m für die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Terrassen,
 - ein Außengerätehaus und Spieleinrichtungen im Bereich der Freispielfläche der Kinderkrippe im Baugebiet WA 2 ,
 - im Bereich der Wohnungsgärten für Obergeschosswohnungen in den Baugebieten WR 3 und WR 5 in den Schnittpunkten mehrerer Parzellen Gartenhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche pro Parzelle von 3 m² und in einheitlicher Gestaltung,
 - im Baugebiet WA 1 ein ebenerdiger Müllraum, wenn er im Zusammenhang mit der Überbauung/ Einhausung der Tiefgaragenrampe errichtet wird,
 - im Baugebiet WA 1 im räumlichen Zusammenhang mit den Besucherstellplätzen ein bis zu 20 m² großer, überdachter, seitlich geschlossener Raum für Einkaufswägen, dessen Seitenwände transparent auszubilden sind,
 - im Baugebiet WA 1 südlich des Bauraums ebenerdige Fahrradstellplätze für Kunden.

§ 10

Abstandsflächen und Grundrisse

- (1) Zwischen der östlichen Bebauung im Baugebiet WR 5 und der Bebauung im Baugebiet WA 1 wird die Abstandsfläche auf das sich aus den Festsetzungen des Planes ergebende Maß verkürzt.
- (2) Im Bereich gemäß Absatz 1 sind Wohnungen unzulässig, deren notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen überwiegend an den gegenüber liegenden Fassaden angeordnet sind.
- (3) Zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 4 ist Grenzanbau zulässig.
- (4) In den übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO einzuhalten.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Für Wohnungsgärten sind Einfriedungen als offener, sockelloser Zaun in einheitlicher Ausführung mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
- (2) Zusammenhängende, den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Wohnungsgärten sind insgesamt mit Schnitthecken aus Laubgehölzen einzufrieden.

- (3) Für die Freifläche der Kinderkrippe ist als Einfriedung ein offener, sockelloser Zaun bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (4) In den übrigen Bereichen werden Einfriedungen ausgeschlossen.

§ 12

Flächen für Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Das im Plan als „Fläche dinglich zu sichern zugunsten eines beschränkten Personenkreises“ festgesetzte Fahrrecht „F(B)“ im Baugebiet WA 2 ist auf Lieferfahrzeuge (z.B. zur Anlieferung/ Abholung von Waren, Versorgung und Unterhalt) für die Kinderkrippe beschränkt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Flächen für Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 13

Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entlang der Bad-Schachener-Straße, der Echardinger Straße und der St.-Michael-Straße sowie im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Einmündung in die Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung sind schützenswerte Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an den dem Verkehrslärm abgewandten Seiten anzuordnen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 an den lärmzugewandten Fassaden entlang der betreffenden Straßen Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen zulässig, wenn über weitere Fenster in diesen Räumen an der dem Verkehrslärm abgewandten Seite gelüftet werden kann.
- (3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 ist in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 an den lärmzugewandten Fassaden die Anordnung von notwendigen Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen zulässig, wenn vor diesen Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum der jeweiligen Wohnung liegt oder wenn die Fenster durch vorgesetzte hinterlüftete Fassaden ausreichend gegen den Lärm geschützt werden. Der betreffende Vorraum muss ausreichend belüftet sein. Außerdem darf in diesem Raum der Mittelungspegel des Verkehrslärms - unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen - 54 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- (4) Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 ist an den dort genannten lärmzugewandten Fassaden ausnahmsweise die Anordnung von notwendigen Fenstern eines Schlaf- oder eines Kinderzimmers von Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum zulässig,

wenn diese Fenster mit schallgedämmten – evtl. fensterunabhängigen – Lüftungseinrichtungen versehen sind.

- (5) In den Baugebieten WR 3 und WR 5 sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden entlang der Echardinger Straße mit schallgedämmten - evtl. fensterunabhängigen - Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- (6) Abweichend von Absatz 5 sind in den Baugebieten WR 3 und WR 5 an den lärmzugewandten Fassaden entlang der Echardinger Straße Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig, wenn über weitere Fenster in diesen Zimmern an der dem Verkehrslärm abgewandten Seite gelüftet werden kann.
- (7) Durchgänge im Bereich der Straßenrandbebauungen entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße in den Baugebieten WA 1 bis 3 sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anordnung von Versätzen, schallabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken) so auszubilden, dass sich die Lärmimmissionen in den verkehrsabgewandten Bereichen um weniger als 3 dB(A) gegenüber der Lärmbelastung erhöhen, die ohne Durchgänge vorliegen würde.
- (8) In den Baugebieten WR 3, WR 5 und WA 1 bis WA 3 sind Dachterrassen an den lärmzugewandten Fassaden entlang der Bad-Schachener-Straße, der Echardinger Straße und der St.-Michael-Straße sowie im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Einmündung in die Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung so auszubilden, dass dort ein Tages-Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) eingehalten werden kann.

§ 14

Schutz gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahn-Betrieb

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die weniger als 25 m Abstand zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerkes aufweisen – dabei sind auch unterirdische Bauteile einschließlich evtl. über die Baulinie vorspringende Keller oder Tiefgaragen zu berücksichtigen – ist durch eine entsprechende bauliche Ausbildung der Gebäude oder durch andere technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 - Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2 Tabelle 1 - sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Abschnitt 6.2 eingehalten werden.

§ 15

Werbeanlagen

- (1) Nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen, freistehende Werbeanlagen, Werbung im Vorgartenbereich.

- (2) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

§ 16 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Die Pflanzgrößen betragen für große Bäume mindestens 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße und kleine Bäume mindestens 18/20 cm Stammumfang.
- (2) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen.
Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
Baumgräben sind in einer Mindestbreite von 3 m herzustellen.
- (3) In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Wuchshöhe > 20 m) oder ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, jedoch mindestens 50 % große Bäume.
Vorhandene sowie im Plan als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- (4) Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obst- und Zierobstgehölzen zu bepflanzen.
- (5) Entlang der Gartenhauszonen sind jeweils Baumreihen aus Obst- und Zierobstbäumen mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen.
- (6) Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehrechtsflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind jeweils Baumreihen mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen.
- (7) Wohnungsgärten dürfen ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Flächen sowie in den Baugebieten WA 2 und WA 3 innerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (8) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (9) In der Krumbadstraße sind mindestens 20 große Bäume einer standortgerechten Art zu pflanzen.

- (10) In der Echardinger Straße ist auf der Ostseite (zwischen Parkbuchten) eine lockere Baumreihe aus großen Bäumen einer standortgerechten Art mit einem Regelabstand von 16 m zu pflanzen.
- (11) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (12) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung als Bestandteil des Bauantrags einzureichen ist.
- (13) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen.

§ 17

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889 a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Gliederung der Begründung

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	24
1.1 Anlass	24
1.2 Ziel und Zweck der Planung	24
1.3 Ausgangslage und rechtliche Grundlagen der Planung	26
2. Bestandsaufnahme und Bewertung	28
2.1 Städtebauliche Grundlagen	28
2.2 Natürliche Grundlagen und Freiraumversorgung	28
2.3 Vorbelastungen	30
2.3.1 Verkehrslärm	30
2.3.2 Luftschadstoffbelastung	30
2.3.3 Altlasten	30
2.3.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahn-Betrieb	31
2.3.5 Elektromagnetische Felder (EMF)	31
3. Städtebauliches Konzept	32
3.1 Art der baulichen Nutzung	33
3.2 Maß der baulichen Nutzung	35
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	39
3.4 Höhenentwicklung, Dachform	40
3.5 Abstandsflächen	41
3.6 Nebenanlagen, Trafostationen	42
3.7 Einfriedungen	43
3.8 Werbeanlagen	43
3.9 Schutz gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahnbetrieb	43
4. Grünordnungskonzept	43
4.1 Baugebiete	43
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen	45
4.3 Öffentliche Grünfläche	46
5. Verkehrskonzept	46
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr	46
5.2 Motorisierter Individualverkehr	46
5.3 Ruhender Verkehr, Anlieferzone, Zu- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereiche	47
5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr, Geh-, Radfahr- und Fahrrechts- und Leitungsrechtsflächen	49

6.	Lärmschutz	49
7.	Auswirkungen der Planung	54
8.	Soziale Maßnahmen	56
9.	Umweltbericht nach § 2a BauGB	58
9.1	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	58
9.1.1	Art und Umfang des Vorhabens	58
9.1.2	Bedarf an Grund und Boden	58
9.2	Beschreibung, Bewertung und Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter	59
9.2.1	Mensch	59
9.2.2	Fauna und Flora	64
9.2.3	Boden	65
9.2.4	Wasser	66
9.2.5	Luft/Klima	67
9.2.6	Stadtbild	69
9.2.7	Kultur- und Sachgüter	69
9.2.8	Wechselwirkungen	69
9.3	Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	70
9.4	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	70
9.5	Zusammenfassung	71
10.	Kosten	73

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass

Die Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (GWG) errichtete in den Jahren 1937 bis 1939 die Volkswohnanlage Berg am Laim (sog. „Maikäfersiedlung“) nördlich der Bad-Schachener-Straße, zwischen der Echardinger Straße und der St.-Michael-Straße mit „billigsten Mietwohnungen in ein- oder mehrgeschossiger Bauweise, die hinsichtlich Wohnraum und Ausstattung äußerste Beschränkungen aufweisen“ (Zitat: Entschl. des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 27.07.1935).

Die Zeilenbaukörper der Volkswohnanlage wurden als Mietwohnungsbau, zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und fünf verschiedenen Hausformen errichtet und werden heute noch so genutzt. Die Nutzungsdichte stellt sich unterschiedlich mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,36 - 0,65 dar. Der Wohnungsstandard (insbesondere Heizung und Sanitär) entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Als Entscheidungshilfe für die Art der Sanierung im Innenbereich der Siedlung wurde Anfang der 90-er Jahre die Gebäudezeile St.-Michael-Straße 118 – 132 modernisiert und die Gebäudezeile St.-Michael-Straße 104 – 116 durch Abbruch und Neubau saniert. Das Ergebnis der Gegenüberstellung beider Maßnahmen wurde in der Beschlussvorlage zur Siedlung Berg am Laim (Maikäfersiedlung) vom 23.03.1994 festgehalten und stellt sich aus verschiedenen Gründen deutlich zugunsten einer Neubebauung dar. In der Gegenüberstellung des Kriterienkataloges sprechen u.a. für einen Neubau die Wohnflächenmehrung bei gleicher Geschossigkeit, die besser erzielbare Wohnqualität auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, die mögliche Berücksichtigung der Förderrichtlinien, die Restnutzungsdauer der Neubebauung von 100 Jahren gegenüber damals 33 Jahren bei Renovierung und die wirtschaftlichere Lösung, insbesondere im Hinblick auf die zum Teil sehr schlechte Bausubstanz – hier geringe Betonqualität und unterdimensionierte Bewehrung.

Aufgrund der damit verbundenen, eingeschränkten Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beabsichtigt die GWG nach der bereits erfolgten Neuordnung des Innenbereiches der Siedlung (Bebauung entlang der Höhenstadter Straße und der Kainzenbadstraße, die auf der Grundlage des seit dem 20.02.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1790 erfolgte und mit Ausnahme der Bebauung an der Höhenstadter Straße – nördlich der Bad-Kreuther-Straße - bereits verwirklicht ist) die Fortführung der Sanierung der Randbereiche dieser Siedlung.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen soll die Sanierung analog der Entwicklung des Innenbereiches unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsbedarfssituation durch Abbruch und Neubau erfolgen. Um einen weitestgehenden Verbleib der derzeitigen Bewohner im Planungsgebiet zu ermöglichen, ist die Sanierung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Im Rahmen der Sanierung soll zum einen eine städtebauliche Einheit zwischen der vorhandenen Bebauung im Innenbereich, der im Planungsgebiet bestehen bleibenden Bebauung Gögginger Straße 18 bis 22, Bad-Kreuther-Straße 2 bis 6 und ggf. Bad-Kreuther-Straße 8 - bei einem Erhalt der Gaststätte „Taverne Odyssee“, im Folgenden als ehem. „Echardinger Einkehr“ bezeichnet - und der neuen Bebauung mit maßvoller Verdichtung, Bewältigung des Lärmschutzes und mit qualitätvollen architektonischen Lösungen erreicht werden. Zum anderen soll die hohe Qualität der Freiräume, die durch die gute Grünausstattung und Nutzbarkeit (Wohnungsgärten) geprägt wird, beibehalten und durch gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen noch weiter ergänzt werden.

Die wesentlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sanierung der Randbereiche auf der Grundlage der Stadtratsbeschlüsse vom
 - 15.06.1988, u.a.: Es ist ein Sozialplanverfahren analog §180 BauGB zur Behandlung von Abbruch- und Neubauvorhaben mit der Maßgabe einer bestmöglichen Erhaltung der Bewohner-, Siedlungs-, und Grünstruktur durchzuführen
 - 19.04.1989: der Stadtratsbeschluss vom 15.06.1988 ist, bezogen auf die Mietergärten in der Weise zu vollziehen, dass diese neu geordnet und wiederhergestellt werden.
 - 23.03.1994, u.a.: Es ist ein Gesamtkonzept zur Sanierung der Siedlung durch die GWG und das Planungsreferat zu erarbeiten, mit Angebot von Mietergärten auch nach Realisierung von Neubauten, geringer Flächenversiegelung, nur Nachweis von Anwohnerparken und Erschließungskonzept mit reduziertem Individualverkehr.
 - 31.01.1996, u.a.: Es ist das vom Stadtrat beschlossene Sanierungskonzept für die Maikäfersiedlung auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1790 unverändert fortzusetzen.
- Neuplanung ohne Verlust der städtebaulichen und architektonischen Qualität auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes und der Überarbeitung der Planung des 1. Preisträgers Städtebau,
- maßvolle Erhöhung der Dichte für die Errichtung zeit- und standortgerechter Wohnungen,
- geeignete Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnbebauung,
- Nachweis der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- Nachweis der notwendigen Anwohnerstellplätze,
- Schaffung eines qualitätvollen Wohnumfeldes (Gemeinschaftsbereiche, Wohnungsgärten etc.),
- Verbesserung des Angebotes an Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes
- sparsame öffentliche Erschließung.

Durch die von Grünflächen eingegrenzte Lage der Maikäfersiedlung kommt den korrespondierenden Gebäudezeilen beidseitig der Bad-Schachener-Straße - die eine der Stadteinfahrten im Münchner Osten ist - städtebaulich und stadtgestalterisch besondere

Bedeutung zu. Die Gestaltung der geplanten Neubebauung beiderseits dieser Straße soll daher aufeinander abgestimmt werden. Hierauf ist im späteren Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich südlich der Bad-Schachener-Straße - der auch im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1889 vom 13.12.2000 enthalten und Gegenstand des Wettbewerbes war – zu reagieren. Eine Einbeziehung der Straßenrandbebauung südlich der Bad-Schachener-Straße in die Planung kann noch nicht erfolgen, da derzeit noch nicht absehbar ist, wann diese Bebauung verwirklicht werden soll.

1.3 Ausgangslage und rechtliche Grundlagen der Planung

Planungsumgriff

Das Planungsgebiet liegt im 14. Stadtbezirk im Stadtteil Berg am Laim - wobei die Bad-Schachener-Straße in diesem Bereich die Grenze zum 16. Stadtbezirk Ramersdorf / Perlach bildet - und umfasst Siedlungsteile nördlich der Bad-Schachener-Straße, östlich der Echardinger Straße, südlich der Gögginger Straße bzw. Vinzenz-von-Paul-Straße und westlich der Sankt-Michael-Straße. Ausgespart sind jedoch die Bereiche, die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1790 überplant wurden.

Der Kommunalausschuss der Landeshauptstadt München hat am 26.06.2003 die Umbenennung der Gögginger Straße im Bereich der St.-Michael-Straße ca. 150 m nach Nordwesten zur „Vinzenz-von-Paul-Straße“ beschlossen.

Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 62.020 m², wovon sich 50.690 m² im Eigentum der GWG, ca. 10.810 m² (überwiegend Verkehrsflächen) in städtischem Eigentum und 520 m² in privatem Eigentum befinden.

Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dar. Die außerhalb des Gebietes liegende Bad-Schachener-Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Planungsgebiet gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien und straßenbegleitenden Bauräumen mit Tiefen von ca. 8,30 m bis ca. 13,00 m und unterschiedlichen Längen. Nur südlich der Gögginger Straße und der Vinzenz-von-Paul-Straße sind die Bauräume senkrecht zur Straße festgesetzt, die vorhandene neue Bebauung Gögginger Straße 18 – 22 wurde entgegen diesen Festsetzungen straßenbegleitend errichtet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Planungsbereich derzeit nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Da die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen für die geplante Nutzung/ Sanierung nicht ausreichen bzw. durch die zum Teil geringen Bauraumtiefen einer zeitgemäßen Bebauung entgegenstehen, hat die Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1889 beschlossen.

Mit gleichem Beschluss stimmte der Stadtrat den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes zu. Die GWG führte diesen einstufigen, begrenzt offenen Wettbewerb im 1. Halbjahr 2001 durch.

Als 1. Preisträger für die Preisgruppe Städtebau ging die Arbeitsgemeinschaft Ziller Architekten, München / Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, München hervor.

Das Preisgericht empfahl,

- die mit dem 1. Preis in der Preisgruppe Städtebau ausgezeichnete Arbeitsgemeinschaft mit der weiteren Bearbeitung der städtebaulichen Planung zu beauftragen,
- bei der weiteren Bearbeitung die prämierten Ergebnisse aus dem Leistungsteil Wohnungsbau durch Beauftragung ausgewählter Preis- und Ankaufsträger umzusetzen.

Über das Wettbewerbsergebnis wurde dem Stadtrat mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.11.2001 berichtet. Da in der Arbeit des 1. Preisträgers Städtebau der Nachweis der sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (Gaststätte, Läden, Kinderkrippe) mit den erforderlichen Grundstücks- und Freiflächen einschließlich deren ausreichende Erschließung sowie der Stellplatznachweis nicht bzw. nicht in der geforderten Detaillierung dargestellt war, musste dieser Entwurf gemäß Auftrag des Stadtrates überarbeitet werden. Mit gleichem Beschluss wurde das Planungsreferat u.a. beauftragt, das Bauleitplanverfahren auf der Basis der Überarbeitung, ggf. in Teilbebauungsplänen, fortzuführen.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses für den Bereich nördlich der Bad-Schachener-Straße liegt dem nunmehrigen Konzept für den Teilbebauungsplan Nr. 1889 a zu Grunde.

Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1889

Da im Rahmen des Wettbewerbes für die Anwesen Gögginger Straße Nr. 2 bis 16 keine neuen Lösungen vorgeschlagen wurden und die betreffenden Gebäude bestehen bleiben sollen, ist für diesen Bereich keine Überplanung erforderlich. Auch für die im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Teile des Nord-Süd-Grünzuges nördlich der Bad-Schachener-Straße – die sich im städtischen Eigentum befinden - ist keine Neuplanung erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wird daher bzgl. dieser Teilflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Billigungsbeschluss aufgehoben (vgl. hierzu auch die schraffierten Flächen im Übersichtsplan, Anlage 1).

Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Da durch diesen Bebauungsplan der untere Schwellenwert (20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO) gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) überschritten wird, ist die in der Anlage 1 vorgesehene Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen worden. Diese Vorprüfung ergab, dass gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG für den Bebauungsplan eine UVP durchzuführen ist.

Mit dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Ziff. 9) wird die UVP in das Bebauungsplanverfahren integriert (§ 2 a BauGB).

Mehrjahresinvestitionsprogramm

Der Bebauungsplan mit Grünordnung ist im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms für die Jahre 2004 bis 2008 unter der Kenn-Nr. S 6 / 23 und im mittelfristigen Wohnungsneubauprogramm der Landeshauptstadt München unter der Kenn-Nr. O V – 3 enthalten.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung – das im Wesentlichen erhalten bleiben soll - ist geprägt durch die hohe Qualität der Freiräume, die wertvolle Grünausstattung und durch die den Wohnungen zugeordneten Wohnungsgärten.

Beim neuen Geschosswohnungsbau im Innenbereich der Siedlung (auf Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1790) stellt sich die Höhenentwicklung mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss dar; diese soll auch als Rahmen für die künftige Höhenentwicklung der Randbereiche dienen (vgl. Ziff. 3.4).

Mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Flst. 230/260 und 230/262 an der Gögginger Straße bzw. Vinzenz-von-Paul-Straße und des städtischen Grundstücks Flst. 230/54 an der Krumbadstraße sind alle bebaubaren Grundstücke im Planungsgebiet bebaut.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Die Grundstücke beidseitig der Krumbadstraße, nördlich der Bad-Kreuther-Straße liegen zum angrenzenden Straßenniveau bis zu 50 cm höher. Bis zur Gögginger Straße ist dieser Höhenunterschied nahezu ausgeglichen.

In dem zentral gelegenen Gebäude Bad-Kreuther-Straße 8 ist die Gaststätte ehem. „Echardinger Einkehr“ mit Freischankfläche und einem Versammlungsraum untergebracht. Dieser Gaststätte kommt als Begegnungsstätte für die Anwohner der Maikäfersiedlung und Vereine besondere Bedeutung zu.

Das Gebiet ist mit Läden zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfes unterversorgt. Lediglich im Gebäude Bad-Kreuther-Straße 2-6 ist ein Laden (Drogeriemarkt) und im Haus Bad-Schachener-Straße 115 ein Friseurladen vorhanden.

2.2 Natürliche Grundlagen und Freiraumversorgung

Die Siedlung zeichnet sich durch ihren dichten und alten Gehölzbestand aus. In den Wohnungsgärten in den Innenbereichen ist dabei der hohe Anteil an älteren (bis ca. 50

Jahre) Fichten bzw. Fichtengruppen markant. Ansonsten dominieren Robinien, Ahorne, Birken und Linden. Allerdings ist bei einem Großteil des Gehölzbestands ein Abnehmen der Vitalität festzustellen.

Die freie Fläche an der Krumbadstraße (Flst. 230/54) ist von einer lockeren Baumhecke (überwiegend Feldahorn) umgeben, deren Vitalität ebenfalls herabgesetzt ist. Diese Baumhecke ist zusammen mit dem Baumbestand der Freischankfläche der ehem. „Echardinger Einkehr“ ortsbildprägend. Ferner ist in der Krumbadstraße (Hausnr. 50) eine ca. 80 Jahre alte Buchengruppe erwähnenswert. Sehr erhaltenswerte Baumhecken parallel zur Gögginger Straße bzw. Vinzenz-von-Paul-Straße, die sich zum Teil außerhalb des Planungsgebiets befinden, schließen den Siedlungsbestand nach Norden ab.

Die Vegetation im Planungsgebiet besitzt durch die alten eingewachsenen Gärten hohe Struktur- und Artenvielfalt: Altbaumbestände, ein dichtes Heckennetz, gärtnerische Bereiche mit Ziergehölzen, Obst- und Gemüseanbau, Wiesen, Rasenflächen wechseln sich ab.

Auf der unbebauten Freifläche an der Krumbadstraße (Flst. 230/54) hat sich eine Ruderalflur entwickelt. Diese wertvollen Strukturen übernehmen zusammen mit dem innerhalb der Siedlung verlaufenden Grünanger ökologische Ausgleichsfunktionen für die unmittelbare Umgebung. In ihrer Gesamtheit sind die Grünstrukturen als sehr erhaltenswert einzustufen. Einmalig ist dabei vor allem, solche Strukturen im Zusammenhang mit einer lockeren Wohnbebauung heute noch in Zentrumsnähe vorzufinden. Auch nach der Sanierung (Neubebauung) des Innenbereichs der Siedlung handelt es sich nach wie vor um eine Siedlung mit intaktem Grüngefüge, die ein wertvolles Bindeglied bei der Biotopvernetzung darstellt.

Innerhalb der Siedlung setzen einzelne Bäume und Gehölzgruppen wichtige Akzente für das Orts- und Straßenbild. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen überragt der Gehölzbestand die Häuser und bestimmt somit auch das Ortsbild der Siedlung insgesamt, insbesondere auch von der Bad-Schachener-Straße aus.

Die Maikäfersiedlung wird abseits der Haupteerschließungsstraßen von einem dichten Netz von schmalen Wegen durchzogen, die auch einen guten fußläufigen Anschluss an den zentralen Grünanger gewährleisten.

Die private Freiflächenversorgung kann insgesamt als gut bewertet werden. Im Siedlungsbestand ist nahezu jeder Wohnung ein Garten zugeordnet. Zusammen mit den wertvollen Baum- und Gehölzbeständen und dem Wegesystem bilden die Wohnungsgärten ein für das Planungsgebiet und die Siedlung typisches Freiraumgefüge, welches den Wert der Siedlung ausmacht.

Allerdings fehlen im Siedlungsbestand gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Kinderspielflächen weitgehend. Eine unbebaute Brachfläche an der Krumbadstraße (Flst. 230/54) bietet potentiell Spielmöglichkeiten.

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist ebenfalls gut. Möglichkeiten für die Erholung bestehen im zentralen Grünanger, der an den Grünzug „Michaelianger“ anknüpft,

dem Kreuzungsbereich der beiden übergeordneten Grünzüge Ostbahnhof - Truderinger Wald und Grünes Band Ost (auf der ehemaligen Trasse der Tangente 5 – Ost), dessen Flächen östlich der St.-Michael-Straße und der Else-Rosenfeld-Straße derzeit jedoch erst teilweise hergestellt sind. Ebenso steht der Echardinger Grünstreifen im Westen zur Verfügung.

Der Versiegelungsgrad des Siedlungsbestandes ist relativ gering und liegt bei ca. 35 % der Baugrundstücke. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass Stellplätze (zwei Garagenhöfe) nur in geringem Umfang vorhanden sind. Für das gesamte Planungsgebiet einschließlich der Straßenflächen ergibt sich ein Anteil an versiegelten Flächen von ca. 42 % (entspricht ca. 26.100 m²).

Der hohe Anteil an begrünten Freiflächen und der dichte Gehölzbestand haben eine positive kleinklimatische Wirkung.

Der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt ca. 2,1 m im Nordwesten und ca. 3,4 m im Südosten. Unterirdische Bauteile/Einbauten greifen somit in weiten Bereichen in den höchsten Grundwasserstand ein.

2.3 Vorbelastungen

2.3.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch den Verkehr des westlich in einem Abstand von ca. 150 m bis ca. 310 m (östlicher Fahrbahnrand) zum Planungsgebiet verlaufenden Innsbrucker Ringes, der Bad-Schachener-Straße, der Echardinger Straße und der St.-Michael-Straße einer starken Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

2.3.2 Luftschadstoffbelastung

Ebenso ist das Planungsgebiet entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens mit Luftschadstoffen belastet. Allerdings werden keine kritischen Werte erreicht.

2.3.3 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München ist im Bereich der Gebäude Krumbadstraße 48-56 eine Fläche mit einer Altablagerung verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Lehmgrube, die ausgebeutet und anschließend mit ortsfremden Materialien verfüllt wurde.

Die Verdachtsfläche wurde von einem anerkannten Gutachter auf der Grundlage von Rammkernbohrungen und Rammsondierungen geprüft (wobei die nördliche Grenze der Verfüllung nicht erfasst werden konnte, da die Gärten nicht für das Bohrgerät befahrbar waren). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass

- Auffüllungen bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 4,00 m vorliegen,
- die Auffüllung überwiegend locker gelagert und zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet ist,
- in den Aufschlüssen keine erheblichen Belastungen vorliegen, sodass hinsichtlich einer Grundwassergefährdung kein Handlungsbedarf besteht,

- bezüglich der Bodenluft keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind, da die entnommenen Bodenluftproben keine bzw. lediglich sehr geringe Konzentrationen (knapp über der Nachweisgrenze) an leicht flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen enthielten,
- die Verunreinigungen der vorhandenen und geplanten Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegenstehen.

Die Einhaltung folgender Maßnahmen soll durch den städtebaulichen Vertrag und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden:

- Zur Ermittlung der Abgrenzung ist die Altlastenerkundung nach Norden hin auszu-dehnen,
- das im Bereich der Altlastfläche im Zuge der Abwicklung von Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der jeweiligen Schadstoffbelastung einer geordneten Entsorgung/ Verwertung zuzuführen. Dem Referat für Gesundheit und Umwelt ist daher ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vorzulegen, in dem der Umgang mit dem Aushubmaterial dargelegt wird und konkrete Verwertungs- bzw. Entsorgungswege aufgezeigt werden,
- das betreffende Aushubmaterial soll zunächst vor Ort in Halden mit einer Größe von maximal 250 m³ gelagert werden, die zum Schutz gegen eine Gefährdung durch öli-schen Transport von Schadstoffen und gegen eine Auswaschung durch Niederschlagswasser mit Planen windsicher abzudecken sind.
- Die Aushubarbeiten im Bereich der Auffüllungen sind gutachterlich zu begleiten.
- Sofern kein vollständiger Aushub von verunreinigten Bereichen erfolgt, sind evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zum Schutz des Grundwassers mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abzustimmen.

2.3.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahn-Betrieb

Da die Gleise der in der Bad-Schachener-Straße verlaufenden U-Bahn-Linie U5 / U8 keine besonderen Schall- und Erschütterungsmaßnahmen aufweisen, muss davon ausgegangen werden, dass bei allen Gebäuden mit einem geringeren Abstand als 25,0 m zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerkes die in Normen und Richtlinien festgelegten Immissionsanhaltswerte für Wohnungen überschritten werden.

Die Streckentunnel der U-Bahn-Linie U 2 nördlich der Bad-Schachener-Straße sind mit elastisch gelagerten Gleiströgen als Schall- bzw. Erschütterungsmaßnahme ausgerüstet. Die Gleiströge sind für Wohngebäude mit Stahlbetondecken, in einem Teilbereich sogar für Wohngebäude mit schwingungsempfindlichen Holzbalkendecken ausgelegt. Daher sind bei einer Überbauung dieser U-Bahn-Tunnel in den Baugebieten WR 2 und WA 2 keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall zu erwarten.

2.3.5 Elektromagnetische Felder (EMF)

Außerhalb des Planungsumgriffes befindet sich an der Kreuzung Vinzenz-von-Paul-Straße/St.-Michael-Straße eine Trafostation für die Stromversorgung. Unter Berücksichti-

gung der 26.BImSchV sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Netztrafostationen zu befürchten.

Darüber hinaus entstehen elektromagnetische Felder durch den U-Bahn-Betrieb. Eine Untersuchung, inwieweit die durch den U-Bahn Betrieb verursachten elektrischen und magnetischen Felder Personen oder Geräte beeinflussen können, führte zum Ergebnis, dass diese Felder vernachlässigt werden können:

- **elektrische Gleich- und Wechselfelder** können aufgrund der niedrigen Spannung von 800 V und der räumlichen Nähe von Hin- und Rückleitungssystemen außer Betracht bleiben. Darüber hinaus wirkt das umgebende elektrisch leitende Erdreich als wirkungsvolle Abschirmung,
- **magnetische Wechselfelder**, die in der Umgebung eines Gleichrichterwerkes und in unmittelbarer Umgebung stromführender Kabel im Tunnel auftreten, sind im Bereich des Bebauungsplanes aufgrund der Entfernung zum nächstliegenden Gleichrichterwerk und der niedrigen Strombelastung im Tunnel an der Oberfläche nicht nachweisbar,
- da die 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16.12.1996 – keine Grenzwerte für **magnetische Gleichfelder** nennt, wurde die folgende Beurteilung der Auswirkungen dieser Felder auf der Grundlage der DIN V VDE 0848-4/a3 (Sicherheit in elektromagnetischen Feldern) vom Juli 1995 vorgenommen.

a) Beeinflussung von Personen:

Die ermittelte maximale Belastung durch Magnetische Gleichfelder im Bereich des Bebauungsplanes beträgt nur den tausendstel Teil des Anhaltswertes für die zulässige Dauerbelastung von Personen im Wohnbereich und den zwanzigsten Teil des Anhaltswertes für Personen mit Herzschrittmachern.

b) Beeinflussung technischer Geräte:

Selbst in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sind auf Kathodenstrahlmonitoren keine störenden Bildverschiebungen zu erwarten, allerdings können bei einzelnen U-Bahn Vorbeifahrten im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Bad-Schachener-Straße und in den unterfahrenden Gebäudeteilen im Baugebiet WR 2 bei diesen Bildschirmen leichte, jedoch nicht störende Bildverschiebungen auftreten.

3. Städtebauliches Konzept

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu verbessern, besteht dieser aus zwei Planteilen:

Im Planteil I sind alle Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise, die nicht in Planteil II dargestellt sind, enthalten.

Planteil II enthält als Hinweise die abzubrechenden Gebäude, die Flurstücks-Nummern im Planungsumgriff, die Gemarkungsgrenzen sowie die ehemaligen Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die durch die Neufestsetzungen verdrängt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet werden entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Bebauung als Art der Nutzung überwiegend reine Wohngebiete (Baugebiete WR 1 bis WR 5) festgesetzt. Die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichende, teilweise Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeine Wohngebiete (Baugebiete WA 1 bis WA 4) steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur „in den Grundzügen“ darstellt. Zudem dienen allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“.

Zusätzlich wird mit der Festsetzung der Baugebiete WA 1 bis 4 eine Verbesserung der bestehenden Versorgungssituation der derzeitigen und künftigen Bewohner dergestalt ermöglicht, als in diesen Gebieten nunmehr insbesondere die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind.

Seitens der GWG ist vorgesehen, im Baugebiet WA 1 einen sog. Lebensmittelvollsortimenter unterzubringen. Für die Ansiedlung eines im Planungsgebiet bislang fehlenden Lebensmittelladens bietet sich insbesondere das Baugebiet WA 1 an, da

- dieser aufgrund der mangelhaften örtlichen Versorgungslage und zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr nicht im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes angeordnet werden soll,
- nur hier entlang der Bad-Schachener-Straße ebenerdige Besucherstellplätze ermöglicht werden können.

Durch die bei Lebensmittel-Vollsortimentern übliche Geschossfläche von ca. 1.300 bis 2.000 m² wird voraussichtlich die maßgebliche Regelvermutungsgrenze für Einzelhandels-Großbetriebe von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO überschritten.

Aufgrund der integrierten Lage (fußläufige Erreichbarkeit durch ca. 9.700 Bewohner im 600 m – Einzugsbereich), des Warenangebotes (das der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes dient) und der Nähe zum U-Bahnhof Innsbrucker Ring sind durch den Laden keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten, sodass der betreffende Laden auch bei einer Überschreitung der Regelvermutungsgrenze nicht als Einzelhandels-Großbetrieb anzusehen und somit in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Außerdem soll mit der Festsetzung der Baugebiete WA 2 und WA 4 der Erhalt bzw. eine baugenehmigungspflichtige Sanierung der Gaststätte ehem. „Echardinger Einkehr“ im Gebäude Bad-Kreuther-Straße 8 sowie der Ladenfläche im Gebäude Bad-Kreuther-Straße 2 bis 6 ermöglicht werden.

Die Stadtratsmitglieder Tausend und Otto stellten am 08.01.2002 den Antrag Nr. 3475, alle Möglichkeiten zu prüfen, wie die Gaststätte mit ihrem Wirtsgarten erhalten werden kann. Der Antrag wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauord-

nung vom 15.05.2002 aufgegriffen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschloss u.a. auch: „Es wird sichergestellt, dass der Biergarten auf jeden Fall erhalten bleibt.“. Der Antrag wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Auch der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim setzte sich bereits für einen Erhalt der Gaststätte mit Versammlungsraum und Freischankfläche ein.

Die Gaststätte ehem. „Echardinger Einkehr“ ist Begegnungsstätte für die Anwohner der Maikäfersiedlung und Vereine (der Versammlungsraum für bis zu 180 Personen mit Bühne wird zur Zeit von 7 Vereinen regelmäßig und von 4 weiteren Vereinen/ Institutionen unregelmäßig genutzt).

Ein Erhalt der Gaststätte am derzeitigen Standort setzt jedoch voraus, dass der Aufwand für die erforderliche Renovierung/ Sanierung wirtschaftlich vertretbar ist. Die Entscheidung über den Erhalt der Gaststätte bzw. deren Verlagerung liegt allein bei der GWG.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Festsetzungen für das Baugebiet WA 2 (Maß der Nutzung, Höhenentwicklung, Größe des Bauraumes) sowohl einen Erhalt der Gaststätte als auch eine alternative Neubebauung mit Wohnungen. Bei einem Erhalt der Gaststätte beabsichtigt die GWG, zur Verbesserung der Stellplatzsituation die für den Versammlungsraum erforderlichen 18 Besucherstellplätze in der Tiefgarage dieses Baugebietes unterzubringen.

Für eine Verlagerung der Gaststätte bietet sich im Hinblick auf die ohnehin für die Läden an der Bad-Schachener-Straße geplanten Besucherstellplätze das Baugebiet WA 1 oder die Bebauung im Baugebiet WA 2 an der Einmündung Bad-Schachener-Straße/ Krumbadstraße an, da diese Stellplätze abends und an Wochenenden von den Besuchern der Gaststätte mitbenutzt werden könnten.

Da nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind, ist auch eine evtl. Verlagerung der Gaststätte in andere Bereiche der Baugebiete WA 1 bis 4 möglich.

Die Kindergarten- und Hortversorgung soll durch die geplante Kindertagesstätte mit 3 Kindergartengruppen und 1 Hortgruppe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1725 (unmittelbar nördlich der Bebauung St.-Michael-Straße Nr. 81 – 95) sichergestellt werden. Zur weiteren Versorgung soll der südlich der Bad-Schachener-Straße im Haus Nr. 94 gelegene 2-gruppige Kindergarten durch einen 3-gruppigen Kindergarten ersetzt werden.

Die Grundschulversorgung soll durch eine Erweiterung der zuständigen Sprengelschule an der Grafinger Straße sichergestellt werden.

Zur Deckung des Bedarfes an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist im Planungsgebiet zusätzlich eine 3-gruppige Kinderkrippe (einschließlich der erforderliche Freispielfläche) erforderlich, die im verkehrsabgewandten, lärmgeschützten rückwärtigen Bereich des Baugebietes WA 2 - südlich des Anwesens Bad-Kreuther-Straße 8 - als freistehende Einrichtung angeordnet werden soll.

Dieser Standort ist im Quartier zentral gelegen und von den Parkplätzen längs der Bad-Schachener-Straße sowie von den Besucherstellplätzen im Baugebiet WA 1 durch Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw bringen, gut zu erreichen. Außerdem können innerhalb der Bad-Kreuther-Straße unmittelbar nördlich des Baugebietes WA 4 weitere Parkplätze erhalten werden.

Durch die geplante Situierung der Krippe und ihrer Freispielfläche ist gewährleistet, dass die Gruppenräume entsprechend den Anforderungen der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – ausreichend besonnt werden und die Freispielfläche auch im Winter zumindest teilweise Sonnenlicht erhält.

Auf eine Anordnung des Krippengebäudes als Nord-Süd-Gebäude im Osten der betreffenden Fläche – mit der die östlich angrenzende Reihenhausbebauung ggf. besser gegen evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch die Krippennutzung geschützt werden könnte – wurde aufgrund der dann zu erwartenden zusätzlichen Verschattung der Gruppenräume und der Freispielfläche (insbesondere im Winter in den Vormittagsstunden) verzichtet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnungen durch zusätzlichen Verkehr, Lärm (durch An- und Abfahrten, Staubsauger und ggf. Geräusche einer Auto-Waschanlage) und Abgase werden in den allgemeinen Wohngebieten die ansonsten nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, der gemäß Ziel B II Z 2.3 des Regionalplanes der Region München für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, die Planung fügt sich in die siedlungsstrukturellen Vorstellungen des Regionalplanes ein. Die Planung trägt auch zur Umsetzung des LEP-Zieles B VI 1.10 bei, wonach im Bereich der Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs (hier U-Bahn-Haltepunkte Innsbrucker Ring und Michaelibad) auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden soll.

Das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung mit der hohen Qualität der Freiräume, der wertvollen Grünausstattung, den den Wohnungen zugeordneten Wohnungsgärten und der Höhenentwicklung der Bebauung kann trotz der geplanten Verdichtung im Wesentlichen erhalten bleiben.

Mit Ausnahme des Gebäudes Gögginger Straße 18 bis 22, Bad-Kreuther-Straße 2 bis 6 und (bei einem Erhalt der ehem. „Echardinger Einkehr“) Bad-Kreuther-Straße 8 ist ein Abbruch der vorhandenen Bebauung und eine Neubebauung vorgesehen.

Der Bebauungsplan lässt mit den festgesetzten Geschossflächen (GF) insgesamt 57.450 m² GF zu, davon sind ca. 52.160 m² für Wohnnutzung und ca. 5.290 m² für Nichtwohnnutzungen (ehem. „Echardinger Einkehr“, vorhandene Ladenfläche im Baugebiet WA 4, Kinderkrippe, Läden) geplant.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen, da auch diese Geschossflächen planungsbedingte Folgen (Infrastruktur, Bedarf öffentliche Grünfläche, pflichtige Kfz-Stellplätze) auslösen.

Das Baurecht gemäß § 34 BauGB beträgt derzeit ca. 31.080 m² GF, mit dem Bebauungsplan wird somit neues Baurecht in Höhe von ca. 26.370 m² GF geschaffen, wovon ca. 21.380 m² für Wohnnutzung und ca. 4.990 m² für Nichtwohnnutzungen vorgesehen sind.

Mit den im Plan festgesetzten Grundflächen der Gebäude und den Geschossflächen werden mit Ausnahme des Baugebietes WA 4 die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,40 bzw. 1,20 eingehalten.

Es ergeben sich folgende Nutzungsmaße:

Baugebiet WR 1	GRZ ca. 0,36 / GFZ ca. 1,05
Baugebiet WR 2	GRZ ca. 0,39 / GFZ ca. 1,16
Baugebiet WR 3	GRZ ca. 0,36 / GFZ ca. 0,99
Baugebiet WR 4	GRZ ca. 0,33 / GFZ ca. 0,95
Baugebiet WR 5	GRZ ca. 0,32 / GFZ ca. 0,90

Baugebiet WA 1	GRZ ca. 0,40 / GFZ ca. 1,18
Baugebiet WA 2	GRZ ca. 0,38 / GFZ ca. 1,15
Baugebiet WA 3	GRZ ca. 0,39 / GFZ ca. 1,20
Baugebiet WA 4	GRZ ca. 0,61 / GFZ ca. 1,23

insgesamt durchschn. GRZ ca. 0,37 / GFZ ca. 1,07

Die Überschreitungen der Grenzwerte für die GRZ und GFZ im Baugebiet WA 4 (GRZ ca. 0,61, GFZ ca. 1,23) entsprechen dem vorhandenen Baurecht gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung der vorhandenen genehmigten Bebauung.

Durch eine Satzungsbestimmung auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgelegt, dass in den einzelnen Baugebieten die festgesetzten Grundflächen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu folgenden Grundflächen überschritten werden dürfen:

Baugebiet WR 1:	1.950 m ² , GRZ ca. 0,55; ca. 55 % Überschreitung
Baugebiet WR 2:	2.150 m ² , GRZ ca. 0,62; ca. 58 % Überschreitung
Baugebiet WR 3:	4.150 m ² , GRZ ca. 0,61; ca. 67 % Überschreitung
Baugebiet WR 4:	1.680 m ² , GRZ ca. 0,46; ca. 46 % Überschreitung
Baugebiet WR 5:	5.360 m ² , GRZ ca. 0,53; ca. 66 % Überschreitung

Baugebiet WA 1:	5.690 m ² , GRZ ca. 0,90; ca. 124 % Überschreitung
Baugebiet WA 2:	8.460 m ² , GRZ ca. 0,64; ca. 67 % Überschreitung
Baugebiet WA 3:	3.570 m ² , GRZ ca. 0,61; ca. 58 % Überschreitung
Baugebiet WA 4:	380 m ² , GRZ ca. 0,73; ca. 19 % Überschreitung

Die Überschreitungen der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen GRZ (GRZ der Gebäude + 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) in den Baugebieten WR 1 bis WR 5 und WA 2 bis WA 3 sind unbedenklich, da diese Überschreitungen bei Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete von 0,40 ohnehin zulässig wären bzw. in den Baugebieten WR 2, WR 3, WA 2 und WA 3 nur geringfügig (um ca. 1,7 bis 6,7 %) überschritten würden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wurde zur Sicherstellung möglichst großer nutzbarer Freiflächen nicht ausgenutzt; die festgesetzten Grundflächen der Gebäude unterschreiten in diesen Baugebieten den Grenzwert teilweise erheblich.

Im Baugebiet WA 1 ist die Überschreitung der Grundflächen der Gebäude bis zu einer GRZ von maximal 0,90 – mit der der Grenzwert gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 überschritten wird – erforderlich, um die Besucherstellplätze und die Anlieferzone der hier geplanten Ladenflächen sowie befestigte Bereiche vor den Ladenflächen zu ermöglichen.

Im Hinblick darauf, dass

- aus Lärmschutzgründen entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße eine geschlossene Bebauung notwendig ist,
 - im betreffenden Baugebiet eine Eckbebauung vorgesehen ist,
 - zur Ermöglichung von Ladenflächen eine größere Gebäudetiefe erforderlich ist,
 - die Baugebiete WR 5 und WA 1 durch den Ausschluss von Einfriedungen an der Baugebietsgrenze wie ein Baugebiet wahrgenommen werden,
 - mit der durchschnittlichen GRZ der Gebäude dieser beiden Baugebiete von ca. 0,35 der Grenzwert nach § 17 BauNVO erheblich unterschritten wird und die durchschnittliche GRZ einschließlich der zulässigen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ca. 0,67 beträgt,
 - der Überschreitung sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen,
- ist auch diese Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vertretbar.

Insgesamt sind ca. 650 Wohnungen geplant, wovon ca. 620 Wohnungen neu errichtet werden und ca. 30 Wohnungen (in den Baugebieten WR 1 und WA 4) bereits vorhanden sind.

Die GWG beabsichtigt, 70 % der gesamten Geschossfläche für Wohnnutzung im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Durch den Bebauungsplan wird bei der Annahme von 80 m² GF je Wohneinheit neues Baurecht für ca. 270 neue Wohnungen geschaffen.

Um einen möglichst großen Teil des wertvollen Gehölzbestandes erhalten zu können und die Neuversiegelung möglichst gering zu halten, werden Tiefgaragen überwiegend unter den Gebäuden festgesetzt.

Aufgrund der Unterbauung durch Tiefgaragen sind in den betreffenden Gebäudeteilen voraussichtlich keine Keller-Abstellräume, Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellräume, Wasch- und Trockenräume und ggfs. Technikräume (Hausanschluss, Heizung) möglich. Es ist daher vorgesehen, hier entsprechende Räume innerhalb der Vollgeschosse nachzuweisen. Auch die ansonsten bei freistehenden Kinderkrippen im Kellergeschoss ange-

ordneten Nebenräume müssen auf Grund der geplanten Unterbauung durch eine Tiefgarage in Vollgeschossen untergebracht werden.

Da die Situierung der Tiefgaragen dem Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes dient, kann die Geschossfläche dieser Räume bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise außer Betracht bleiben, wenn sie aufgrund der Lage der Tiefgarage innerhalb von Vollgeschossen angeordnet werden müssen.

Entlang der Krumbadstraße ist freifinanzierter Geschosswohnungsbau vorgesehen, wobei auch eine Bebauung ähnlich Reihenhäusern mit Einliegerwohnungen ermöglicht werden soll. Da bei diesem Bebauungstyp die Kfz-Stellplätze der unteren Wohnungen aus Akzeptanz- und Verwertungsgründen möglichst wohnungsnah angeordnet werden sollen, werden im Erdgeschoss Kfz-Stellplätze zugelassen, die auch als Garagen ausgebildet werden können.

Da nach Art. 7 Abs. 4 BayBO Garagen in den Abstandsflächen zulässig wären, die nach § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht blieben, soll die Geschossfläche der ebenerdigen Stellplätze (entsprechend § 21 a Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Bei den acht im Plan festgesetzten Durchgängen, bei denen gleichzeitig dinglich zu sichernde Flächen festgesetzt wurden, kann ausnahmsweise die Geschossfläche der Durchgänge bei der Geschossflächenberechnung außer Betracht bleiben, da diese Durchgänge erforderlich sind, um das verkehrsabgewandte Fußwegenetz zu ermöglichen und somit von öffentlichem Interesse sind.

Um die Schaffung von - die Nachbarschaft fördernden - Gemeinschaftsräumen (Bewohnertreffs) zu ermöglichen, soll gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der in den einzelnen Baugebieten festgesetzten Geschossfläche für Gemeinschaftsräume um jeweils max. 1 m² je Wohneinheit als Ausnahme zugelassen werden.

In den einzelnen Baugebieten wird die Gesamt-Geschossfläche (einschließlich der nicht anzurechnenden Geschossflächen und der zulässigen Überschreitungen) wie folgt begrenzt, wobei in den Baugebieten WR 2 und WA 1 bis WA 3 der GFZ-Grenzwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,20 wie folgt überschritten wird:

Im Baugebiet WR 1: 4.180 m², GFZ ca. 1,19
 im Baugebiet WR 2: 4.670 m², GFZ ca. 1,34; Überschreitung ca. 11,9 %
 im Baugebiet WR 3: 7.800 m², GFZ ca. 1,15
 im Baugebiet WR 4: 3.950 m², GFZ ca. 1,07
 im Baugebiet WR 5: 10.530 m², GFZ ca. 1,04
 im Baugebiet WA 1: 8.000 m², GFZ ca. 1,27; Überschreitung ca. 5,5 %
 im Baugebiet WA 2: 16.620 m², GFZ ca. 1,25; Überschreitung ca. 4,3 %
 im Baugebiet WA 3: 7.710 m², GFZ ca. 1,33; Überschreitung ca. 10,6 %

Diese Überschreitungen sind vertretbar, da die betreffenden zusätzlichen Geschossflächen keine städtebaulichen Auswirkungen - wie z.B. zusätzlichen Verkehr, Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen - zur Folge haben.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die im rückwärtigen Bereich vorhandene und geplante Bebauung sowie die rückwärtigen Freiflächen soweit wie möglich vor dem Verkehrslärm schützen zu können, wird entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße sowie im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Ecke zur Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung geschlossene Bauweise und eine durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume mit mindestens 3 Vollgeschossen festgesetzt, die jedoch durch den Nord-Süd-Grünzug, dem wesentlichen gliedernden Element der Siedlung, unterbrochen wird.

Zum einen ist eine Unterbrechung dieses langen Lärmschutzriegels aus städtebaulichen Gründen gewünscht, zum anderen wirkt dadurch der Grünzug mit seinem prägenden Gehölzbestand bis in die Bad-Schachener-Straße und ermöglicht eine durchgehende Anbindung dieses Grünzugs an die Bad-Schachener-Straße und die Sichtbeziehung zur Kirche Sankt Michael. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen und das Heranrücken der Gebäudezeilen an die Bad-Schachener-Straße im Bereich der Baugebiete WA 2 und WA 3 wird für die bestehende und geplante Bebauung im Innenbereich der Siedlung eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht. Deshalb werden auch für die Durchgänge in diesen Gebäudezeilen lärmindernde bauliche Maßnahmen festgesetzt.

Zur Vermeidung von unzulässigen Lastabtragungen ist der Bereich des U-Bahn Bauwerkes einschließlich eines seitlichen Überstandes von 6,0 m beiderseits der Bauwerksaußenkanten ab einer Höhenkote von 7,0 m unter der Geländeoberkante von einer Bebauung freizuhalten.

Da mit der geplanten Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße der Straßenraum dieser Straße räumlich gefasst werden soll, wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 entlang der Straße eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zudem erreicht, dass nördlich der Bebauung größere Freiflächen entstehen, wenn die Tiefe der jeweiligen Bauräume nicht ausgenutzt wird.

Da aus stadtgestalterischen Gründen auch der geschwungene Straßenraum der Krumbadstraße durch durchgehende Fassaden geprägt werden soll, werden entlang dieser Straße ebenfalls Baulinien festgesetzt.

Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen begrenzt, um den planenden Architekten einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen.

Bei den langen Gebäudefassaden entlang der Bad-Schachener-Straße sollen aus gestalterischen Gründen Rücksprünge zugelassen werden. Daher wird hier ein Zurückweichen des Hauptbaukörpers von der Baulinie bis zu 1,0 m ermöglicht.

Entlang der Krumbadstraße wird bei Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ein Zurückweichen des obersten Vollgeschosses von der Baulinie zugelassen, um im Bereich des Straßenraumes der Krumbadstraße die Abstandsflächen einhalten zu können.

Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind überdacht und seitlich geschlossen auszubilden, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen durch Lärm von ein- und/oder ausfahrenden Kraftfahrzeugen soweit wie möglich zu vermeiden.

3.4 Höhenentwicklung, Dachform

Die neue Bebauung des Innenbereiches entlang der Höhenstadter- und Kainzenbadstraße auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1790 hat mit ihrer Höhenentwicklung (3 Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach) den Maßstab für die Randbereiche gesetzt. Dieser Rahmen wird durch die auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses nunmehr vorgesehene überwiegend 4-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem Terrassengeschoss weitgehend eingehalten.

Die Preisträger des Wettbewerbes, deren überarbeiteter Entwurf Grundlage des Bebauungsplans ist, schlagen zur Ermöglichung einer großzügigen zeitgemäßen Nutzung der oberen Geschosse anstelle von Satteldächern Terrassengeschosse mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern vor.

Da unter den Terrassengeschossen überwiegend 3 Vollgeschosse geplant sind und die Terrassengeschosse – mit Ausnahme der Bebauung längs der Bad-Schachener-Straße - zumindest an einer Gebäudeseite zurückgesetzt angeordnet werden sollen (wodurch die Gebäude an diesen Seiten wie 3-geschossige Gebäude erscheinen), bleibt das typische Siedlungsbild auch nach Auffassung des Wettbewerb-Preisgerichtes erhalten.

Da die Terrassengeschosse als Vollgeschosse anzusehen sind, lässt der Bebauungsplan überwiegend 4 Vollgeschosse zu. Um die zurückgesetzte Anordnung der Terrassengeschosse zu gewährleisten, wird durch eine Satzungsbestimmung festgesetzt, dass bei Ausnutzung der festgesetzten Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen bzw. von 3 Vollgeschossen (im rückwärtigen Bereich des Baugebietes WA 2) das oberste Geschoss an einer Gebäudeseite um mindestens 1,80 m zurückgesetzt anzuordnen ist. Von dieser Regelung wird die Bebauung längs der Bad-Schachener-Straße ausgenommen, um hier die Verwirklichung einer Lärmschutzbebauung entsprechend der Arbeit des 1. Preisträgers Wohnungsbau des Wettbewerbes (Architekturbüro Hüther, Prof. Hebensperger-Hüther, Röttig aus München und Landschaftsarchitektin Franz aus Passau) zu ermöglichen, die entlang der Straße sehr geringe Gebäudetiefen vorsieht.

In den Baugebieten WR 1 und WR 2 – die abgesetzt und mehr dem Innenbereich der Siedlung zuzuordnen sind - setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Gögginger Straße, der Vinzenz-von-Paul-Straße und des Innenbereiches eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Satteldächern fest. Um eine großzügige, zeitgemäße Nutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, werden jedoch auch hier wie in den anderen Baugebieten durch entsprechende Satzungsbestimmungen anstelle der Satteldächer Terrassengeschosse zugelassen.

Abweichend von der überwiegenden Geschosshöhe von 3 bis 4 Geschossen wird im Baugebiet WA 1 an der Einmündung der Echardinger Straße in die Bad-Schachener-Straße ein bis zu 7-geschossiges Gebäude zugelassen, mit dem für den westlichen Abschluss der Siedlung ein städtebaulicher Akzent ermöglicht werden soll.

Aufgrund der im Baugebiet WA 1 geplanten Anordnung von Ladenflächen wird im Erdgeschoss der Bebauung längs der Bad-Schachener-Straße eine größere Gebäudetiefe zugelassen.

Da entlang der Bad-Schachener-Straße aufgrund der geringen Grundstückstiefen (bzw. der Anlieferzone im Baugebiet WA 1) keine Vorgärten angeordnet werden können, wird in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bewohner der Erdgeschosswohnungen durch Passanten eine Anhebung der Erdgeschossfußböden bis zu 1,0 m über der Gehweghinterkante zugelassen.

Um unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung außerhalb des Planungsgebietes durch Verschattung auszuschließen, wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 entlang der Bad-Schachener-Straße eine Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung festgesetzt. Bei der 3- bis 4-geschossigen Bebauung wird die Wandhöhe auf 12,20 m und bei der maximal 2-geschossigen Bebauung auf 6,70 m beschränkt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die im Norden vorhandenen Wohnungen gemäß DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – ausreichend besonnt sind. Nach der DIN 5034 ist eine Wohnung ausreichend besonnt, wenn am 17. Januar mindestens ein Wohnraum mindestens 1 Stunde besonnt ist. Da der erste Preisträger Wohnungsbau auch bei den Anbauten im Norden der Straßenrandbebauungen drei bis vier Vollgeschosse vorschlug und ggf. auch bei diesen Geschosszahlen – in Abhängigkeit von der Lage dieser Anbauten - eine ausreichende Besonnung der vorhandenen Bebauung sichergestellt werden kann, wird bei einem Nachweis der ausreichenden Besonnung im Norden der Straßenrandbebauungen entlang der Bad-Schachener-Straße in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ausnahmsweise eine entsprechend höhere Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen mehr und einer Wandhöhe bis zu 12,20 m zugelassen.

3.5 Abstandsflächen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Lüftung sowie des Brandschutzes sollen in allen Baugebieten grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

In folgenden Bereichen werden Abweichungen von dieser Abstandsflächen-Regelung zugelassen, um eine Bebauung entsprechend der Planung des 1. Preisträgers Städtebau des Wettbewerbes zu ermöglichen:

1. Bebauung an der Grenze zwischen den Baugebieten WR 5 und WA 1:
Zwischen dem östlichen Baukörper des Baugebietes WR 5 und der Bebauung im Baugebiet WA 1 werden die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen zugelassen, wenn im betreffenden Bereich keine Wohnungen angeordnet werden, deren notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen überwiegend an den gegenüber liegenden Fassadenabschnitten liegen.

2. Baugebiete WA 2 und WA 4 (Anwesen Bad-Kreuther-Straße 2 bis 8):
Zum Erhalt der Gaststätte ehem. "Echardinger Einkehr" und der vorhandenen Bebauung im Baugebiet WA 4 – die Bestandsschutz genießen – wird zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 4 Grenzanbau zugelassen. Gleiches soll auch für eine evtl. Neubebauung im Baugebiet WA 2 und/ oder WA 4 gelten.

3.6 Nebenanlagen, Trafostationen

Um eine größtmögliche Freihaltung der Freiflächen sicher zu stellen, werden Nebenanlagen außerhalb der Bauräume weitestgehend ausgeschlossen.

Abweichend davon werden im Baugebiet WA 1 auch im Hinblick auf die geplante Ladennutzung folgende Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes zugelassen:

- a) ein ebenerdiger Müllraum, wenn er im Zusammenhang mit der Überbauung/ Einhausung der Tiefgaragenrampe errichtet wird,
- b) im räumlichen Zusammenhang mit den Besucherstellplätzen ein bis zu 20 m² großer, überdachter, seitlich geschlossener Raum für Einkaufswägen, dessen Seitenwände transparent auszubilden sind,
- c) südlich des Bauraums ebenerdige Fahrradstellplätze für Kunden.

Außerdem werden im Bereich der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Wohnungsgärten an den hausabgewandten Seiten der Wohnungsgärten Flächen für Gartenhäuser ausgewiesen. In diesen Flächen ist pro Gartenparzelle ein Gartenhaus mit einer Grundfläche bis zu 6 m² zulässig. Diese Gartenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Um eine ruhige Gestaltung zu erzielen, sind immer zwei Gartenhäuser aneinander zu bauen.

Die privat genutzten Gartenparzellen können so von den gemeinschaftlichen Freiflächen und den Wohnwegen abgegrenzt werden.

Im Bereich der Wohnungsgärten für Obergeschosswohnungen sind Gartenhäuser in den Schnittpunkten mehrerer Parzellen zu errichten. Die maximal zulässige Grundfläche je Gartenhaus beträgt pro Parzelle 3 m². Die Gartenhäuser sind ebenfalls einheitlich zu gestalten.

Um Beeinträchtigungen bei der Gestaltung der Freiflächen zu vermeiden, sollen erforderliche Trafostationen innerhalb der Gebäude oder innerhalb der Tiefgaragen angeordnet werden.

Nicht von dieser Regelung umfasst sein sollen Nebenanlagen für Eigenwerbung, die grds. auch unter den Begriff der Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO fallen. Zu Werbeanlagen wurde daher unter § 15 der Satzungsbestimmungen eine gesonderte Regelung getroffen.

3.7 Einfriedungen

Damit ein möglichst großzügiger und gemeinschaftlicher Charakter der Freiflächen erzielt und die Durchlässigkeit des Planungsgebietes sichergestellt werden kann, wird die Zulässigkeit von Einfriedungen weitgehend eingeschränkt. Deshalb dürfen Einfriedungen lediglich zur Abgrenzung der Wohnungsgärten sowie der Freispielfläche der Kinderkrippe errichtet werden. Um den räumlichen Zusammenhang der Freiräume nicht zu beeinträchtigen, werden die zulässigen Einfriedungen für die Wohnungsgärten in der Höhe begrenzt.

3.8 Werbeanlagen

Im Hinblick auf die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen wird insbesondere entlang der Bad-Schachener-Straße zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bewohner eine Einschränkung von Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort von Unternehmen kenntlich zu machen. Sie sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sind daher in Umfang, Form und Farbgebung an die Architektur anzupassen.

Um den Umfang auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und eine Vermarktung möglicher Werbeflächen an andere, nicht ansässige Firmen auszuschließen, ist generell nur Eigenwerbung zulässig.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit unzulässig.

Um das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nicht zu beeinträchtigen, ist in den Vorgärten Werbung in Form von freistehenden Anlagen ausgeschlossen.

3.9 Schutz gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall durch U-Bahnbetrieb

Um die Neubebauung entlang der Bad-Schachener-Straße in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall, die von U-Bahn-Bauwerken der in der Bad-Schachener-Straße verlaufenden U-Bahn-Linie U 5 / U 8 ausgehen (vgl. Ziff. 2.3.4), zu schützen, wird durch Satzungsbestimmung festgesetzt, dass entsprechende technische Vorkehrungen bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu treffen sind.

4. Grünordnungskonzept

4.1 Baugebiete

Die städtebauliche Struktur reagiert grundsätzlich auf den in seiner Gesamtheit wertvollen Gehölzbestand. Trotz Verdichtung entsteht wiederum eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil und einem breiten Angebot unterschiedlich nutzbarer Freiräume.

Der wertvolle Gehölzbestand kann zu einem großen Teil erhalten werden. Langlebiger vitaler Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Weitere wertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen werden als Hinweis vorhandener Baum/Gehölz dargestellt.

Eingriffe in den Gehölzbestand ergeben sich insbesondere entlang der Bad-Schachener-Straße durch Bauräume, die tiefer als die Bestandsbebauung sind, um Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, die auf den von Süden einwirkenden Lärm reagieren. Außerdem wurde der Bauraum im Baugebiet WA 1 von der Straße abgerückt, um vor den Läden Besucherstellplätze sowie eine Anlieferzone anordnen zu können.

Zugunsten möglichst großer ungestörter Binnenräume wurde der Straßenraum, der Bereich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Krumbadstraße gegenüber dem Bestand verengt. Dadurch muss der Gehölzbestand der bisherigen Vorgärten beseitigt werden.

Stellplätze sind weitgehend in den Gebäuden bzw. in Tiefgaragen (GTGa bzw. TGa) unter den Gebäuden untergebracht. Tiefgaragen außerhalb der Gebäude beschränken sich im Wesentlichen auf drei Bereiche, bei deren Anordnung auf möglichst geringe Eingriffe in den Gehölzbestand geachtet wurde: im Baugebiet WA 1 weitgehend unter dem ehemaligen Garagenhof, im Baugebiet WA 2 in Verbindung mit dem Bauraum für die Kinderkrippe sowie im Baugebiet WR 3 als Verbindung zwischen den beiden Bauräumen.

Durch die Freihaltung großer Bereiche von Über- und Unterbauung stehen ausreichend Flächen für Nachpflanzungen zur Verfügung. Um die intensive Durchgrünung der Siedlung weiterhin sicherzustellen, wird eine Mindestforderung an zu pflanzenden großen bzw. mittelgroßen und kleinen Bäumen festgesetzt. Ebenso werden entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehrechtsflächen in den Baugebieten WA 1 bis 3 lockere Baumreihen festgesetzt. Darüber hinaus wird aus ökologischen Gründen (Verbesserung Kleinklima, Regenwasserrückhaltung etc.) die Begrünung von Flachdächern ab einer Fläche von 100 m² festgesetzt.

Entsprechend dem Charakter der Siedlung sind neben heimischen standortgerechten Gehölzarten Obst- und Zierobstgehölze bei der Bepflanzung zu bevorzugen. Aus diesem Grund werden ferner entlang der Gartenhauszonen lockere Baumreihen aus Obst- und Zierobstbäumen festgesetzt.

Die Besucherstellplätze im Vorfeld der Bebauung im Baugebiet WA 1 werden mit einer Baumreihe überstellt und mit einem Grünstreifen beispielsweise mit einer geschnittenen Hecke zum Gehweg abgetrennt.

In den Baugebieten WR 1 bis 5 und WA 2 entlang der Krumbadstraße sind, um breitgefächerte Nutzungsmöglichkeiten für die Freiflächen anzubieten, Flächen für Wohnungsgärten festgesetzt. Darüber hinaus sind auch in den Baugebieten WA 2 und 3 im jeweiligen Bauraum entlang der Bad-Schachener-Straße Wohnungsgärten zulässig. Neben

den den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten sollen für einen Teil der Obergeschosswohnungen Wohnungsgärten geschaffen werden. In den großzügigen Höfen der Baugebiete WR 3 und WR 5 werden entsprechende Flächen vorgesehen. Wohnungsgärten sind nur auf diesen festgesetzten Flächen zulässig.

Durch diese Aufteilung werden zum einen ein angemessenes Angebot an privat genutzten Freiflächen und zum anderen ausreichend gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auch für die Bewohner der allgemeinen Wohngebiete geschaffen. In den gemeinschaftlichen Freiflächen sollen vielfältige Spielmöglichkeiten, auch für Schulkinder, vorgesehen werden.

Die vorhandenen Fußwegeverbindungen sollen vom Prinzip her aufrechterhalten und die Siedlung durch ein dichtes Netz schmaler Wege erschlossen werden. Diese verkehrsfreien Räume können erlebnisreiche Streifgebiete für Kinder darstellen und das Spielangebot ganz wesentlich ergänzen. Die Wegeverbindungen, die auch für die Allgemeinheit von Bedeutung sind, sind als dinglich zu sichernde Geh- und wenn z.B. wegen des Anschlusses an bestehende Wege sinnvoll - Radfahrrechtsflächen festgesetzt (s. Ziff. 5.4). Im Baugebiet WA 1 sollen für Besucherstellplätze und die Anlieferzone entlang der Bad-Schachener-Straße einschließlich des Kreuzungsbereichs mit der Echardinger Straße großflächig Belagsflächen zulässig sein. Deshalb wird hier abweichend von der Vorgartensatzung keine Begrünung festgesetzt.

Durch die flächensparende Anordnung der Stellplätze wird der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten. In den Baugebieten wird dadurch ein Anteil an nicht unterbauten/unversiegelten und begrünten Freiflächen von durchschnittlich ca. 38 % erzielt.

Darüber hinaus gilt die Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996, die eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke sicherstellen soll und ergänzende Festlegungen unter anderem zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen trifft.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Krumbadstraße soll als sogenannte „Mischfläche“ gestaltet werden, d.h. die einzelnen Nutzungsarten Aufenthalt, Fußgängerverkehr und Kraftfahrzeugverkehr werden nicht getrennt, sondern durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen miteinander verträglich gemacht. Durch die wechselseitige Anordnung von Besucherstellplätzen als Senkrechtparker und Bäumen sollen räumlich zueinander versetzte Straßenräume entstehen, die eine Reduzierung der Geschwindigkeit sicherstellen. Die genaue Lage der einzelnen Bäume und Besucherstellplätze muss an den Zufahrten und Durchgängen der angrenzenden Gebäude ausgerichtet werden. Es sollen stadtklimaresistente Baumarten mit lichtdurchlässiger Krone vorgesehen werden.

In der Echardinger Straße ist zwischen den Längsparkbuchten eine lockere Baumreihe zu pflanzen, um einen angenehmen, begrünten Straßenraum zu erzielen.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Aufgrund der Baurechtsmehrung ergibt sich für die zusätzlichen Einwohner ein ursächlicher Bedarf an öffentlicher Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha. Diese öffentliche Grünfläche soll östlich der St.-Michael-Straße außerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1725 sind diese öffentlichen Grünflächen bereits entsprechend festgesetzt.

5. Verkehrskonzept

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist mit den U-Bahnhöfen Michaelibad (U 5 – Laimer Platz/ Neuperlach Süd) und Innsbrucker Ring (U 2 – Feldmoching/ Messestadt Ost und U 5) sowie mit den Buslinien 137 und 94 sehr günstig an das ÖPNV-Netz angebunden.

Zu Berufsverkehrszeiten hält an beiden U-Bahnhöfen zusätzlich die Linie U 8 – Feldmoching/ Neuperlach-Zentrum.

5.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist mit der Bad-Schachener-Straße, die nach dem Verkehrsentwicklungsplan die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße besitzt, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Echardinger Straße, Gögginger Straße, Vinzenz-von-Paul-Straße, Krumbadstraße und Bad-Kreuther-Straße, die auch für die geplante Neubebauung ausreichend bemessen sind.

Die aus der geplanten Bebauung längs der Krumbadstraße zu erwartende Verkehrsstärke ist voraussichtlich so gering, dass diese Straße als sogenannte „Mischfläche“ ausgebildet werden kann. Um eine entsprechende Gestaltung der Krumbadstraße zu ermöglichen, wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf 12,0 m vergrößert.

Da bei Mischflächen die Fahrgeschwindigkeit auf 5 km/h beschränkt ist, kann auch ein Schleichverkehr zwischen Bad-Schachener-Straße und Gögginger Straße (zur Umgehung der Echardinger Straße) weitgehend vermieden werden, zumal die Eingangsbereiche zu dieser Straße nicht verbreitert werden.

Aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes, das östlich der Krumbadstraße im Bereich der derzeitigen Wohnbebauung (Gebäudezeile Großgmainer Straße Nr. 2 bis 24) eine Kinderkrippe vorsieht, ist die Großgmainer Straße nicht mehr für die verkehrliche Erschließung erforderlich; sie soll daher entfallen. Durch diese Aufhebung wird erreicht, dass kein unnötiger Verkehrslärm den ruhigen rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauungen beeinträchtigt und die Versiegelungsbilanz sowie die Freifächensituation verbessert werden können.

5.3 Ruhender Verkehr, Anlieferzone, Zu- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Derzeit steht im Planungsgebiet nur wenigen Wohnungen ein Stellplatz zur Verfügung. Durch die Errichtung aller nach Art. 52 BayBO erforderlichen Kfz-Stellplätze, die Anordnung von zusätzlichen Besucher-Parkplätzen auf der Ostseite der Echardinger Straße und durch die von der GWG vorgesehene Unterbringung der pflichtigen Stellplätze des Versammlungsraumes der Gaststätte ehem. „Echardinger Einkehr“ in einer Tiefgarage wird – auch unter Berücksichtigung der Baurechtsmehrung – die Versorgung mit Besucherstellplätzen in den öffentlichen Verkehrsflächen verbessert. Für die Anordnung der Besucher-Parkplätze in der Echardinger Straße ist eine Aufweitung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 10,0 m auf 10,50 m erforderlich. Auch in der als Mischfläche geplanten Krumbadstraße ist die Anordnung von Besucherstellplätzen vorgesehen.

Um dem Gebot zu entsprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um den wertvollen Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten, sind mit Ausnahme der Bebauung entlang der Krumbadstraße die erforderlichen Kfz-Stellplätze einschließlich der Stellplätze für die Kindertagesstätte in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen, die überwiegend unter den Gebäuden angeordnet werden.

Zur Vermeidung/ Verringerung des Verkehrs innerhalb des Planungsgebietes wird die Lage der Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten insgesamt sowie der Besucherstellplätze und der Anlieferzone (Zu- und Ausfahrt an der Bad-Schachener-Straße) im Baugebiet WA 1 so festgesetzt, dass sie von den umliegenden Straßen gut zu erreichen sind. Aus diesem Grund ist im Baugebiet WR 4 keine Tiefgarage vorgesehen. Entlang der Krumbadstraße ist freifinanzierter Geschosswohnungsbau geplant, der ähnlich einer Bebauung von Reihenhäusern mit Einliegerwohnungen ermöglicht werden soll. Da bei diesem Wohnungstyp die Stellplätze der unteren Wohnungen möglichst wohnungsnah angeordnet werden sollen, wird hier grds. innerhalb der Bauräume je Erdgeschosswohnung ein ebenerdiger Kfz-Stellplatz zugelassen. Um den Gestaltungsspielraum für die Ausbildung der Krumbadstraße nicht zu sehr einzuschränken, müssen die Stellplätze zweier benachbarter Wohnungen jeweils zusammengefasst werden. Anstelle der Stellplätze werden auch Garagen zugelassen.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze der Bebauung längs der Krumbadstraße sind mit Ausnahme des Baugebietes WR 4 in den Tiefgaragen der jeweiligen Baugebiete unterzubringen. Die Stellplätze für die Bebauung im Baugebiet WR 4 sind in der Tiefgarage des Baugebietes WR 3 nachzuweisen, daher wird die Tiefgarage im Baugebiet WR 3 als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Im Baugebiet WR 1 ist die Anordnung einer Tiefgarage – in der auch die Stellplätze der vorhandenen Bebauung untergebracht werden müssen – aufgrund der erforderlichen Rampenlänge problematisch. Es ist daher vorgesehen, diese Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet WR 2 anzuordnen, wobei im Baugebiet WR 1 insbesondere für den Fall einer evtl. Neubebauung im westlichen Bauraum durch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen die Option für die Errichtung einer Tiefgarage offengehalten wird. Die Tiefgarage des Baugebietes WA 1 liegt zum Teil im Baugebiet WR 5.

Dieses ist bei der Ermittlung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

Abweichend von der Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990 werden zwischen der Bebauung und der Bad-Schachener-Straße für Läden im Baugebiet WA 1 Besucherstellplätze in einer ebenerdigen Stellplatzanlage sowie eine Anlieferzone mit gemeinsamer Zu- und Ausfahrt zugelassen.

Die Lage der Stellplatzanlage bietet sich auch im Hinblick auf eine Wechselnutzung durch Eltern an, die ihre Kinder mit dem Auto zur Krippe bringen. Bei der Anordnung von Gaststätten insbesondere in den Baugebieten WA 1 und 2 (z.B. als Ersatz für die ehem. „Echardinger Einkehr“) stehen sie abends und an Wochenenden auch den Gaststättenbesuchern zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der zulässigen Anhebung des Erdgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Tiefgarage im Bereich der Bebauung um 1,0 m über die Gehweghinterkante der angrenzenden Bad-Schachener-Straße angehoben werden. Um zu vermeiden, dass die schmalen Freiflächen der Baugebiete WA 2 und WA 3 im Süden durch die Außenwände der Tiefgarage begrenzt werden - die bei einer Überdeckung und einer geschlossenen Brüstung eine Höhe von mehr als 2,0 m hätten - sind die Tiefgaragen in den Bereichen innerhalb des Bauraumes, die nicht bebaut werden, um mindestens 0,2 m unter Geländeniveau abzusenken.

In den Baugebieten WR 3 und WR 5 werden die Tiefgaragen unter den Gebäuden und den Vorgärten angeordnet, um die Eingriffe in den Gehölzbestand zu minimieren. Anstelle der üblichen Absenkung der Tiefgarage um 0,6 m wird in den Vorgärten eine Absenkung um mindestens 0,2 m unter die angrenzende Gehweghinterkante festgesetzt, um mit der erforderlichen 0,6 m hohen Bodenüberdeckung gegenüber dem Gehwegniveau einen höhenmäßig abgesetzten Vorgarten zu ermöglichen.

In den übrigen Bereichen sind die Tiefgaragendecken 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch zu überdecken, damit ein höhengleicher Anschluss an die nicht unterbauten Freiflächen gewährleistet ist.

Bei Pflanzungen von großen Bäumen auf Tiefgaragen sind langfristig ausreichende Wuchsbedingungen sicherzustellen. Anstatt der Absenkung um 0,6 m und der ebenso hohen Überdeckung sind pro Baum (Wuchshöhe > 20 m) auf einer Fläche von mindestens 10 m² die Tiefgaragendecken um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr, Geh-, Radfahr-, Fahrrechts- und Leitungsrechtsflächen

Ein wesentliches Merkmal der Maikäfersiedlung ist das verkehrsabgewandte, die Nachbarschaft fördernde Fuß- und Radwegenetz, das auch nach der Sanierung angeboten werden soll.

Der Bebauungsplan setzt daher entsprechende dinglich zugunsten der Allgemeinheit durch Dienstbarkeiten zu sichernde Flächen fest:

- a) eine Ost-West-Fußwegebeziehung parallel zur Bad-Schachener-Straße, mit der der Nord-Süd-Grünzug und die Kehren der vorhandenen Straßen nördlich der Baugebiete WA 2 und WA 3 erreichbar sind,
- b) in den Baugebieten WR 1 und WR 2 Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Gögginger Straße bzw. Vinzenz-von-Paul-Straße und den Kehren der Höhenstadter Straße und der Kainzenbadstraße (diese Wege schließen an die im Bebauungsplan Nr. 1790 festgesetzten Geh- und Radfahrrechtsflächen an), sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Bad-Kissingen-Straße,
- c) im Baugebiet WA 2 ist zur Erschließung der geplanten Kinderkrippe nördlich, nordöstlich, östlich und südlich der Krippe ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Nördlich und nordöstlich der Krippe sind zusätzlich ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie nördlich der Krippe ferner ein Fahrrecht für Lieferfahrzeuge (als Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis) vorgesehen.

Zusätzlich werden bei allen Gehrechtsflächen gleichzeitig Leitungsrechtsflächen festgesetzt.

6. Lärmschutz

Auf der Grundlage der im Prognosejahr 2015 zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden Anfang 2002 im Rahmen eines Fachgutachtens die Verkehrslärmbelastungen an den den Straßen zugewandten Fassaden sowie die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ermittelt.

Da die Anordnung einer zusätzlichen Längsparkbucht im Osten der Echardinger Straße und der Umbau der Krumbadstraße nicht als wesentliche bauliche Veränderungen anzusehen sind, findet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) keine Anwendung. Maßgeblich für die Abwägung der Verkehrslärmbelastung ist somit die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Für das Jahr 2015 wurden folgende Verkehrsbelastungen prognostiziert:

Straße	DTV im Jahr 2015 durchschnittliche tägl. Verkehrsstärke	LKW - Anteil	
		am Tag %	nachts %
Innsbrucker Ring Nord	84.000	10	3
Innsbrucker Ring Süd	75.000	10	3
Bad-Schachener-Straße	43.000	10	3
Echardinger Straße	4.000	10	3
Krumbadstraße	750	3	1
Bad-Kreuther-Straße	1.500	5	1
Gögginger Straße/ Vinzenz-von-Paul-Straße	1.500	5	1
Sankt-Michael-Straße	11.000	10	3

Im Einzelnen wurden folgende Beurteilungspegel an den verkehrszugewandten Fassaden ermittelt:

Straßen- abschnitt	Baugebiet	Beurteilungspegel im Prognosejahr 2015		Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005	
		am Tag dB(A)	nachts dB(A)	am Tag dB(A)	nachts dB(A)
Bad-Schachener-Straße	WA 1	71 - 74	61 - 63	16 - 19	16 - 18
Bad-Schachener-Straße	WA 2	73 - 77	63 - 67	22	22
Bad-Schachener-Straße	WA 3	74 - 78	63 - 67	23	22
Echardinger Straße	WR 3	63 - 64	53 - 54	14	14
Echardinger Straße	WR 5	63 - 65	53 - 55	15	15
Echardinger Straße	WA 1	67 - 70	57 - 60	15	15
Krumbadstraße	WR 3	53 - 56	44 - 46	6	6
Krumbadstraße	WR 4	51 - 57	41 - 47	7	7
Krumbadstraße	WR 5	54 - 62	45 - 52	12	12
Krumbadstraße	WA 1	70 - 71	60 - 61	16	16
Krumbadstraße	WA 4/ WA 2	62 - 72	41 - 62	17	17

Straßenabschnitt	Baugebiet	Beurteilungspegel im Prognosejahr 2015		Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005	
		am Tag dB(A)	nachts dB(A)	am Tag dB(A)	nachts dB(A)
Bad-Kreuther-Straße	WR 3	62	52	12	12
Bad-Kreuther-Straße	WR 4	59	49	9	9
Bad-Kreuther-Straße	WR 5	62	52	12	12
Bad-Kreuther-Straße	WA 2/ WA 4	59	49	9	9
Gögginger Straße	WR 1	55 - 56	45 - 46	6	6
Vinzenz-von-Paul-Straße	WR 2	56 - 57	46 - 47	7	7
Sankt-Michael-Straße	WR 2 Nords.	56 - 57	46 - 47	7	7
Sankt-Michael-Straße	WR 2 Süds.	52	42	2	2
Sankt-Michael-Straße	WA 3	70	60	15	15

Die Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine und reine Wohngebiete tagsüber und nachts zum Teil erheblich. Entlang der Bad-Schachener-Straße werden bei einer angenommenen dreigeschossigen Bebauung mit zusätzlichem Terrassengeschoss und erhöhtem Sockel die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR 97) von 70/60 dB(A) tagsüber/nachts um bis zu 8 dB(A) tagsüber und bis zu 7 dB(A) nachts überschritten.

In den Einmündungsbereichen zur Bad-Schachener-Straße sind entlang der Krumbadstraße Schallimmissionen bis zu 72 dB(A) tagsüber und bis zu 62 dB(A) nachts, entlang der Echardinger Straße und der Sankt-Michael-Straße bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts zu erwarten. Dabei wurden insbesondere entlang der Echardinger Straße auch die Lärmbelastungen durch den Innsbrucker Ring berücksichtigt.

Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle) mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe entlang der Straßen zur Folge hätten, dass

- ein Baukonzept, wie es der Siedlung zugrunde liegt, nicht mehr realisierbar wäre,
- in den Baugebieten WA 2 und WA 3 aufgrund der geringen Tiefe der bebaubaren Flächen bei Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Wand keine Bebauung möglich wäre,
- nur bei den unteren Geschossen der dahinterliegenden Gebäudezeilen eine Verbesserung der schalltechnischen Situation zu erreichen wäre,

- der zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung erforderliche Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und einer Lärmschutzwand die Wirkung dieser Wand wieder einschränken würde,
soll der Lärmproblematik durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. geeignete Gebäudestellung, Grundrisszonierung und Nutzungsorientierung bzw. Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden.

Entlang der Bad-Schachener-Straße ist östlich der Krumbadstraße ein Abrücken der Bebauung von der Straße zur Verringerung der Lärmbelastung aufgrund der geringen Grundstückstiefen nicht möglich.

In diesem Bereich wurde unmittelbar entlang der Straße eine Baulinie und ein relativ tiefer Bauraum festgesetzt, um hier Grundrisse entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zu ermöglichen, die in den nördlichen Anbauten verkehrsabgewandte Wohnungen unterbringen und an den verkehrszugewandten Seiten (durch die Anordnung von „durchgesteckten“ Räumen) keine notwendigen Fenster für die Belüftung von Aufenthaltsräumen erfordern.

Im Einzelnen sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- a) Durch die festgesetzte geschlossene Bebauung mit mindestens 3 Vollgeschossen entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echaringer Straße und durch das Heranrücken der Gebäudezeilen an die Bad-Schachener-Straße im Bereich der Baugebiete WA 2 und WA 3 wird für die bestehende und die geplante Bebauung im Innenbereich der Siedlung eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht,
- b) in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entlang der Bad-Schachener-Straße, der Echaringer Straße und der St.-Michael-Straße sowie im Baugebiet WA 2 entlang der Krumbadstraße von der Einmündung in die Bad-Schachener-Straße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung sind schützenswerte Aufenthaltsräume an den dem Verkehrslärm abgewandten Seiten anzuordnen,
- c) da nach Artikel 46 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen dürfen, dürfen abweichend von b) in den dort genannten Bereichen an den lärmzugewandten Fassaden notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden, wenn vor diesen Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum der jeweiligen Wohnung liegt - der ausreichend belüftet werden kann und in dem nachts ein Verkehrslärm-Mittelungspegel von 54 dB(A) eingehalten wird - oder wenn die Fenster durch vorgesetzte hinterlüftete Fassaden ausreichend gegen den Lärm geschützt werden,
- d) um den Gestaltungsspielraum der planenden Architekten nicht zu sehr einzuschränken, wird in den unter b) genannten Bereichen ausnahmsweise die Anordnung von notwendigen Fenstern eines Schlaf- oder eines Kinderzimmers von Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum an der lärmzugewandten Seite - ohne die unter c) genannten Vorkehrungen - zugelassen, wenn dieser Raum mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen belüftet werden kann. Diese Ausnahme ist vertretbar, da in

Schlaf- und Kinderzimmern in der Regel nachts ohnehin keine Stoßlüftung vorgenommen wird,

- e) in den Baugebieten WR 3, WR 5 und WA 1 bis WA 3 sind Dachterrassen an den lärmzugewandten Seiten so auszubilden, dass dort ein Tages-Immissionswert von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Im Hinblick darauf, dass
- auch bei Stadtwohnungen im vorbelasteten städtischen Innenbereich die Möglichkeit eines Aufenthalts im Freien angeboten werden soll,
 - Dachterrassen nicht die gleiche Schutzwürdigkeit wie - für den dauernden Aufenthalt bestimmte –Aufenthaltsräume genießen,
- ist diese Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 vertretbar, zumal dieser Wert den Tages-Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für reine- und allgemeine Wohngebiete nur um ca. 8,5 % überschreitet und dem Tages-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete entspricht, in denen auch Wohngebäude allgemein zulässig sind.
- f) in den Baugebieten WR 3 und WR 5 entlang der Echardinger Straße ist die Anordnung von notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn hier schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die vorgesehene Nutzungsart (allgemeine bzw. reine Wohngebiete) entlang den lärmbelasteten Straßen trotz der teilweisen Überschreitung der Lärmsanierungsgrenzwerte vertretbar, zumal

- im Rahmen des Realisierungswettbewerbes nachgewiesen wurde, dass entlang dieser Straßen Grundrisse möglich sind, die keine notwendigen Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen,
- die Bebauungsplanfestsetzungen Wohnungen mit einer erheblich geringeren Lärmbelastung als bei den vorhandenen Wohnungen ermöglichen,
- die geplanten Wohnungen ein Beitrag zur Behebung des Mangels an Wohnungen, insbesondere an gefördertem Wohnungen in München sind.

Um die Beeinträchtigung der rückwärtigen Wohnbebauung und der geplanten Kinderkrippe durch Verkehrslärm während des Abbruchs und der Bauzeit der Straßenrandbebauungen vor allem entlang der Bad-Schachener-Straße und Echardinger Straße in den Baugebieten WR 3, WR 5 und WA 1 bis WA 3 sowie im Innenbereich der Siedlung möglichst gering zu halten, werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der vorgenannten, teils stark verkehrsbelasteten Straßen.

Zusätzlich zu den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen ist der Bauherr gemäß Art. 16 Abs. 2 BayBO verpflichtet, bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ausreichenden Schallschutz vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen bemessen sich u.a. nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989. Auf die Festsetzung dieser Maßnahme konnte verzichtet werden, da es bislang in der Bauaufsicht keinerlei Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Vorschriften der DIN 4109 außer Acht gelassen werden.

In die Abwägung des Bebauungsplans wurden folgende Lärmpegelbereiche eingestellt:

Baugebiet	Gebäudefront	Lärmpegelbereich
WR 1	Gögginger Straße	II
WR 2	Vinzenz-von-Paul-Straße	II
WR 2	Sankt-Michael-Straße	II
WR 3	Echardinger Straße	IV
WR 3	Bad-Kreuther-Straße	III
WR 3	Krumbadstraße	II
WR 4	Bad-Kreuther-Straße	II
WR 4	Krumbadstraße	I - II
WR 5	Echardinger Straße	IV
WR 5	Bad-Kreuther-Straße	III
WR 5	Krumbadstraße	II - III
WA 1	Bad-Schachener-Straße	V - VI
WA 1	Echardinger Straße	IV - V
WA 1	Krumbadstraße	V
WA 2	Bad-Schachener-Straße	VI
WA 4/ WA 2	Krumbadstraße	III - V
WA 2/ WA 4	Bad-Kreuther-Straße	II
WA 3	Bad-Schachener-Straße	VI - VII
WA 3	Sankt-Michael-Straße	IV

Die für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebenden Umstände unterliegen tatsächlichen Veränderungen, so dass auf eine Festschreibung der Lärmpegelbereiche mittels Festsetzung verzichtet wurde. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind daher für jedes einzelne Vorhaben aktualisierte Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Sanierung des Baugebietes nördlich der Bad-Schachener-Straße - die mit der Neuordnung des Innenbereiches (Bebauung entlang der Höhenstadter- und der Kainzenbadstraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1790, rechtsverbindlich seit 20.02.1996) begonnen wurde - abgeschlossen.

Diese Sanierung erfolgt überwiegend durch Abbruch und Neubau, da die Bausubstanz und der Wohnungsstandard der vorhandenen Bebauung nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen.

Trotz der geplanten Verdichtung kann das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung mit der hohen Qualität der Freiräume, der wertvollen Grünausstattung, den den Wohnungen zugeordneten Wohnungsgärten und der Höhenentwicklung der Bebauung weitgehend erhalten werden.

Sofern die Grundflächen, die der Bebauungsplan in den Baugebieten jeweils maximal zulässt, ausgenutzt werden, ist mit einer Versiegelung (einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen und der unterbauten Freiflächen) in einer Größenordnung von ca. 4,19 ha zu rechnen. Damit ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet ein Versiegelungsgrad von ca. 68 %. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die Versiegelung um ca. 15.820 m² (26 %).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Planung ist ein Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels – insbesondere des Mangels an öffentlich geförderten Wohnungen - in München. Bei der Annahme von 80 m² GF je Wohneinheit wird neues Wohnbaurecht für ca. 270 Wohnungen geschaffen, damit verbunden ist jedoch eine maßvolle Verdichtung und eine Zunahme der Versiegelung,
- der derzeitige Wohnungsstandard wird erheblich verbessert,
- durch die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße mit mindestens 3 Vollgeschossen sowie durch weitere Festsetzungen zum Lärmschutz wird die Wohn- wie auch die Wohnumfeld-Qualität im Planungsgebiet und im östlich angrenzenden Bereich bezüglich der Verkehrslärmbelastung verbessert,
- durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete sind darüber hinaus u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Insbesondere soll mit dem von der GWG im Baugebiet WA 1 geplanten Laden die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden,
- die Gaststätte ehem. „Echardinger Einkehr“ mit Biergarten, der als Begegnungsstätte für die Anwohner der Maikäfersiedlung und Vereine besondere Bedeutung zukommt, kann erhalten bleiben. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine Verlagerung der Gaststätte ermöglicht,
- der Parkdruck in den vorhandenen Straßen wird reduziert, da im Rahmen der Neubebauung die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen sind,
- durch die Umgestaltung der Krumbadstraße in eine Mischfläche wird Schleichverkehr durch das Planungsgebiet zwischen der Bad-Schachener-Straße und der Echardinger Straße/ Gögginger Straße vermieden,
- zur Verbesserung der Versorgung des Planungsgebietes mit Besucherstellplätzen werden auf der Ostseite der Echardinger Straße Längsparkbuchten sowie in der Krumbadstraße Senkrechtparker angeordnet, zudem werden in der Bad-Kreuther-Straße weiterhin Besucherstellplätze ermöglicht,

- mit der Aufhebung der Großmainer Straße wird dem Gebot Rechnung getragen, zur Einschränkung der Versiegelung möglichst geringe Erschließungsflächen auszuweisen,
- das verkehrsabgewandte Fuß- und Radwegenetz kann bei der Neuplanung beibehalten werden,
- in den Baugebieten WR 1 bis 5 und WA 2 werden Flächen für Wohnungsgärten festgesetzt, weitere Wohnungsgärten werden in den Bauräumen in den Baugebieten WA 2 und 3 entlang der Bad-Schachener-Straße zugelassen,
- da mit der geplanten 3-gruppigen Kinderkrippe ein Teil der bisher fehlenden sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen ist, sind insoweit nachteilige Auswirkungen auf andere Bereiche im Stadtgebiet nicht zu erwarten,
- ein Großteil des wertvollen Gehölzbestands kann erhalten werden, der den Freiflächen einen eingewachsenen Charakter verleiht,
- die Beseitigung von Teilen des Gehölzbestands, insbesondere von zwei wertvollen Buchen, ist erforderlich und im Hinblick auf das Gesamtkonzept vertretbar,
- die flächensparende Anordnung der Tiefgaragen sowie die Anordnung der Baukörper ermöglicht angemessene Flächen für Ersatzpflanzungen,
- die Festsetzungen sichern ca. 150 Neupflanzungen von Bäumen, so dass die entfernbaren ca. 150 Bäume ersetzt werden,
- die erforderliche öffentliche Grünfläche außerhalb des Planungsgebietes wird geschaffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist innerhalb des Planungsgebiets eine straßenbegleitende Bebauung einschließlich der notwendigen Tiefgaragen nach § 34 BauGB zulässig. Zudem ist das maximal zulässige Maß der Versiegelung, welches der Bebauungsplan zulässt, nur geringfügig höher als die Versiegelung, die bei Ausnutzung des Baurechts nach § 34 BauGB möglich wäre. Dadurch liegt kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Umweltverträglichkeit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter verbleiben werden. Dies sind insbesondere die zusätzliche Versiegelung und die Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm und Erschütterungen. Berücksichtigt man die weitgehend über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet, so sind diese bis auf die Lärmimmissionen als gering bzw. nicht erheblich einzustufen. Dem steht die Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität (insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes für die geplante und bestehende Wohnbebauung) positiv gegenüber.

8. Soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hat insoweit nachteilige Auswirkungen, als der Abbruch gegenwärtig wohngenutzter Gebäude erforderlich wird.

Zur Vermeidung bzw. Milderung der nachteiligen Auswirkungen werden durch die Landeshauptstadt München Grundsätze für soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB festgelegt, woran sich die zu erstellenden Sozialpläne für alle durch den Bebauungsplanvollzug Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter, Arbeitnehmer) orientieren.

Als soziale Maßnahmen kommen nach Lage des Einzelfalls z.B. in Betracht:

- Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum,
- Unterstützung bei der Wohnungssuche,
- Erstattung der Umzugskosten,
- Ablösung wertsteigernder Investitionen,
- Beratung im Rahmen der genannten Maßnahmen.

Es wird zu gegebenem Zeitpunkt geprüft, ob die Stadt München von Ihrem Recht gemäß § 180 Abs. 3 BauGB Gebrauch macht. In Einzelfällen dürfte außerdem die Anwendung des § 181 BauGB zu prüfen sein.

Durch die vorgesehene Errichtung der Neubebauung in mehreren Bauabschnitten soll sichergestellt werden, dass die Umsiedlung Zug um Zug erfolgen kann. Dabei wird von der GWG versucht, den Mietern bezüglich ihrer Wünsche nach Lage, Größe und Ausstattung der neuen Wohnung möglichst gerecht zu werden.

9. Umweltbericht nach § 2a BauGB

9.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

9.1.1 Art und Umfang des Vorhabens

Das Gelände wird derzeit durch eine Wohnbebauung genutzt. Die Wohnanlage besteht aus Zeilenbaukörpern in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Nutzungsdichte (GFZ) liegt zwischen 0,36 und 0,65. Die Freiflächen werden größtenteils durch Mietergärten genutzt.

Die bebaubaren Flächen sollen als reine und allgemeine Wohngebiete nach den §§ 3 und 4 BauNVO festgesetzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten sollen insbesondere auch Einzelhandelsflächen und Gaststätten möglich sein.

Die Neubebauung sieht überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnungsbauten in Zeilenbauweise, i.d.R. mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern vor und orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden städtebaulichen Situation. Im Bereich der Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße, Echardinger Straße, Gögginger Straße und Vinzenz-von-Paul-Straße sind Tiefgaragen vorgesehen. Bei den Häusern entlang der Krumbadstraße sind ebenerdige, jeweils ins Haus integrierte Stellplätze zulässig. Die Krumbadstraße wird als sog. „Mischfläche“ umgestaltet.

Den Erdgeschosswohnungen können Wohnungsgärten zugeordnet werden. In den privaten Freiflächen zwischen Echardinger Straße und Krumbadstraße besteht die Möglichkeit, Wohnungsgärten mit Gartenhäusern für die Bewohner der oberen Geschosse anzulegen.

Das öffentlich zugängliche Wegesystem ermöglicht die Durchgängigkeit durch das Gebiet in N-S/W-O-Richtung.

Östlich der Krumbadstraße ist eine 3-gruppige Kinderkrippe mit Freispielfläche vorgesehen.

Die bestehende Gastwirtschaft an der Bad-Kreuther-Straße ist stark renovierungsbedürftig. Falls das Gebäude abgerissen wird, ist an dem Standort eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die Gaststätte soll dann an anderer Stelle im Planungsgebiet untergebracht werden.

9.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 62.020 m², dies teilt sich auf in ca. 53.490 m² Nettobauland und ca. 8.530 m² öffentliche Verkehrsfläche. Durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Anteil der bebauten und weitgehend versiegelten Flächen am Nettobauland von ca. 33.390 m². Zusammen mit den öffentlichen Straßenflächen wird die Versiegelung im Planungsgebiet insgesamt ca. 41.920 m² betragen. Im Bestand beträgt der Anteil der versiegelten Fläche 26.100 m² (inkl. öffentlichen Straßenflächen). Durch die Planung kommt es somit im Vergleich zum Bestand zu einer Mehrung von ca. 15.820 m².

9.2 Beschreibung, Bewertung und Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

9.2.1 Mensch

9.2.1.1 Schall - Verkehr

Westlich des Planungsgebietes verlaufen der Mittlere Ring (Innsbrucker Ring) und innerhalb des Planungsumgriffs die Echardinger Straße, südlich die Bad-Schachener-Straße. Das Gebiet wird von der Krumbadstraße und der Bad-Kreuther-Straße durchschnitten, die Großmainer Straße soll aufgelassen werden. Nördlich grenzen die Gögginger Straße und die Vinzenz-von-Paul-Straße an, östlich die St.-Michael-Straße.

Für reine Wohngebiete ist lt. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - ein Orientierungswert von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzustreben. Für allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Auf der Grundlage der für das Jahr 2015 prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden von einem Gutachter an den straßenzugewandten Fassaden die unter Ziffer 6 genannten Beurteilungspegel ermittelt, wobei entlang der Bad-Schachener-Straße von einer viergeschossigen Bebauung (III + Terrassengeschoss) ausgegangen wurde.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 für die reinen Wohngebiete um bis zu 15 dB(A) tags und nachts und für die allgemeinen Wohngebiete um bis zu 23 dB(A) tags und bis zu 22 dB(A) nachts. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist, wie in der Tabelle unter Ziffer 6 ersichtlich, im gesamten Planungsgebiet zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Festsetzung von folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen:

- Geschlossene, mindestens 3-geschossige Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße, Echardinger Straße und im Baugebiet WA 2 teilweise der Krumbadstraße
- Heranrücken der Bebauung in den Baugebieten WA 2 und WA 3 an die Bad-Schachener-Straße
- Lärmindernde Maßnahmen für Durchgänge (z.B. Versatz oder schallabsorbierende Verkleidung)
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind die Gebäudegrundrisse entlang der Bad-Schachener-Straße, Echardinger Straße, Krumbadstraße und St.-Michael-Straße grds. so zu gestalten, dass schützenswerte Aufenthaltsräumen an den dem Verkehrslärm abgewandten Seiten liegen bzw. (als „durchgesteckte“ Räume) über Fenster an der ruhigen Seite belüftet werden können. Da nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen dürfen, werden auf der dem Lärm zugewandten Seite notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen, wenn vor diesen Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum der jeweiligen Wohnung liegt oder wenn diese Fenster durch eine vorgehängte hinterlüftete Fassade ausreichend gegen den Lärm geschützt werden. Abweichend hier-

von werden ausnahmsweise notwendige Fenster eines Schlaf- oder eines Kinderzimmers von Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum an den lärmzugewandten Seiten ohne die vorgenannten Einrichtungen zugelassen, wenn diese Fenster mit schallgedämmten - evtl. fensterunabhängigen – Lüftungseinrichtungen versehen sind.

- In den Baugebieten WR 3 und WR 5 sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden entlang der Echardinger Straße grds. mit schallgedämmten - evtl. fensterunabhängigen - Lüftungseinrichtungen zu versehen. Abweichend hiervon sind an den lärmzugewandten Seiten Fenster ohne diese Lüftungseinrichtungen zulässig, wenn die zugehörigen Räume über Fenster an der dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.
- Dachterrassen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WR 3 und WR 5 entlang der Bad-Schachener-Straße, Echardinger Straße und St.-Michael-Straße sowie im Baugebiet WA 2 teilweise entlang der Krumbadstraße sind so auszubilden, dass der in der 16.BImSchV für Mischgebiete genannte Tages-Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- Vermeidung von Verkehr innerhalb des Gebiets durch Anordnung der Tiefgaragenzufahrten nah bzw. an den umgebenden übergeordneten Straßen.

9.2.1.2 Schall – Gaststätte mit Freischankfläche, Kinderkrippe, Besucherstellplätze und Anlieferzone

Im Gebiet befindet sich derzeit eine Gaststätte mit Freischankfläche. Da die Bausubstanz stark renovierungsbedürftig ist, jedoch hoher Bedarf an einer Gaststätte mit Versammlungsraum und Freischankfläche besteht, soll im Bebauungsplan die Möglichkeit offengehalten werden, die Gaststätte im Gebiet an anderer Stelle zuzulassen. Als Alternativstandort kommt dabei insbesondere die Bebauung an der Bad-Schachener-Straße in den Baugebieten WA 1 oder WA 2 mit einer Freischankfläche nördlich der Bebauung in Frage.

Aufgrund der Bedarfsprognose ist im Gebiet ein Standort für eine dreigruppige Kinderkrippe mit Freispielfläche im rückwärtigen Bereich des Baugebietes WA 2, nördlich der Straßenrandbebauung entlang der Bad-Schachener-Straße geplant.

Im Baugebiet WA 1 sind an der Bad-Schachener-Straße Besucherstellplätze und eine Anlieferzone für Läden vorgesehen.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Beeinträchtigung der lärmabgewandten Bereiche durch die bestehende oder geplante Freischankfläche.
- Beeinträchtigung der lärmabgewandten Bereiche des Baugebietes WA 2 und der vorhandenen Reihenhausbebauung östlich der Krippe durch die Kinderkrippen-Freispielfläche.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb der Siedlung durch den Hol- und Bringverkehr der Kinderkrippe.
- Beeinträchtigung der benachbarten Wohnungen im Baugebiet WA 1 durch Verkehr des Besucherstellplatzes und der Anlieferzone

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Freischankfläche:

- Unter Einhaltung der TA-Lärm ist nachts (nach 22.00 Uhr) nur ein eingeschränkter Betrieb der Freischankfläche möglich. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist evtl. ein längerer Betrieb möglich.
- Ein Alternativstandort der Gaststätte im Süden des Planungsgebietes in der Nähe der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze im Baugebiet WA 1 oder WA 2 würde den Besucherverkehr/ Parkplatzsuchverkehr im Gebiet voraussichtlich vermindern.

Kinderkrippe:

- Durch die nahe Lage an der Bad-Schachener-Straße mit ihren Längsparkbuchten und der Stellplatzanlage im Baugebiet WA 1 wird wenig Hol- und Bringverkehr ins Planungsgebiet geführt.
- Durch die Orientierung der Freispielfläche der Kinderkrippe südlich des Gebäudes wird auf die bestehende Reihenhausbebauung soweit wie möglich Rücksicht genommen.

Besucherstellplätze, Anlieferzone:

- Durch die Anordnung der Besucherstellplätze und der Anlieferzone auf der verkehrszugewandten Seite der Bebauung – an der aufgrund der Verkehrslärmbelastung der Bad-Schachener-Straße notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur mit Anordnung eines nicht schutzbedürftigen Vorraumes vor diesen Fenstern zulässig sind (ausgenommen sind die Fenster eines Schlaf- oder eines Kinderzimmers von Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum, wenn dieser Raum mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen belüftet werden kann) – wird die Wohnbebauung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

9.2.1.3 Erholung

Die private Freiflächenversorgung des Bestandes kann aufgrund der zahlreichen Wohnungsgärten als gut bezeichnet werden. Darüber hinaus wird die Siedlung von einem dichten Netz an schmalen Wegen durchzogen, die auch einen fußläufigen Anschluss an den zentralen Nord-Süd-Grünzug (außerhalb des Planungsgebiets) gewährleisten.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Kinderspielplätzen fehlen jedoch weitgehend. Lediglich eine freie Fläche an der Krumbadstraße bietet potentiell Spielmöglichkeiten.

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist gut. So bieten der zentrale Grünzug, der Echardinger Grünstreifen im Westen und der Michaelianger im Norden ausreichend Möglichkeiten für die Erholung.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Zerstörung der gewachsenen Erholungsstrukturen innerhalb des Gebietes.
- Steigender Bedarf an öffentlichen Grünflächen von ca. 1,1 ha aufgrund der Erhöhung der Einwohnerzahl.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung von Flächen für Wohnungsgärten für die Erdgeschosswohnungen der Baugebiete WR 1 bis WR 5 und des nördlichen Teils des Baugebietes WA 2 sowie für einen Teil der Obergeschosswohnungen, darüber hinaus werden in den Baugebieten WA 2 und 3 innerhalb der Bauräume weitere Wohnungsgärten zugelassen
- Schaffung der nötigen Kinderspielflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Anlage zusammenhängender Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen
- Sicherung der wesentlichen Wegebeziehungen durch Geh- und Radfahrrechtsflächen für die Öffentlichkeit
- Erhalt bzw. Neuschaffung des vernetzten Wegesystems innerhalb der Siedlung unter Gewährleistung der Durchgängigkeit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch Durchgänge in den Gebäuden
- Umgestaltung der Krumbadstraße als Mischfläche
- Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen im Freien durch die Anlage von Dachterrassen für die Bewohner der oberen Stockwerke
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1,1 ha außerhalb des Planungsgebietes.

9.2.1.4 Belichtung

Durch die geringe Höhe der bestehenden Gebäude und die weiten Abstände beschatten sich die Bestandsgebäude weitgehend nicht. Lediglich die Häuser am Südende der Heilbrunner Straße, der Höhenstadter Straße, Kainzenbadstraße und Bad-Kissingen-Straße werden durch die Bestandsgebäude leicht beschattet.

Um die Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand festzustellen, wurde eine Verschattungsstudie erstellt.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Durch die größere Höhe und Tiefe der geplanten Gebäude kann es zu einer Zunahme der Verschattung bei benachbarten Wohnungen und im Bereich der Freiflächen kommen.
- Die Freifläche der Kindertagesstätte ist im Winter nur zum Teil besonnt. Unabhängig von der Anordnung des Gebäudes innerhalb des Bauraumes ergeben sich jedoch ausreichend große, besonnte Freiflächenanteile. Bereits im März kommt es nicht mehr zur Verschattung der Freifläche durch die angrenzende Bebauung.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Durch die Festsetzung der Baulinie entlang der Bad-Schachener-Straße in den Baugebieten WA 2 und 3 müssen die neuen Gebäude um 3-8 m näher an der Bad-Schachener-Straße errichtet werden.
- Durch die festgesetzten Geschosshöhen und Wandhöhen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist sichergestellt, dass die Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden nördlich der Straßenrandbebauung ausreichend besonnt werden.

9.2.1.5 Erschütterungen

Das Planungsgebiet wird von drei U-Bahnlinien (U2, U5 und U8) unterfahren: Die Trasse der U5/U8 liegt innerhalb des Profils der Bad-Schachener-Straße. Die U2 zweigt nach Norden ab und unterfährt die Maikäfersiedlung in Richtung Vinzenz-von-Paul-Straße.

Das Bauwerk der U2 ist mit seinen elastisch gelagerten Gleiströgen für Wohngebäude mit Stahlbetondecken, in einem Teilbereich sogar für Wohngebäude mit schwingungsempfindlichen Holzbalkendecken ausgelegt. Hinsichtlich des Schall- bzw. Erschütterungsschutzes bestehen deshalb gegen eine Überbauung der U-Bahn-Tunnel der U2 mit Wohngebäuden grundsätzlich keine Bedenken.

Die Gleise der Linien U5/U8 weisen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen auf.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Überschreitung der in Normen und Richtlinien festgelegten Immissionsanhalts-werte für alle Gebäude, die einen geringeren Abstand als 25m zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerks der Linien U5/U8 in der Bad-Schachener-Straße aufwei-sen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, deren unterirdische Bauteile weniger als 25 m Abstand zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerks aufweisen, müssen technische Vorkehrungen zum Schutz vor Erschütterungen und Körperschallübertragungen innerhalb der Gebäude getroffen werden.

9.2.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind als Quelle starker elektromagnetischer Felder die Netztrafostation an der Kreuzung Vinzenz-von-Paul-Straße /St.-Michael-Straße sowie die U-Bahn zu nennen.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Unter Berücksichtigung der 26. BImSchV sind keine nachteiligen Umweltauswir-kungen durch die Netztrafostation zu befürchten.
- Bis auf leichte, nicht störende Bildverschiebungen auf Kathodenstrahlmonitoren bei einzelnen U-Bahn-Vorbeifahrten entlang der Bebauung an der Bad-Schache-ner-Straße und in den unterfahrenen Gebäudeteilen ergeben sich keine Auswir-kungen.

9.2.1.7 Ver-/Entsorgung

Energieversorgung: Die vorhandenen Wohnungen werden derzeit mit Einzelöfen (Kohle, Öl) beheizt.

Wasserversorgung: Die Maikäfersiedlung ist an die Trinkwasserversorgung der SWM angeschlossen.

Wasserentsorgung: Die Maikäfersiedlung ist an die Kanalisation der Landeshauptstadt München angeschlossen.

Abfallentsorgung: Die Maikäfersiedlung wird nach dem Abfallwirtschaftskonzept der Landeshauptstadt München entsorgt.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Abbruch der Ver-/Entsorgungsleitungen im Zuge der Baumaßnahmen
- Neuaufbau der Ver-/Entsorgungsleitungen
- Es ist die Einrichtung moderner gasbetriebener Zentralheizungen vorgesehen.
- Abbruch der bestehenden Gebäude, Erschließungswege im Zuge der Baumaßnahme
- Mehrung des Abfallaufkommens

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Das Abbruchmaterial ist den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu entsorgen.

9.2.2 Fauna und Flora

Die Freiflächen der Maikäfersiedlung werden derzeit intensiv genutzt.

An den Häusern an der Bad-Schachener-Straße und Echardinger Straße sind kleingartenähnliche Parzellen angelegt, die äußerst unterschiedlich genutzt werden: Wiese zum Wäsche aufhängen, Grabeland, Ziergärten, Sitzplätze, Lauben etc.

Die Häuser an der Krumbadstraße besitzen Vor- und Hausgärten, die ebenfalls unterschiedlich genutzt werden.

Das gesamte Gebiet ist von einem dichten Netz an Hecken durchzogen. Auffällig ist der dichte Bestand ausgewachsener Bäume, v.a. Fichten, die das Stadtbild prägen.

Die Vegetation besitzt durch die alten eingewachsenen Gärten eine hohe Struktur- und Artenvielfalt und ist in ihrer Gesamtheit als erhaltenswert einzustufen. Dabei ist vor allem auf die heutige Einmaligkeit solcher Strukturen in Zentrumsnähe hinzuweisen.

In einer im Sommer 2002 durchgeführten Baumkartierung wurden alle Bäume mit einem StU > 60 cm erfasst und bewertet. Dabei zeigte sich, dass der Großteil der Bäume einen eher kränklichen Eindruck macht. Die Ursachen hierfür konnten nicht geklärt werden.

Die Artenausstattung besteht zu einem großen Teil aus Fichten, des Weiteren kommen Robinien, Buchen, Birken und Ahorne vor. Erwähnenswert ist eine Buchengruppe in der Krumbadstraße, sowie der Baumbestand der Freischankfläche der ehem. Echardinger Einkehr als räumlicher Akzent.

Der alte, eingewachsene Gehölzbestand aus Bäumen und einem Netz verschiedenartiger Hecken bietet einer vielfältigen Tierwelt aus Vögeln (Höhlenbrüter, Baumfrei-brüter, Heckenbrüter), Insekten und Kleinsäugern Schutz und Lebensraum. Die Wie-sen-, Rasen- und Blütenstaudenbereiche dienen diesen Tieren zur Nahrungssuche sowie anderen Kleinlebewesen (z.B. Schmetterlinge) als Gesamtlebensraum.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verlust von ca. 150 Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung der Landes-hauptstadt München fallen
- Verlust der gärtnerischen Vielfalt
- Verlust des Lebensraumes der hier lebenden Tierarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Abstimmung der städtebaulichen Struktur auf den Baumbestand
- Die Realisierung in Teilabschnitten gibt der Fauna Ausweichmöglichkeiten wäh-rend der Bauphase.
- Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen
- Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und Wohnwege
- Mindestdurchgrünung mit Bäumen
- Neupflanzung von insgesamt ca. 150 Bäumen
- Verwendung von standortgerechten, vorwiegend heimischen Gehölzarten sowie von Obst- und Zierobstgehölzen
- Festsetzung von Bäumen und Gehölzen als zu erhalten
- Einfassung der Wohnungsgärten mit Laubhecken
- Dachbegrünung bei Errichtung von Flachdächern ab einer Fläche von 100 m².

9.2.3 Boden

9.2.3.1 Allgemein

Das Planungsgebiet befindet sich in der Münchner Schotterebene und weist unter einer wenige Dezimeter mächtigen Oberbodenschicht bis zu einer Tiefe von ca. 11 m quartäre Kiese auf, die auf der tertiären Oberen Süßwassermolasse (Flinz) aufliegen. Die Böden im Bereich der Freiflächen sind anthropogen überformt. Das Planungsgebiet weist derzeit eine Versiegelung von ca. 26.100 m² auf.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Zerstörung evtl. vorhandener relativ ungestörter Bodenprofile durch Bebauung von Bereichen, die bisher noch nicht bebaut waren.
- Zunahme der versiegelten Fläche um 15.820 m² durch Vergrößerung der Gebäu-degrundfläche, den Bau von nicht überbauten Tiefgaragen und der Zunahme von Belagsflächen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Orientierung der Baukörper weitgehend am Bestand.

- Situierung der Tiefgaragen weitgehend unter den Gebäuden.

9.2.3.2 Altlasten

Laut Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt München befindet sich im Planungsgebiet eine Altlastenverdachtsfläche (Krumbadstraße 48 - 56), wobei es sich um eine ehemalige Kies- oder Lehmgrube handelt. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit bis zu 4,00 m auf. Diese Verdachtsfläche wurde im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht, wobei der nördliche Bereich nicht im Detail abgegrenzt werden konnte.

Die Altlastenuntersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

- Kontaminationen an zwei Punkten durch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Blei. Die Belastungen sind jedoch nicht erheblich, so dass lt. Aussage der Gutachter kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Grundwassergefährdung besteht.
- In den insgesamt 8 entnommenen Bodenluftproben wurden keine Schadstoffe nachgewiesen bzw. lediglich sehr geringe Konzentrationen an BTX (aromatische Kohlenwasserstoffe). Bezüglich der Bodenluft besteht somit lt. Gutachten kein Handlungsbedarf.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auffüllung partiell bis in den Grundwasserschwankungsbereich hineinreicht.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Während der Baumaßnahme kommt es zur Freilegung von kontaminierten Bodenschichten. Dadurch kann es zur Auswaschung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser und Eintrag ins Grundwasser kommen.
- Auf freiliegenden kontaminierten Bodenschichten kann es zu äolischem Transport von Schadstoffen kommen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Zur Ermittlung der Abgrenzung ist die Altlastenerkundung nach Norden auszudehnen.
- Das beim geplanten Aushub anfallende, verunreinigte Bodenmaterial ist gemäß Kontaminierungsgrad in Abstimmung mit dem städtischen Referat für Gesundheit und Umwelt einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen; es kommt dadurch zu keiner weiteren Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch.
- Bei einem nicht vollständigen Aushub von verunreinigten Bereichen müssen evtl. Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

9.2.4 Wasser

9.2.4.1 Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

9.2.4.2 Grundwasser

Entsprechend der Grundwasser-Isohypsen-Karte fließt das Grundwasser in nordnordwestlicher Richtung.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Eckwerte des Grundwassers, wie Höchststände und Flurabstände aufgeführt. Daraus wird ersichtlich, dass bereits die Fundamente der bestehenden Bebauung (ca. 2,20 m unter Geländeoberkante GOK) in den Grundwasserhöchststand von 1940 hineinragen.

Angaben in m ü. NN	Geländeoberkante	HHW 1940	Flurabstand HHW 1940	Höchster gemessener GW-Stand (RGU)	Flurabstand zum höchsten gemessenen GW-Stand (RGU)
Nordwesten	528,10	526,00	2,10	525,09	3,01
Südosten	531,10	527,73	3,37	526,73	4,37

Laut der orientierenden Altlastenuntersuchung im Bereich Krumbadstraße/ Bad-Kreuther-Straße beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) 5×10^{-6} bis 1×10^{-6} m/s. Ähnliche Werte stellt das Baugrund- und Gründungsgutachten für den Bereich der Höhenstadter Straße fest. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist damit gerade noch möglich.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verlust von Retentionsflächen durch höheren Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung.
- Stärkerer Eingriff in den Grundwasserhöchststand durch tiefere Gründung der geplanten Bebauung.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Situierung der Tiefgaragen weitgehend unter der Bebauung.
- Bei der Neubebauung verbessert sich die Grundwasserneubildung durch die in der Entwässerungssatzung vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber der jetzigen Entwässerung in den Kanal.

9.2.5 Luft/Klima

9.2.5.1 Immissionen

Nach einer Abschätzung des TÜV (im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) für das Jahr 1998 wird der Prüfwert für Ruß der 23. BImSchV in der Bad-Schachener-Straße eingehalten. Der Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid, der am 12. September 2002 in Kraft getretenen 22. BImSchV, wird einschließlich der für das Jahr 2003 gültigen Toleranzmarge gerade erreicht. Aussagen zum neu eingeführten Grenzwert für Feinstaub (PM10) können hier nicht abgeleitet werden.

Bei einer weiteren Bebauungsverdichtung auch südlich der Bad-Schachener-Straße könnten die Luftaustauschverhältnisse so verändert werden, dass die Immissionsbelastung steigt. Inwieweit sich dagegen evtl. mögliche positive Entwicklungen bei den

Kfz-Emissionen auswirken, kann hier nicht beurteilt werden. Genauere Untersuchungen wären dann erforderlich.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

Keine.

9.2.5.2 Emissionen

Da die Gebäude derzeit mit Öl- oder Kohleöfen geheizt werden, stellt der Hausbrand eine nicht unerhebliche Emissionsquelle dar. Die GWG beabsichtigt nach derzeitigem Planungsstand Gas-Zentralheizungen in den Wohnungen vorzusehen. Die Wohnungszahl erhöht sich um ca. 195 Wohnungen.

Aufgrund der geringen Emissionen erscheint ein lufthygienisches Gutachten nicht notwendig.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Durch die Neuplanung werden die Emissionen, die derzeit von den Gebäuden durch die einzelnen Öl- und Kohleöfenheizungen ausgehen, durch den Einsatz von Gas-Zentralheizungen reduziert.
- Trotz der Zunahme der Wohnungszahl um ca. 195 Wohnungen ist nicht mit einer merklichen Steigerung des Kfz-Verkehrs zu rechnen, da nunmehr im Planungsgebiet ausreichend Stellplätze nachzuweisen sind, wodurch der Stellplatz-Suchverkehr entfällt.

9.2.5.3 Klima

Die Planung orientiert sich städtebaulich eng am Bestand. Die Höhe und Tiefe der Gebäude und damit die Bauvolumina sowie die versiegelten Flächen nehmen jedoch zu.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Die größere Höhe der Gebäude dürfte zu einer leichten Veränderung der Windverhältnisse führen.
- Durch die größeren Bauvolumina und die höhere Versiegelung kann es durch leichte Temperaturerhöhungen und durch eine Verringerung der Verdunstungsrate zu einer Veränderung des Kleinklimas kommen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Pflanzung von Straßenbäumen als "Windbremse"
- Begrünung von großflächigen versiegelten Bereichen zur Temperaturreduktion (Straßen, Parkplätze)
- Festsetzungen zur Durchgrünung.

9.2.6 Stadtbild

Das Erscheinungsbild der Maikäfersiedlung ist durch den dichten Bestand an ausgewachsenen Bäumen sowie durch die geschwungenen Zeilenbaukörper mit den dazwischenliegenden Gartenparzellen bestimmt. Die Planung orientiert sich städtebaulich stark am Bestand.

Als besondere Sichtachse ist der mittig gelegene Nord-Süd-Grünzug (außerhalb des Planungsgebiets) zu nennen, der den Blick auf die Kirche St. Michael freigibt. Diese Sichtachse wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Wandel des Erscheinungsbilds der Siedlung, da ein Teil der Großbäume der Baumaßnahme weichen muss.
- Die Gebäude weisen durch ihre größere Höhe und die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer eine andere Erscheinungsform auf.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Durch die gemäß dem Bebauungsplan nachzupflanzenden Bäume kann der Baumverlust quantitativ ausgeglichen werden. Die gleiche Qualität wird sich jedoch erst nach Jahren einstellen.

9.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von der vorliegenden Planung betroffen.

9.2.8 Wechselwirkungen

In folgender Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tab. 1: Matrix der Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)

Beteiligte Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)				
	M	F	B	W	K
Mensch (M)		X	X	X	X
Pflanzen und Tiere (Flora, Fauna) (F)	X		X	X	X
Boden (B)	X	X		X	X
Wasser (W)	X	X	X		X
Luft und Klima (K)	X	X	X	X	
Stadtbild (S)	X	X			

Darüber hinaus ergeben sich noch folgende für die Planung spezifischen Wechselwirkungen:

- Der notwendige Lärmschutz an der Bad-Schachener-Straße wird durch den Grünzug als städtebaulich gewünschte Zäsur unterbrochen.
- Die - insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes - vorgesehene Bebauung kann zu einer größeren Verschattung der benachbarten Wohnungen und Freiflächen führen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Ausschluss bzw. Einschränkung von notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmzugewandten Seiten / zum Grünzug
- Berücksichtigung der benachbarten Wohnungen und Freiflächen bei Festlegung der Baukörper.

9.3 Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Auch wenn die bereits beschriebenen Umweltschutzmaßnahmen berücksichtigt werden, verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich die nachfolgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Lärmimmissionen
Durch entsprechende Maßnahmen werden die als erheblich nachteilig einzustufenden Lärmimmissionen in den Gebäuden und auf den rückwärtigen Freiflächen auf ein verträgliches Maß reduziert.
- Erhöhung der Versiegelung von Böden
Durch die gute Durchgrünung können nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Schutzgut Klima, minimiert werden.
- Einwirkungen durch Erschütterungen
Durch entsprechende technische Vorkehrungen werden die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert.

9.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur mit fast ausschließlicher Wohnnutzung und des dringenden Bedarfes insbesondere an öffentlich geförderten Wohnungen ist für das Planungsgebiet trotz der Lärmbelastung in den Randbereichen weiterhin eine überwiegende Wohnnutzung beabsichtigt. Dabei ist auch berücksichtigt, dass aufgrund der Funktion der Bad-Schachener-Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße entlang dieser Straße weitere Nutzungen mit größerem Publikumsverkehr bzw. Stellplatzbedarf (aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke östlich der Krumbadstraße) schwer möglich sind.

Nach der bereits erfolgten Neuordnung des Innenbereiches der Siedlung beabsichtigt die GWG die Fortführung der Sanierung der Randbereiche dieser Siedlung. Um für die Sanierung der Randbereiche eine qualitativ hochwertige Lösung zu bekommen, führte

die GWG einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb durch. Die Arbeit des 1. Preisträgers Städtebau zeichnete sich vor allem dadurch aus, dass die Grundstruktur der Maikäfersiedlung aufgenommen und für heutige Wohnbedürfnisse weiterentwickelt wurde. Dies führt dazu, dass der Großteil des Gehölzbestands erhalten bleibt. Die überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung berücksichtigt auch in der Höhenentwicklung den angrenzenden Gebäudebestand.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses für den Bereich nördlich der Bad-Schachener-Straße liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Aufbauend auf den Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan überwiegend reine Wohngebiete fest; entlang der lärmbelasteten Bad-Schachener-Straße und teilweise östlich der Krumbadstraße jedoch allgemeine Wohngebiete, um hier insbesondere der Versorgung dienende, andere Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) und eine Kinderkrippe allgemein zuzulassen bzw. eine baugenehmigungspflichtige Sanierung der ehem. „Echardinger Einkehr“ zu ermöglichen.

9.5 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 6,2 ha liegt im 14. Stadtbezirk im Stadtteil Berg am Laim. Die bestehende Wohnbebauung aus den Jahren 1937-1939 besteht überwiegend aus Zeilenbaukörpern mit 2 Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan überwiegend 3-4 Geschosse fest. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans überwiegend reine Wohngebiete fest. Zur Verbesserung der Versorgung der derzeitigen und künftigen Bewohner werden Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es wird eine 3-gruppige Kinderkrippe östlich der Krumbadstraße ausgewiesen. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich vom Bestand zur Planung von ca. 455 auf ca. 650 Wohnungen.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen zu den Umweltauswirkungen machen:

Die hauptsächliche Lärmquelle stellt der Verkehrslärm dar. Bereits bei der bestehenden Bebauung werden die Richtwerte für Wohngebiete überschritten. Durch die Baumaßnahme werden diese Belastungen nur geringfügig zunehmen. Die geplante Riegelbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen und Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden führen zu einer Minderung der Lärmbelastung in den Gebäuden sowie auf den lärmabgewandten Freiflächen und in den rückwärtigen Gebäuden.

Die Erholungsfunktion des Gebietes wird quantitativ dadurch beschnitten, dass sich der Flächenanteil pro Einwohner reduziert. Jedoch wird sich durch die Baumaßnahme die Qualität der Freiflächen verbessern sowie die Schaffung der erforderlichen Grünfläche gesichert.

Durch die höhere und tiefere Neubebauung kann es zu einer Zunahme der Verschattung kommen; unzumutbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Zu Beeinträchtigungen durch Erschütterungen führt lediglich die U-Bahnlinie U5/U8. Die U-Bahnlinie U2 weist die nötigen Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen für Wohngebäude auf. Da die Gleise der Linien U5/U8 keine besonderen Schallschutzmaßnahmen aufweisen, kommt es zur Überschreitung der Grenzwerte. Bei der Errichtung der Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die weniger als 25 m Abstand zur U-Bahn haben, müssen deswegen technische Vorkehrungen zum Schutz vor Erschütterungen und Körperschallübertragungen innerhalb der Gebäude getroffen werden.

Die Vegetation ist stark anthropogen beeinflusst. Die Gehölze bestehen zu einem Großteil aus Fichten, desweiteren kommen Robinien, Buchen, Birken und Ahorne vor. Die Neubebauung des Gebietes führt nach Vollzug der Gesamtmaßnahme zum Verlust von 150 Bäumen und zum Verlust von Vegetationsflächen. Der Verlust an Bäumen kann durch die straßen- und wegebegleitende Bepflanzung und durch die festgesetzte Mindestdurchgrünung quantitativ ausgeglichen werden. Bei der Fauna ist davon auszugehen, dass sie sich nach der Baumaßnahme aufgrund der ähnlichen Vegetationsstrukturen wieder ansiedeln wird. Die Realisierung in Bauabschnitten ist dabei förderlich.

Im Planungsgebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche, bei der es sich um eine ehemalige Lehmgrube handelt, die wieder verfüllt wurde. Die orientierende Altlastenuntersuchung ergab, dass in den Aufschlüssen keine erheblichen Belastungen vorliegen, so dass hinsichtlich einer Grundwassergefährdung kein Handlungsbedarf besteht. Während der Baumaßnahme kommt es zur Freilegung kontaminierter Schichten. Dadurch kann es zur Auswaschung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser und Eintrag ins Grundwasser oder Transport von Schadstoffen durch die Luft kommen. Risikominimierungen sind durch geeignete Vorkehrungen während der Baumaßnahme vorgesehen.

Die Baumaßnahme führt zu einem Verlust von ca. 15.820 m² unversiegelter Fläche. Aufgrund bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist dies nicht als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten.

Das Grundwasser ist durch den Eintrag von Schadstoffen während der Bauphase betroffen. Risikominimierungen sind durch geeignete Vorkehrungen während der Baumaßnahme möglich. Im Zuge der Neubebauung verbessert sich die Grundwasserneubildung durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers. Durch die Entfernung und Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Altlasten kommt es zu keiner weiteren Gefährdung der Schutzgüter Wasser und Mensch.

Das Planungsgebiet ist entlang der Hauptverkehrsstraßen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens mit Luftschadstoffen belastet. Es werden jedoch keine Grenzwerte überschritten. Die nachteiligen Auswirkungen, die sich durch die Versiegelung und die

Zunahme sich aufheizender Flächen im kleinklimatischen Bereich ergeben, können durch die gute Durchgrünung minimiert werden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter verbleiben werden. Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet, so sind diese bis auf die Lärmeinwirkungen als gering bzw. nicht erheblich einzustufen. Positiv zu vermerken ist, dass sich die Wohnqualität insbesondere durch die Vorkehrungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz gegenüber dem Bestand wesentlich verbessert.

10. Kosten

Zwischen der Landeshauptstadt München und der GWG wurde am 12.10.2004 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme der aus dem Bebauungsplan Nr. 1889 a resultierenden ursächlichen Kosten und Lasten nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet hat, soweit sich diese auf die im Eigentum der GWG stehenden Grundstücke beziehen.

Insbesondere folgende Lasten werden von der GWG übernommen:

- Bereitstellung der Fläche für die geplante Kinderkrippe im Wege des Teileigentums
- Abtretung von öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Verbreiterung der Krumbadstraße und der Echardinger Straße benötigt werden
- Kosten für die Straßenumbau- und Anpassungsarbeiten
- Grunderwerbs- und Herstellungskosten für die erforderliche, außerhalb des Planungsgebietes liegende öffentliche Grünfläche
- Finanzierungsbeitrag zur sozialen Infrastruktur
- Errichtung von gefördertem Wohnungsbau
- Bestellung von Dienstbarkeiten
- Herstellung der Dienstbarkeitsflächen
- Kosten des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus hat sich die GWG verpflichtet, die im Bebauungsplan auf ihren Grundstücken vorgesehene Bebauung in Bauabschnitten zu errichten und mit der Bebauung binnen zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Zwischen Fertigstellung eines Bauabschnittes und Beginn des nächsten dürfen nicht mehr als zwei Jahre liegen. Die GWG verpflichtet sich außerdem, die Bauzeit je Bauabschnitt auf maximal zwei Jahre zu begrenzen.

Die Landeshauptstadt München übernimmt gemäß den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ebenfalls die anteiligen Kosten und Lasten, soweit sich diese auf die städtischen Grundstücke beziehen.

Eine evtl. erforderliche Komplementärfinanzierung für die Kinderkrippe, die Straßenumbaumaßnahmen und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist aus städtischen Mit-

teln zu erbringen. Das Sozialreferat bzw. das Baureferat wird ggf. für die Bereitstellung dieser Mittel Sorge tragen.

Die Kosten für die weitere Kanalisierung des Gebietes werden von der Münchner Stadtentwässerung übernommen.

Die Arbeitsgruppe für Sozialgerechte Bodennutzung hat am 26.05.2004 den vorgenannten Regelungen zugestimmt.

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

Prof. 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 (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnissnahme.

V. WV Planungsreferat HA II/33 V
zur weiteren Veranlassung.

- zu V.
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 14
 3. An den Bezirksausschuss 16
 4. An das Baureferat
 5. An das Kommunalreferat RV
 6. An das Kreisverwaltungsreferat
 7. An das Kulturreferat
 8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 10. An das Schul- und Kultusreferat
 11. An das Sozialreferat
 12. An die Stadtwerke München GmbH
 13. An das Planungsreferat SG 3
 14. An das Planungsreferat HA I
 15. An das Planungsreferat HA II/01
 16. An das Planungsreferat HA II/33 P
 17. An das Planungsreferat HA II/34 B
 18. An das Planungsreferat HA II/533
 19. An das Planungsreferat HA III
 20. An das Planungsreferat HA IV
 21. An das Planungsreferat HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat HA II/33 V

I. A.

VI. Am

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

Abz.:

HA II/33 V

HA II/33 P

HA II/533

HA II/30 V

HA II/3

HA II

S 1