Telefon: 0 233-20772
23195
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/54-2
PLAN-HA II/42 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060

Freihamer Weg (östlich),
Bahnlinie München–Buchloe (südlich),
Colmdorfstraße (westlich),
Pretzfelder Straße (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 67c, Nr. 67d und Nr. 1955)

a) Billigungsbeschluss

b) Bebauung „Aubing Mitte“ (Antrag Nr. 1)
Empfehlung Nr. 08-14 / E 01850 der Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied am 25.06.2013

Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02531

Anlagen:
1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Verkleinerung des Entwurfs des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 23.10.2014
5. Dokumentation Bürgerwerkstatt am 04.04.2014
6. Empfehlung Nr. 08-14 / E 01850

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 55 ff.)

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

Für diese Bebauungsplanung wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 15.03.2013 mit

16.04.2013 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 08.04.2013 eine Erörterungsveranstaltung in Aubing statt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Allgemeines

1.1. Projektname

Der Projektname „Aubing-Mitte“ wurde als anmaßend empfunden, da das Dorfensemble um die Pfarrkirche St. Quirin, die Alto- und die Ubostraße die Mitte Aubings darstelle.

Stellungnahme:

Der Projektname „Aubing-Mitte“ ist ein Arbeitstitel, unter dem lediglich das Bebauungsplanverfahren behandelt wird. Der Titel wurde gewählt, um die Lage zu Aubing zu umschreiben, nicht um eine neue „Mitte“ für den Ortskern Aubing zu generieren. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird neutral die Nummer 2060 tragen und hat als örtliche Beschreibung die angrenzenden Verkehrswege im Titel.

1.2. Sozialstruktur

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass der Ortsteil Neuaubing-West derzeit durch eine sehr einseitige Sozialstruktur belastet und die vorgesehene Baustruktur wegen ihrer Dichte und Hofrand-Blockbebauung nicht geeignet sei, diese Situation zu mildern. Die Situation würde durch die geplante Bebauung fortgesetzt und sogar noch verschärft werden.
Die geplante Baustruktur erinnere stark an die Bebauung von Neu-Riem und es sei unverständlich, dass man die nun dort gewonnenen Erfahrungen hier nicht umsetze, wo die Probleme doch auch schon bei der Wettbewerbsentscheidung für Freiham-Nord bekannt gewesen seien.

Stellungnahme:

Der Ortsteil und dessen Sozialstruktur ist sehr gut bekannt. Im Umfeld des Planungsgebietes sind neben Geschosswohnungsbauten auch kleinere Strukturen vorhanden. Somit ist ebenfalls die umgebende Sozialstruktur entsprechend heterogen. Im Rahmen der Untersuchung zur Festlegung eines Sanierungsgebiets haben hier sehr umfassende Untersuchungen stattgefunden.
Im Übrigen werden rund 70 % der Wohnungen freifinanziert als Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden. Bei aktuellen Preisen von über 5.000 €/m² bei Wohneigentum sowie über 15 €/m² bei neuen Mietwohnungen ist tatsächlich zu besorgen, dass sich hier eine einseitige Sozialstruktur herausbildet. Deshalb hat sich die Eigentümerin verpflichtet, entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) einen Anteil von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts im geförderten Wohnungsbau zu errichten.
Auch ist die vorliegende Planung mit Wohnraum für rund 1.000 Menschen nicht in der Baustruktur mit einer Planung wie der Messestadt Riem zu vergleichen.

Dort wurde und wird neuer Wohnraum für mehr als 16.000 Menschen – in sehr guten und attraktiven Bauformen – geschaffen.

1.3. Immobilienmarkt

Es wurde vorgeschlagen, die Baustruktur insofern zu ändern, dass eine zwar dichte, aber optisch differenziertere Struktur mit Durchblicken wie derzeit an der Federseestraße, S-Bahnhof Lochhausen entstehe. Diese Art von Baustrukturen würden sich gut auf dem freien Immobilienmarkt als Eigentumswohnungen verkaufen lassen, was der Eigentümer für einen großen Teil der Wohnungen wohl auch plane. Durch die Hofbebauung und die Abriegelung nach Westen würde der Verkauf sehr erschwert, da Wohnungen zu Innenhöfen zwar in innerstädtischen Bereichen beliebt seien, nicht aber am Stadtrand, wo Käufer eine gewisse Verbindung zur Außenwelt erwarteten. Die Blockrandbebauung sei veraltet und überholt.

Stellungnahme:

Die Bebauungsstruktur wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verändert. Die hier angewandte städtebauliche Hofstruktur mit einer kleinteiligen Bebauung ist anders als eine innerstädtische Blockrandbebauung. Eine Abriegelung nach Westen ist nach der Überarbeitung nicht zu sehen, da die Fugen zwischen den Gebäuden eine hohe Durchlässigkeit an Blick- und Wegebeziehungen ermöglichen.
Mit einer Erschwerung des Verkaufs aufgrund der städtebaulichen Struktur ist nicht zu rechnen. Sowohl die Projektentwicklung als auch die künftigen Bauherrinnen und Bauherren erwarten, dass ein attraktives Wohnungsangebot auf dem Markt angeboten werden kann.

2. Städtebau, Planung, Wettbewerbsergebnis, Verfahren

2.1. Auslobungsunterlagen Wettbewerb zu Baudichte und Höhenentwicklung

Aufgabe des Wettbewerbs sei es gewesen, zu prüfen, ob eine Dichte von 1,2 GFZ möglich sei. Diese Vorgabe sei zweifellos angesichts des Wohnungsmangels in München und der günstigen Lage am S-Bahnhof richtig. Sie dürfe aber nicht dazu führen, dass diese Dichte auf Biegen und Brechen nun auch verwirklicht werde. Vielmehr zeige das Ergebnis des Wettbewerbs, dass diese Dichte nicht möglich sei.
So sei der Riegel an der Gleisanlage zu hoch und die Hofrand-Blockbebauung schiebe die Dichte an den Rand des Baugeländes, um im Innenbereich eine gewisse Großflächigkeit mit größeren Abständen zu erreichen. Insbesondere sei der Abstand der Blockbebauung zu den Einfamilienhäusern an der Pretzfelder Straße zu gering und zu undurchlässig. Ferner sei die Bebauung hier und entlang der Colmdorfstraße zu hoch.
Oberstes Ziel der Auslobung sei es seinerzeit vielmehr gewesen ein Höchstmaß an Nutzung unterzubringen. So hieß es vor Auslobung des Wettbewerbs. „Ob das Nutzungsmaß erreicht werden kann, soll im Zuge eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ermittelt werden...“

Stellungnahme:

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs kamen in ihren Arbeiten zu den Ergebnissen, dass eine Dichte unter 1,0 (GFZ) kein tragfähiges Konzept darstellen kann.
Die Arbeiten wiesen im Schnitt ein Dichtespektrum von 1,0 bis 1,6 (GFZ) auf. Sowohl der Wettbewerbsgewinner als auch der zweite Preis bewegten sich im Wettbewerb im mittleren Bereich (1,3 GFZ). Die Dichte wurde nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals reduziert (aktuell 1,1 GFZ).
Aufgrund des heterogenen Umfeldes (Bahnlinie, Einfamilienhausbebauung, Geschosswohnungsbau und Großwohnsiedlung) war eine Anpassung an oder eine städtebauliche Bezugnahme auf die Umgebung nicht möglich oder wünschenswert.

Durch die Dimensionierung und Ausformung des Gebietes entsteht ein eigenständiger Siedlungscharakter, der sich dadurch wieder in die Umgebung einfügt. Dies war auch in der Auslobung so vorgehen.
Die Höhenentwicklung allgemein, insbesondere die der Bebauung entlang der Bahnlinie, wurde im Verfahren nochmals geprüft. Im Ergebnis wird entlang der Bahnlinie ein städtebaulich markanter Gebäudekörper mit fünf bis sechs Geschossen vorgeschlagen.
Die Abstände der geplanten Bebauung zu den Bestandsgebäuden an der Colmdorfstraße und an der Pretzfelder Straße wurden ebenfalls angepasst. Im Regelfall wird ein Mindestabstand von 20 m von der Baulinie zur Grundstücksgrenze eingehalten. Damit werden die Abstandsflächentiefen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) mindestens eingehalten bzw überwiegend sogar deutlich überschritten.
Im Weiteren wird auf Ziffer 3 Bebauung, Dichte, Geschossigkeit allgemein im Vortrag der Referentin verwiesen.

2.2. Wettbewerbsergebnis

Es wurde darum gebeten, die Verbindlichkeit von Wettbewerbsergebnissen zu erläutern, da der Eindruck entstand, dass mit der Wahl des ersten Preisträgers bereits alles entschieden sei und zusätzliche Überlegungen zu einer Umplanung beziehungsweise Überarbeitung des Konzeptes nur noch in geringer Form vorgesehen seien.

Stellungnahme:

Es ist in der Tat richtig, dass städtebauliche Wettbewerbsverfahren abgehalten werden, um aus einer Auswahl von mehreren Entwürfen eine möglichst eindeutige Entscheidung in Bezug auf die umzusetzende Planung herbeizuführen.
Die letztendliche Entscheidung, welcher Entwurf dann dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt wird, ist aber dem Stadtrat vorbehalten.
Entsprechend wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtrat am 05.12.2012 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt auf Ba-

sis, des ersten Preises des Wettbewerbs die weitere Bebauungsplanung aufzubauen.
Eine wesentliche Änderung der städtebaulichen Grundidee hätte einen erneuten Beschluss des Stadtrates zur Folge. Hierfür liegt mit dem nun überarbeiteten Ergebnis kein Grund vor.

2.3. Berücksichtigung des zweiten Wettbewerbspreises

Es wurde angeregt, eine größere Berücksichtigung des zweitprämierten Wettbewerbsentwurfs in Betracht zu ziehen, da dieser in seiner Höhenentwicklung sowie in seiner städtebaulichen Struktur angenehmer empfunden werde und er sich besser in die Bestandsstruktur einfügen würde.
Zudem setze er die städtische Grünfläche der Colmdorfstraße Ost auf und setze sie harmonisch nach Westen hin fort.

Stellungnahme:

Das Preisgerichts hat den ersten Preis fast einstimmig (eine Gegenstimme) gekürt und sich aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen damit gegen den zweiten Preis entschieden.
Auch bei einer vertieften Prüfung im Rahmen des Planungsverfahrens haben sich keine Erkenntnisse ergeben, weshalb der zweite Preis eine Berücksichtigung hätte finden sollen. Insbesondere die genannten Gründe wie Einbindung in die Bestandsstruktur und bessere Fortsetzung der Grünstruktur haben sich im Hinblick auf Überarbeitungsbedarfe und tatsächlicher Umsetzung vor Ort als nicht stichhaltig erwiesen. So ist beispielsweise die vorgeschlagene großzügige räumliche Verbindung der beiden Grünflächen aus der Perspektive von Nutzerinnen und Nutzern nicht wahrnehmbar und nutzbar, da der bestehende Schallschutzwall entlang der Colmdorfstraße beide Flächen räumlich wie visuell voneinander trennen würde.

2.4. Zurückstellung des Bebauungsplanverfahrens

Wegen der Unzulänglichkeiten der Planung in Bezug auf Verkehrssituation, fehlende Schulversorgung, Parkplatzverlust am Friedhof Aubing, überfüllte S-Bahn, nicht-barrierefreier S-Bahnhof Aubing wurde beantragt, dass sämtliche Bauprojekte zurückgestellt würden, bis die nötigen Voraussetzungen geschaffen worden seien, die Aubing lebenswert erhielten.

Stellungnahme:

Stadtplanung beschäftigt sich grundsätzlich immer mit der Berücksichtigung räumlicher und sozialer Strukturen. Gerade über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren können Missstände in städtischen Räumen in der Planung erkannt, aufgegriffen und berücksichtigt werden.
Der räumlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 2068 Freiham Nord erster Realisierungsabschnitt versucht (im Vorfeld) diverse Probleme aufzugreifen, die auch

Aubing und Neuaubing betreffen. So wird die Schulversorgung und die Parkplatzsituation am Friedhof über diese Planung gelöst.
Die Verkehrssituation wird ebenfalls übergeordnet unter anderem beim Verkehrskonzept Freiham Nord mitgedacht, im Bebauungsplanumgriff „Aubing-Mitte“ wird durch den Ausbau des Freihamer Wegs ebenfalls ein Beitrag geleistet.
Im Weiteren wird auf Ziffer „2.3 Berücksichtigung des zweiten Wettbewerbspreises“ im Vortrag der Referentin verwiesen.
Eine Zurückstellung von Bauprojekten ist aufgrund des Wohnraummangels in der Landeshauptstadt München und dem entsprechenden Auftrag zur Schaffung von neuem Wohnraum an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht möglich.

2.5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB mit Verzicht auf Umweltbericht

Es wurde gefordert ein „Regelverfahren“ durchzuführen und nicht neuartige Planungsinstrumente, wie das nun angewandte „Beschleunigte Verfahren“, welches sich dadurch auszeichnet, dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird. Da der Entfall der Umweltprüfung es mit sich bringen würde, dass Belange des Biotop- und Artenschutzes, deren Berücksichtigung nicht zuletzt aufgrund der Naturschutzgesetze im Regelverfahren gängige Praxis sei, nun eben nicht mehr berücksichtigt werden.
Der im Verfahren von „Aubing Mitte“ durchexerzierte Verzicht auf einen Umweltbericht negiere die berechtigten Informationsbedürfnisse der Münchner Bürgerinnen und Bürger und schleife verbriefte Grundrechte. Der nach EU-Recht jeder EU-Bürgerin und jedem EU-Bürger zustehende Zugang zu Umweltinformationen ist nichts, was von der Stadtverwaltung nach Gutsherrenart bei einem Bebauungsplan gewährt und bei einem anderen Bebauungsplan verwehrt werden könne. Das Umweltinformationsgesetz verschaffe einem Grundrecht Geltung.

Weiterhin wurde die Auffassung vertreten, dass aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Umweltprüfung und mit ihr die Bestandserfassung und Bestandsbewertung der Tier- und Pflanzenwelt entfallen sei und den am Wettbewerb teilgenommenen Architekten und Landschaftsarchitekten wichtige Informationsgrundlagen schon bei der Auslobung vorenthalten wurden.

Stellungnahme:

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist bereits seit 01.01.2007 Teil des BauGB. Diese Verfahrensart wurde nicht gewählt um eine Umweltprüfung zu umgehen. Die erforderliche Ermittlung von den Belangen insbesondere durch Gutachten, und die Abwägung der umweltschutz-, naturschutz- sowie artenschutzrechtlichen Belange sind ebenfalls erfolgt. Lediglich auf die förmliche Aufbereitung in Form eines Umweltberichts als eigenständiger Teil der Begründung wird verzichtet.
Auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichfalls wie im Regelverfahren mit Erörterungsveranstaltung durchgeführt.
Das Verfahren wird gewählt, da der Bebauungsplan die Entsiegelung eines ge-

werblich genutzten Grundstücks verfolgt. Damit wurden die nach § 13a BauGB sowie die vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zusätzlich formulierten erforderlichen Bedingungen für die Verfahrensart erfüllt (unter anderem Reduzierung einer bestehenden Versiegelung). Zusätzlich kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden.
Aufgrund der angespannten Wohnungssituation ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gehalten, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen. Da in diesem Bebauungsplan die Gegebenheiten für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorlagen, werden diese genutzt.
Im weiteren ist es nicht richtig, dass eine Bestandserfassung entfallen ist. Vielmehr lag die Bestandsaufnahme Fauna sowie ein Baumbestandsplan bereits in den Unterlagen zum Wettbewerb vor (Bestandsaufnahmen Fauna 2011/2012, Stand 30.8.2011). Die wesentlichen Inhalte wurden auch bereits bei der Erarbeitung der Auslobung in Absprache mit dem Gutachterbüro berücksichtigt.
Im übrigen konnten und können die vorliegenden Umweltinformationen zur Planung eingesehen werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt diesen Zugang sicher, auch wurde in diesem Verfahren hiervon bereits Gebrauch gemacht.

2.6. Wettbewerbssiegerentwurf nimmt keine Rücksicht auf die Randbereiche

Das zur Überplanung anstehende Telekomgelände an der Colmdorfstraße 3 zeichne sich dadurch aus, dass an seinen Rändern jeweils Umfeldbedingungen herrschen, auf die bei der künftigen Überplanung mit der nötigen Sensibilität Rücksicht zu nehmen sei.
Es wurde die Auffassung vertreten, dass der Wettbewerbssiegerentwurf kaum Rücksicht auf ihre Randbereiche, sondern stattdessen sogar „Druck“ auf die schutzbedürftigen Ränder ausübe, anstatt sich nach innen zu orientieren.

Stellungnahme:

Bereits in der Auslobung wurde der Baumbestand am Freihamer Weg wie auch die „Colmdorf-Hecke“ als schützenswert bezeichnet und von den teilnehmenden Büros gefordert, diese schutzbedürftigen Ränder in ihren Entwurf zu integrieren. Im Wettbewerbsentwurf des ersten Preises war die Bebauung zum Teil noch zu dicht an den Rändern angeordnet, dies wurde im Rahmen der Bebauungsplanung nochmal überarbeitet. Die Überlagerung (siehe nachfolgendes Bild) von Bebauungsplan und Bestandsbebauung macht deutlich, dass bis auf wenige Teilflächen, die Verteilung der Bebauung sich auf die bereits heute bebauten oder versiegelten Flächen beschränkt.

Abb. 1: Überlagerung Bestandsbebauung mit Neuplanung

2.7. Wettbewerbssiegerentwurf und städtebauliche Planung

Die Planung wurde als schrecklich und städtebaulich unsensibel empfunden. Sie sei wenig innovativ und klotzig wie in den siebziger Jahren. Sie entspreche nicht den Standorterfordernissen und füge sich nicht in die Bebauung der Umgebung ein.

Zusätzlich riegele der Entwurf die Landschaft im Westen fast völlig ab. Er unterbreche die auf der Ostseite der Colmdorfstraße angesetzte großzügige Freifläche im Innenbereich im Gegensatz zu anderen Wettbewerbslösungen. Er füge sich in seiner Höhenentwicklung und der angebotenen Hofrand-Blockbebauung nicht in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren werde weder der Ortskern erhalten noch gestaltet. Die Planung berücksichtige in Bezug auf den Dorfkern Aubing und die Kirche Sankt Quirin nicht den Denkmalschutz. Daher sei die Planung zu überarbeiten. Gewünscht werde eine Kombination aus erstem und zweitem Preis des Wettbewerbes mit Anpassung der Gebäudetypologie.

Stellungnahme:

Es handelte sich bei den Unterlagen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB um die Pläne des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Diese

wurden nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und durch die Bürgerwerkstatt stark überarbeitet.

Die neue städtebauliche Struktur ist durch die Teilung der Hofstruktur in Einzelbaukörper deutlich kleinteiliger geworden. Auch der Lärmschutzriegel an der Bahn wurde durch eine differenzierte Höhenentwicklung strukturell aufgelockert.

Die Blickbeziehung von Altaubing zum aktuellen Planungsgebiet wurde durch eine Stadtbildsimulation aus verschiedenen Blickrichtungen überprüft. Eine Beeinträchtigung des alten Ortskerns von Aubing konnte aus keiner Blickrichtung festgestellt werden.
Zusätzlich bildet die Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „5 Wesentliche Auswirkungen der Planung“in der Begründung verwiesen.

3. Bebauung, Dichte, Geschossigkeit allgemein

Beanstandet wurde generell die dichte und viel zu hohe Bebauung im Planungsgebiet. In ganz Aubing gebe es kein annäherndes Beispiel für diese Dichte. Gefordert wurde die Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf den Durchschnittswert von Neuaubing West (ca. 0,9 GFZ), daraus resultierend eine Verringerung der Geschosse. Die Bauhöhe solle sich optisch an der Umgebung orientieren. Die Last der Dichte solle nicht an die Ränder des geplanten Baugebietes verlegt werden, da dies die Nachbarn belaste.
Die Blockrandbebauung sei zudem veraltet und überholt.
Weiterhin wurde angeregt, die Planung hinsichtlich einer Verringerung der Geschossanzahl im gesamten Planungsgebiet zu überdenken.
Die Bebauung in der Colmdorfstraße Ost sei dreigeschossig und würden sich bereits heute über die Bestandsbauten an der Pretzfelder Straße erheben. Es sei deshalb unverständlich, warum im geplanten Areal die dreigeschossige Bauweise nicht fortgesetzt würde. Statt eine in der Höhe zumindest fortlaufende oder gar auslaufende Bebauung zu planen, sollen hier viergeschossige Bauten errichtet werden, die eine Öffnung der Stadt zum grünen Stadtrand jäh verhindern und somit eine fremdkörperartige Bunkerburg darstellen würden.
Wünschenswert sei eine Bebauung (E+2), die sich an der bestehenden Gebäudehöhe entlang der Colmdorfstraße orientiere.

Stellungnahme:

München ist eine wachsende Stadt und die bebaubaren Flächen sind endlich. Es wird aber weiterhin bezahlbarer Wohnraum benötigt, was eine angemessene Ausnutzung der Flächen erfordert.
Der vorliegende städtebauliche Entwurf mit der nunmehr vorgesehenen Dichte resultiert aus dem im Jahre 2012 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb, aus dem die Büros 03 Architekten mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten als Wettbewerbsgewinner hervorgingen, sowie dessen Weiterentwicklung auch im Rahmen einer Bürgerwerkstatt. In Bezug auf die Bürgerwerkstatt wird auf die Ausführungen unter B) im Vortrag der

Referentin verwiesen.
Im Planungsgebiet sind neben Baugebieten auch in erheblichen Umfang öffentliche Grünflächen vorgesehen, die auch den angrenzenden Nachbarbebauungen zu Gute kommt.
Bezogen auf diese Gesamtfläche ergibt sich eine Dichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von insgesamt 1,1. Die Dichte in den einzelnen Baugebiete schwankt zwischen 0,9 (GFZ) und 1,4 (GFZ). Die bauliche Dichte entspricht dabei den bereits bestehenden Baugebieten in der Umgebung. Insbesondere das direkt östlich angrenzende Quartier hat eine vergleichbare städtebauliche Dichte.
Die bauliche Dichte ergibt sich aus dem dringenden Bedarf nach Wohnraum in München, den Möglichkeiten der hier gewählten Bauformen, der verkehrlichen Verträglichkeit und der direkten Lage am S-Bahnhalt Aubing. Der hier ermöglichte Wohnraum wird in weiteren Überlegungen zum Ausbau der Fuß- und Radwegeunterführung unter der S-Bahnlinie sowie zum Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs eingestellt, dies erfolgt aber unabhängig von diesem Verfahren.
Eine Geschossflächenzahl von 1,1 ist nach Prüfung im Bebauungsplanverfahren eine vernünftige und moderate Dichte gerade im Hinblick auf die Lage direkt am S-Bahnhalt Aubing. Eine Reduzierung der Dichte ist für eine Planung in der Landeshauptstadt München mit dem Hintergrund der aktuellen Wohnraumproblematik und einer Lage direkt an einer S-Bahnhaltestelle nicht sozialgerecht abwägbar.

3.1. Zusammenhang Gebäudetypologie und Sozialstruktur

Zwischen Gebäudetypologie beziehungsweise Baustruktur und Sozialstruktur bestehe ein enger Zusammenhang. Aktuell zeige dies die Großsiedlung Messestadt Riem. Die Planung wiederhole die dortige Struktur und werde zu den gleichen Problemen führen. In der Nähe in Neuaubing West bestehe bereits eine einseitige Ausprägung der Sozialstruktur.

Stellungnahme:

Ein Zusammenhang zwischen Baustruktur und Sozialstruktur ist in Münchner Neuplanungen soweit gegeben, als dass insbesondere Einfamilienhausstrukturen (auch in Form von verdichteten Reihenhäusern) von dem weit überwiegenden Teil der Münchnerinnen und Münchner nicht bezahlt werden können.
Die Landeshauptstadt München wirkt einer solchen einseitigen Ausrichtung in der Sozialstruktur entgegen in dem mindestens 30 % des neugeschaffenen Wohnbaurechts preisgünstig, in Form von gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden müssen. Zugleich wird aber in Bezug auf eine ausgewogene soziale Struktur auch darauf geachtet, dass mindestens 50 % der Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau errichtet werden.
Gerade das Beispiel der Messestadt Riem zeigt, dass die Sozialstruktur nicht eine Frage der Baustruktur ist, sondern vielmehr davon abhängt mit welchem Anteil geförderter Wohnungsbau angeboten wird und wie dieser Anteil innerhalb einer Gesamtplanung aufgeteilt wird.

3.2. Verschattung der Nachbarbebauung

Die geplante hohe Bebauung verschattet in der Colmdorfstraße die angrenzende Bebauung von Südwesten aus.

Stellungnahme:

Die Verschattung bei Sonnenwanderung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Rechtsplanes geprüft, dafür wurde eine Besonnungsstudie und eine Verschattungsstudie durch 03 Architekten erstellt.
Die Besonnung sowie der Schattenwurf der geplanten Bebauung wurde für den 21.03., 21.09., 21.06. und den 17.01. untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Schattenwurf der geplanten Bebauung lediglich eine teil- und zeitweise Verschattung der Nachbarbebauung in der Colmdorfstraße Ost zur Folge hat. Der Umfang der Verschattung ist in einem städtischen Gefüge üblich und deshalb hinzunehmen. Insbesondere werden die Abstandsflächen gemäß BayBO deutlich eingehalten, so dass hier keine Anpassung der Planung abzuleiten wäre.

3.3. Verschattung des Gleislagerbiotops

An ihrer Nordflanke müsse die künftige Bebauung Rücksicht nehmen, dass der Gebäudeschatten der künftigen Lärmschutzbebauung nicht die Sonnen- exposition des Gleisanlagen-Trockenbiotops beeinträchtige.

Stellungnahme:

In der Besonnungs- sowie in der Verschattungsstudie (beide September 2013) wurde auch die Besonnung beziehungsweise die Verschattung der Biotopvernetzungszone an der S-Bahnlinie untersucht. Es wird eine zeitweise auftretende Verschattung erwartet, die aber die Nutzung des Standortes als Trockenbiotop nicht beeinträchtigt.

3.4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung seien zu prüfen, da zu einem der Grundstücke in der Pretzfelder Straße der Abstand der neuen Gebäude nur 7 m betrage.

Stellungnahme:

Die Abstandsflächen werden im Bezug auf die Bestandsbebauung im Wettbewerbsentwurf bereits eingehalten. Der geringe Abstand zum genannten Grundstück in der Pretzfelder Straße ist bekannt und wurde ebenfalls von der Jury bereits im Wettbewerb thematisiert.
Im Rahmen der Erarbeitung des Rechtsplanes wurden die Abstände gerade auch zur Bebauung der Pretzfelder Straße vergrößert. Der Abstand der Baulinien im WA (4) beträgt nun im Mittel ca. 25 m zur Grundstücksgrenze nach Süden, an

der Ecke im südöstlichen Bereich des WA (4) wurden die 7 m auf 20 m erhöht. Im WA (3) beträgt der Abstand von den Baulinie zur Grundstücksgrenze nach Süden Richtung Pretzfelder Straße im Mittel ca. 27 m, im Osten Richtung Colmdorfstraße ist die Vorgartenzone zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze im Mittel ca. 7 m breit.

3.5. Höhenentwicklung der Lärmschutzbebauung an der Bahnlinie

Es wurde angemerkt, dass der Bauriegel an der Bahnanlage zwar angesichts der Lärmsituation sinnvoll sei, in seiner Höhe jedoch problematisch und bezüglich des Lärmschutzes auch nicht notwendig. Die Höhe orientiere sich am vorhandenen Hochregallager. Das sei ungerechtfertigt, da sie somit mit dem romantischen Turm der Sankt Quirin Kirche aus dem 13. Jahrhundert konkurriere. Die Höhe des Hochregallagers sei nach langen Auseinandersetzungen mit dem Denkmalschutz für den Sonderbedarf der Telekom in einer technischen Zwangslage zustande gekommen und gelte somit allein für diese doch eher temporäre Anlage, nicht für ein Wohngebäude.
Ohne Abstriche seiner Lärmschutzwirkung und einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen solle zudem die Gebäudehöhe so gewählt sein, dass ein angemessener Übergang zum Dorfkern Altaubings erreicht werde – die maßstabssprengende Höhe der „Blechhütte“ des Hochregallagers könne dabei nicht von Relevanz sein.

Stellungnahme:

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung an der Bahnlinie wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach verändert. Im Wettbewerbsergebnis wurde mit einer einheitlichen Höhe von sechs Geschossen gestartet. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde der Lärmschutzriegel mit dieser einheitlichen Höhe stark kritisiert, daher wurde der Baukörper höhenmäßig differenziert. Im vorliegenden Entwurf weist der mittlere Baukörperteil nunmehr fünf Geschosse auf.

Die Höhenentwicklung korrespondiert dabei mit der bestehenden Bebauung östlich der Colmdorfstraße und berücksichtigt auch das Ziel hier entlang der Bahnlinie den Übergang von der freien Landschaft in den Siedlungsraum herauszustellen. Eine Konkurrenz zum Ortskern Aubing kann aufgrund des Abstandes und der räumlichen Zäsur ausgeschlossen werden.

3.6. Optimierung der Gebäudekubatur der Lärmschutzbebauung an der Bahnlinie

Da für die Ausrichtung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs schnell einmal Kosten von 100.000 bis 200.000 Euro für den Vorhabensträger anfallen könnten, scheine es mit Rücksicht auf die prognostizierte Wohnungsnachfrage im vorliegenden Fall nicht angemessen und auch nicht zumutbar für eine grundlegende andere Planungslösung einzutreten.
So wird vorgeschlagen zur Optimierung, die für München unübliche und relativ

flächenfressende Zickzack-Führung des nördlichen Lärmschutzriegels gerade zu ziehen. Auf einer Bahnfahrt von Pasing zum Hauptbahnhof finden sich nur gerade ausgebildete Lärmschutzriegel – die seinerzeit hierfür durchgeführten Architektenwettbewerbe können ja nicht alle irren. Für das auf der Südseite liegende Café würde sich am Grünzug noch immer ein schöner Platz finden lassen.

Stellungnahme:

Die Zeile einschließlich der Faltung des Baukörpers an der S-Bahnlinie war bereits Bestandteil des Wettbewerbssiegerentwurf. Die Gebäudekubatur wurde auch während des Bebauungsplanverfahrens immer wieder geprüft und optimiert.

Das Falten der Zeile gliedert und strukturiert den Baukörper und schafft auch städtebauliche neue Räume, wie beispielsweise die tieferliegende Platzsituation an der Colmdorfstraße, die damit einen optimalen Standort für einen Nahversorgungsstandort bietet.

Im Ergebnis wird ein Bauraum festgesetzt, der es erfordert, dass der Baukörper in einer Länge, in der Höhe sowie in der Horizontalen eine Gliederung und Strukturierung aufweisen muss, die auch mit den übrigen Elementen des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes korrespondiert.

Es gilt dabei unbenommen, dass an anderen Orten, zu anderen Zeiten und vor anderen Hintergründen selbstverständlich auch andere bauliche Lösungen bereits gefunden wurden und dort durchaus ihre Berechtigung haben können.

4. Soziale Infrastruktur

4.1. Schulversorgung

Es wurde bemängelt, dass es zu wenig Schulen in Aubing gebe.
Gerade die Grundschulen seien überfüllt. Weiterführende Schulen fehlten ganz und die in der näheren Umgebung, wie in Germering und Pasing, seien vollkommen überfüllt und würden keine Gastschüler mehr aufnehmen.

Stellungnahme:

Mit der Planung erster Realisierungsabschnitt Freiham Nord werden drei neue Grundschulen geplant. Eine davon soll in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet auf der Westseite des Aubinger Friedhofs errichtet werden. Diese wird den Schulbedarf der aus dieser Planung resultiert aufnehmen.
Die Grundschule soll voraussichtlich zum Schuljahr 2017/2018 in Betrieb genommen werden.
Zusätzlich werden mit dem Schulcampus in Freiham zeitnah auch weiterführende Schulen entstehen.

4.2. Einzelhandelsnutzung

Angemerkt wurde, dass die tägliche Versorgung mit „Allgemeingütern“ in Neuaubing durch den Weggang von Betrieben gerade im Bereich des „Einkaufszentrums“ Riesenburgstraße/Wiesentfelserstraße sich zunehmend verschlechtern würde und die Deckung des täglichen Bedarfs nicht mehr gesichert sei.
Als Einkaufsmöglichkeiten stehen aktuell nur noch Handwerksbetriebe sowie Hofläden im Bereich Aubing-Ortskern zur Verfügung.

Dies sei vor allem für Behinderte und ältere Menschen ein Problem.
Gefragt wurde, ob, wo und welche Art von Läden vorgesehen seien.

Es wurde jedoch auch kritisch hinterfragt, ob ein Supermarkt im Quartier überhaupt Sinn machen würde, da man die Einkäufe mit dem Auto zumeist an der Bodenseestraße und am Westkreuz erledigen würde.

Zusätzlich wird befürchtet, dass der im Bereich des Ortskern Aubing ansässige handwerkliche Lebensmitteleinzelhandel die Konkurrenz nicht überstehen werde, und durch die neue Nahversorgung diverse kleine, familiär geführte Betriebe so zugrunde gerichtet werden würden.

Außerdem würde die Anlieferung eines „Vollsortimenters“ im Regelfall ein bis zweimal wöchentlich durch Groß-LKWs (Befürchtung: 40 Tonner) erfolgen und mindestens einmal täglich durch Klein-LKWs mit Backwaren und sonstigen „Frischwaren“. Daher sei ein weiterer Anstieg der Verkehrsbelastung zu erwarten.

Stellungnahme:

Die bestehende Nahversorgungssituation in Neuaubing soll durch die Planung verbessert werden. Es wird hier in der Konzeption von einem kleinen Nahversorger mit ca. 500 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Es ist damit vorgesehen sowohl Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe des S-Bahnhof Aubing als auch in Freiham Nord (Quartierszentrum und Stadtteilzentrum) zusätzlich zu dem bestehenden Nahversorgungsbereich an der Wiesentfelser Straße zu ermöglichen.
Der Bebauungsplan berücksichtigt deshalb im Teilgebiet WA (1) die Unterbringung von geeigneten Einzelhandelsflächen, die die Möglichkeiten bieten die Waren des täglichen Bedarf zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Grundsätzlich ist Neuaubing mit den Waren des täglichen Bedarfs eher unterversorgt. Die geplante Nahversorgung ist in einem Allgemeinen Wohngebiet baurechtlich grundsätzlich immer möglich und bedarf daher keiner besonderen Überprüfung im Zentrenkonzept. Eine Verdrängung der in Aubing vorhandenen Hofläden (Selbstvermarkter) ist jedoch von städtischer Seite nicht gewünscht aber auch nicht zu erwarten.

Die Anzahl von ein bis zwei Anlieferungen am Tag haben keine Auswirkungen auf die Gesamtverkehrssituation. Vielmehr sind die Schallimmissionen durch die Anlieferung relevant Deshalb soll die Belieferung der geplanten Einrichtung über die Colmdorfstraße und über den Quartiersplatz in eine eingehauste Anlieferzone er-

folgen, um die Lärmemissionen für die umliegende Bebauung so gering wie möglich zu halten.

5. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

5.1. Zunahme des motorisierter Individualverkehr (MIV) in Bestandsstraßen

Allgemein zu bedenken gegeben wurde, dass durch die Planung mit mehr Verkehr und Abgasen im Bestandsgebiet zu rechnen sei.

Die Bodenseestraße sei bereits jetzt überlastet (18.000 KFZ pro Tag); ausfahrende Anwohnerinnen und Anwohner kommen nicht aus ihren eigenen Grundstücksausfahrten heraus.

Die Pretzfelder Straße sei jetzt schon überlastet durch den erheblichen Umgehungsverkehr von der Bodenseestraße. Der Zubringerverkehr verlaufe größtenteils über die Pretzfelder- und Limesstraße. Die dichte Bebauung des Planungsgebietes führe zu einer unerträglichen Verkehrsbelastung der Pretzfelder Straße, da die Zufahrten von Freihamer Weg beziehungsweise Colmdorfstraße immer nur über die Pretzfelder Straße erfolgen könnten.

Zusätzlich wurde angemerkt das die Polizei stärker in den Bestandsstraßen kontrollieren müsse, da die Tempobeschränkung (Zone 30) nichts nütze und die Autos schneller fahren würden, auch über die Bürgersteige hinweg.

Wenngleich eine primäre Verkehrserschließung über den Freihamer Weg vorgesehen sei, so sei doch in ganz erheblichem Maße von einer enormen Belastung der Colmdorfstraße und damit der seit Jahrzehnten ohnehin überlasteten Pretzfelder Straße auszugehen.

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebietes mit geplanten 435 Wohneinheiten sei insgesamt zu überprüfen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Pretzfelder Straße und die Riesenburgstraße als Umgehung der Bodenseestraße über die Wiesentfelser Straße und den Freihamer Weg genutzt werden würden. Dies würde sich nach dem weiteren Ausbau von Freiham noch wesentlich verstärken. Außerdem würden die genannten Straßen bei Sperrung des „Aubinger Tunnels“ der BAB genutzt.
Zusätzlich würde die Pretzfelder Straße von größeren LKW als Umfahrung der „Unterführung Limesstraße“ über den Georg-Böhmer-Weg/Germeringer Weg und den Freihamer Weg genutzt.
Auch die derzeitigen Buslinien 57 und 143 würden über die Pretzfelder Straße und die Riesenburgstraße geführt und die geplante Straßenbahnlinie würde ebenfalls die Riesenburgstraße und einen Teil der Pretzfelder Straße benötigen. Dieses würde zu Behinderungen und stärkerer Lärmbelästigung im Stadtviertel führen. Zusätzlich würde sich die Schulwegsituation bei erhöhtem Verkehrsaufkommen verschlechtern.

Die Pretzfelder Straße als Anbindung sei ungenügend, der Freihamer Weg erst

recht. Der Verweis auf die zukünftige Verkehrssituation 2025/30 sei doch nicht ernst gemeint.

Außerdem wurde gefragt, ob die Beschädigungen der Bestandsstraßen durch zusätzliche KFZ auf Anwohnerinnen und Anwohner umgelegt werde.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist als „Sondergebiet für gewerblichen Gemeinbedarf“ bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig und könnte auch jederzeit wieder dahingehend genutzt werden insbesondere mit allen negativen Folgen, wie Schwerlastverkehr und Emissionen. Durch die neue Planung wird das Gebiet in einen Wohnstandort umgewandelt und damit auch die negativen Auswirkungen reduziert.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden auf der Grundlage von repräsentativen Verkehrsbelastungswerten untersucht und aufgrund der nachgewiesenen verträglichen Bewältigbarkeit in Bezug auf die aktuelle Situation sowie die derzeitige Planung mit Wohnnutzung abschließend abgewogen.

Die angesprochene Bodenseestraße ist eine Bundesstraße, die Teil eines zusammenhängenden überörtlichen Verkehrsnetzes ist und zur Aufnahme des weiträumigen Verkehrs dient.

Mit der Umsetzung der parallel zu diesem Bebauungsplan laufenden Planung für den ersten Realisierungsabschnitt Freiham Nord (Bebauungsplan Nr. 2068) wird der Freihamer Weg zwischen der Bodenseestraße und der Pretzfelder Straße aufgelassen. Entsprechend wird eine Durchfahrt von der Bodenseestraße zur Pretzfelder Straße beziehungsweise zum Germeringer Weg nicht mehr möglich sein. Der Freihamer Weg wird in den verbleibenden Abschnitten im Bereich des Aubinger Friedhofes vor allem Erschließungsfunktion für die dort vorhandene beziehungsweise geplante Bebauung übernehmen. Die Verbindung von der Pretzfelder Straße zum Germeringer Weg wird aber weiterhin möglich sein.

Viele Wohngebiete in München werden über vorhandene, angrenzende Nutzungen, zum Beispiel auch Wohngebiete, erschlossen. Die verkehrliche Bewältigbarkeit wird jeweils im Einzelfall, bezogen auf die lokale Situation sowie weitere zu beachtende Rahmenbedingungen untersucht und abgewogen. Aufgrund der aktuellen Vielzahl an Planungen im direkten Umfeld (Freiham Nord, Gleisharfe, Dorniergelände, usw.) kann die verkehrliche Erschließung natürlich nicht isoliert betrachtet werden. So wird das Verkehrskonzept Freiham entscheidenden Einfluss auf die Verkehrsströme haben, die künftig die Pretzfelder Straße und den Freihamer Weg passieren werden.

Die verkehrlichen Untersuchungen haben ergeben, dass der künftige Verkehr aus dem Planungsgebiet über die bestehenden Straßen bei entsprechendem Ausbau der Colmdorfstraße und des Freihamer Wegs im Zusammenhang mit den ergänzenden Verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen aus dem Verkehrskon-

zept Freiham verträglich abgewickelt werden kann. Dies wurde auf der Grundlage der derzeit unterstellten Strukturdaten (Einwohner und Arbeitsplätze) anhand von Leistungsfähigkeitsberechnungen (zudem für eine zukünftige Prognose 2025/2030), auch für die Spitzenstunden morgens und abends, nachgewiesen. Insgesamt liegt die Gesamtverkehrsbelastung verglichen mit ähnlich verkehrlich erschlossenen Siedlungsgebieten der Landeshauptstadt München in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den dringenden Wohnraumbedarf in München, die knappen Flächenressourcen in München sowie die prioritäre Nutzung von bereits erschlossenen Gebieten innerhalb bebauter Ortsbereiche. Dies wurde mit der durch die Planung entstehende Verkehrsbelastung im Umfeld abgewogen.

Die Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung mit den Planungsbegünstigten geregelt.

Die Erschließungskosten für den Umbau der Colmdorfstraße und den Ausbau des Freihamer Wegs werden gemäß ihrer Ursächlichkeit aus der Planung durch den Investor gezahlt. Die Herstellung der Straßen erfolgt dabei in einer Qualität und Güte, die die zu erwartenden Verkehre standsicher aufnehmen können. Weitere Kosten durch Sanierung der Bestandsstraßen in der fernen Zukunft können derzeit nicht vorhergesagt werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei mehr Anwohnern gegebenenfalls anfallende Kosten auch auf die entsprechend größere Anzahl an Betroffenen auch umgelegt werden können.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „4.3 Verkehr und Erschließung“ in der Begründung verwiesen.

5.2. Verkehrskonzept für MIV im Quartier „Aubing-Mitte“

Allgemein zu bedenken gegeben wurde, dass die Erschließung nicht gesichert sei.
Gefragt wurde auch, wie die tägliche Anlieferung der DHL und anderer Zulieferer im Quartier erfolgen solle.
Außerdem wurde nach den Anwohner- und Besucherparkplätzen für das Neubaugebiet gefragt, da jetzt schon kein Platz mehr auf der Straße sei.

Stellungnahme:

Für den ruhenden Verkehr ist gemäß der Münchener Stellplatzsatzung grundsätzlich ein Schlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Ziel ist, die Stellplätze der Anwohnerinnen und Anwohner in Tiefgaragen mit barrierefreiem Zugang zur Wohnung unterzubringen. Lediglich Besucherstellplätze werden oberirdisch neu im Straßenraum an der Colmdorfstraße und am Freihamer Weg angeordnet. Dafür wird das Straßenprofil beider Straßen verbreitert und um Parkplätze ergänzt. Im Straßenraum wird der Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt München angewendet, gegebenenfalls mit Regelungen für Kurzzeitstellplätze.

Die Anlieferung von Paketdiensten oder anderer Zulieferer kann nur über die vorhandenen Straßen erfolgen.
Die Wege im Innenhofbereich sind als Feuerwehrzufahrten gekennzeichnet und damit lediglich als Kranken- sowie Rettungstransport und für die Feuerwehr als Zufahrt vorgesehen.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „4.3 Verkehr und Erschließung“ in der Begründung verwiesen.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

6.1. S-Bahn

Gefragt wurde nach dem 4-gleisigen Ausbau der S-Bahnstrecke.

Da die S4 nur im 20-Minuten-Takt verkehre, sei die S-Bahn zu den Hauptverkehrszeiten von ca. 6.30 Uhr bis 9.00 Uhr bereits jetzt sehr überfüllt. Bei Ausfall einer S-Bahn verschärfe sich das Gedränge oder man bleibe gleich am Bahnsteig zurück.
Gefragt wurde, ob die Stadtverwaltung Konzepte entwickelt habe, um einer deutlich wachsenden Personenzahl durch die neuen Baugebiete und durch Zuzug nach Aubing verkehrstechnisch gerecht zu werden.
Die permanente Genehmigung und Ausweisung von neuen Baugebieten ohne zeitgleiche Verstärkung der S4 erscheine nicht sachgerecht.

Es wurde bemängelt, dass in den Stoßzeiten morgens und abends kaum noch Stehplätze vorhanden wären.

Stellungnahme:

Derzeit liegen keine rechtlich verbindlichen Aussagen über einen viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke, sondern lediglich Planungsentwürfe vor, so dass nicht bekannt ist, wann ein Ausbau erfolgen wird.
Die Problematik der S-Bahn-Taktung liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn und ist insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Stammstrecke abhängig.
Zusätzlich soll die Trambahn über Pasing nach Freiham verlängert werden, um eine Anbindung an Freiham und den im Süden liegenden S-Bahnhalt Freiham zu gewährleisten.Die Haltestelle der Trambahn wird in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen.

Bis dahin werden die bestehenden Buslinien mit der Haltestelle an der Pretzfelder Straße Anbindungen an die S-Bahnhalte von Westkreuz, Pasing sowie Freiham ermöglichen.

6.2. Geplante Trambahntrasse

Es wurde gefragt, ob die Anbindung der Trambahn über die Riesenburg- oder Kunreuthstraße erfolge.

Stellungnahme:

Die Trambahn soll nicht durch die Kunreuthstraße geführt werden, sondern jetzt über die Riesenburgstraße.
Im Weiteren wird auf Ziffer „2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage“ im Vortrag der Referentin verwiesen.

7. Sicherheit Fuß- und Radverkehr

Es wurde daraufhin gewiesen, dass sich Konflikte ergäben, für die im Osten entlang der Westseite der Colmdorfstraße verlaufende Fuß- und Radwegbeziehung zum Aubinger S-Bahnhof, primär dann, wenn das künftige Baugebiet ganz oder nur teilweise über die Colmdorfstraße erschlossen werde (kreuzender Verkehr).
Die Wegebeziehung der Westseite der Colmdorfstraße sei für die im Norden siedelnden Bürgerinnen und Bürger Neuaubings S-Bahnhof zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.
Es habe jahrelangen Einsatz des Aubinger Bezirksausschusses bedurft, dass im Kreuzungsbereich Pretzfelder Straße insbesondere mit Rücksicht auf Schulkinder auf ihrem Schulweg endlich ein Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“) eingerichtet wird.
Zu Zeiten des Speditionsbetriebes sei von der Westseite kommend allenfalls mit dem ebenerdigen Einbiegen des ein oder anderen LKWs zu rechnen gewesen.
Bei der Zwischennutzung („Indoor“-Sport; Lollihop) startete ein nennenswertes Kraftfahrzeugaufkommen in der Regel sogar erst, wenn zumindest die jüngeren Schulkinder längst wieder über ihren Hausaufgaben brüten. Deutlich anders stelle sich dies bei der vorliegenden Planung dar.
Nun starte der morgendliche Kraftfahrzeugverkehr bei enorm gestiegener Frequenz genau dann, wenn sich die Kinder auf ihrem Weg zur Schule begeben. Zudem seien die Fahrzeuge wenn sie den Fußweg kreuzen, deutlich später zu erkennen, da sie aus der unterirdischen Tiefgarage auffahren – zudem wegen der Steigung mit höherer Motorleistung. Insbesondere die östliche Tiefgaragenausfahrt berge deshalb ein erhöhtes Gefahrenrisiko für den Fuß- und Radverkehr (insbesondere Kinder) auf ihrem Weg zum S-Bahnhof Aubing.
Statt nun mit baulichen Vorkehrungen und zusätzlichen Beschilderungen dem Problem sich kreuzenden Verkehrs zu begegnen, werde vorgeschlagen auf die östliche Tiefgaragenzufahrt (Colmdorfstraße) gänzlich zu verzichten.
Stattdessen sollen die KFZ über eine der westlichen Tiefgaragenzufahrten zufahren. Dies nutze eine Tiefgaragen-Zufahrt für zwei Gebäude und spare neben der dringenden Beseitigung eines schon absehbaren Gefahrenpunktes an einer der wichtigsten Wegebeziehungen Neuaubings im Osten zudem Baukosten und verringere die Versiegelung. Bei verringerten Gebäudeabständen müsse nur ein kurzes Grünanlagenstück untertunnelt werden, um in den nächsten Gebäudetrakt zufahren zu können.

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung entlang der Bahnlinie (WA (1)) wird über eine Tiefgarage am Freihamer Weg angebunden. Lediglich die geplanten Gebäude des WA (3)

werden über eine einzelne Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt über die Colmdorfstraße erschlossen. Die Tiefgaragenrampe selbst ist in das Gebäude zu integrieren. Zwischen dem Fußweg und der Baulinie der geplanten Bebauung befindet sich ein ca. 6 – 7 m breiter Zufahrtsbereich in der Vorgartenzone. Somit sind sehr gute Sichtverhältnisse möglich und es kann ausgeschlossen werden, dass die PKWs aus der Tiefgarage direkt auf den Fußweg gelangen.
Eine unter der öffentlichen Grünfläche verlaufende Gemeinschaftstiefgarage ist weder eine wirtschaftlich, rechtlich noch bautechnisch günstige Lösung und würde diese (theoretische) Problematik nur auf den Freihamer Weg verlagern.
Zusätzlich wird sich künftig der Schulsprengel der Grundschulkinder von der Grundschule an der Gotzmannstraße in Richtung Freiham verändern, so dass die Colmdorfstraße nicht mehr zwingend als Schulweg benötigt wird. Nichtsdestotrotz ist mit dem geplanten Ausbau eine verkehrssichere Führung für alle Altersgruppen möglich.
Der Radverkehr kann die der Colmdorfstraße geführt werden, die als Wohnstraße nur ein moderates Verkehrsaufkommen aufweist. Der Radverkehr hat damit Vorfahrt vor der aus der Tiefgarage kommenden Fahrzeugen. Dies gilt im Übrigen auch für Fußverkehr auf Gehwegen.

8. Lärmbelastung

8.1. S-Bahnlinie

Zu Bedenken gegeben wurde, dass die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Hallen einen gewissen Lärmschutz zur Bahnanlage bieten. Dies bedeute aber bei Abriss der Hallen vor einer Neubebauung temporär eine enorme Lärmbelastung weniger durch die S-Bahn, viel mehr durch den Güterverkehr. Es wurde gebeten dies zu prüfen.
Es besteht die Sorge, dass durch die Entfernung der derzeitigen Hallen und die Bebauung durch wesentlich niedrigere Gebäude, sich der Geräuschpegel der Bahnstrecke München-Geltendorf und weiter (viergleisiger Ausbau geplant) für die Anwohner wesentlich erhöhen würde.

Stellungnahme:

Durch den Abriss der Industriehallen kommt es zwar gegebenenfalls zeitweise zu einer höheren Lärmbelastung entlang der Bahnlinie. Die zu erwartende Schallpegel liegen aber deutlich unterhalb gesundheitsgefährdender Bereiche. Eine solcher Umbau oder Rückbau der seit vielen Jahren zu großen Teilen leerstehenden Anlagen, wäre aber auch jederzeit unabhängig von diesem Planungsverfahren möglich.

In der Planung ist aber entlang der Bahn wieder eine Schallschutzbebauung in etwa der gleichen Höhe wie bisher vorgesehen, so dass eine dauerhafte Sicherung der schallgeschützten Lage durch die Planung zu erwarten ist.

8.2. Störung der Friedhofsruhe

Angemerkt wurde, dass wegen der drei geplanten Tiefgarageneinfahrten auf der Friedhofseite (Freihamer Weg) sowie der Anfahrt zur geplanten Kindertagesstätte die Friedhofsruhe gestört werde.

Stellungnahme:

Für den Friedhof gelten die selben Lärmwerte wie für Wohnbebauung. Diese sind durch die Neubebauung einzuhalten.
Der Bebauungsplan setzt deshalb unter anderem die Integration der Tiefgaragen in die Gebäude sowie eine schalltechnisch optimierte Ausführung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten fest.
Im weiteren ist nicht anzunehmen, dass durch die Kindertagesstätte Verkehre erzeugt werden, die geeignet wären die Friedhofsruhe zu stören.

9. Öffentliche Grün- und private Freiflächen

9.1. Fortsetzung der öffentlichen Grünfläche Colmdorfstraße Ost

Das neu entstandene Wohnareal in der Colmdorfstraße Ost flankiere eine städtische Grünfläche, die sich großzügig nach Westen hin öffnet. Durch die geplante Bebauung mit viergeschossigen Wohngebäuden werde diese offene Fläche jäh unterbrochen. Nur ein schmaler Streifen setze sich entlang der Schallschutzbebauung fort, der mehr ein Durchgang sei als eine zum Beispiel für Kinder nutzbare Grünfläche.
Es sei davon auszugehen, dass auch die Akzeptanz, Nutzung und Aufenthaltsqualität des geplanten Nahversorgungszentrums durch die Fortsetzung der Grünfläche profitieren werde. Die Colmdorfstraße sei eine Sackgasse mit äußerst wenig Autoverkehr, was eine beidseitige Nutzung durch die Kinder und Anwohner des Viertels begünstige und somit zur Belebung des Viertels beitrage.
Es wurde angeregt, den auf der Westseite der Colmdorfstraße begonnenen Grünzug fortzusetzen. Denn durch die Planung werde dieser massiv abgeriegelt.

Stellungnahme:

Das landschaftsplanerische Konzept des Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2012. Der Auslobung wurde damals ein Grundlagenplan beigefügt, in dem skizzenhaft die Fortführung der Grünfläche als Grünquerung analog zur Colmdorfstraße Ost vorgeschlagen wurde.
Die Interpretation der landschaftparkartigen Grünfläche im Siegerentwurf und damit keine direkte Fortsetzung der östlichen Grünfläche fand jedoch die Zustimmung der Wettbewerbsjury. Darauf basierend wurde nun der Bebauungsplan entwickelt.
Weiterhin gilt es zu bedenken, dass die Grünfläche der Colmdorfstraße Ost in einem mehrere Meter hohen Schallschutzwall, endet und eine direkte Fortführung somit auch durch die querende Colmdorfstraße nicht gegeben ist.
Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde die Grünfläche aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Colmdorfstraße hin nochmals verbreitert und

auch die bestehenden Wegebeziehungen aufgegriffen.

9.2. Bürgerpark

Es wurde angeregt die Rest- beziehungsweise Verschnittflächen zwischen den Gebäudekörpern der Wettbewerbslösung abzuschmelzen, um einen kompakten Bürgerpark mit 15.000 m² zu schaffen.

Bei einem Abschmelzen der Verschnitt- und Restflächen zwischen den drei „wagenburgartig“ angeordneten Baukörpern und einem gleichzeitigen Abrücken nach Norden, könne im Süden viel Platz gewonnen werden. Somit bestünde im Süden nun die einzigartige Chance im Zusammenspiel mit der Colmdorf-Hecke (knapp 5.000 m²) und neu gewonnenen Grünflächenteilen (rund 10.000 m² – möglichst unter Erhalt wenigstens einiger der vorgelagerten mageren Blumenwiesen und Säume) einerseits die Beeinträchtigung der dort siedelnden seltenen Tier- und Pflanzenarten zu reduzieren und zugleich für die künftig dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger einen kompakten und durchgehenden Bürgerpark mit insgesamt 15.000 m² zu schaffen. Dieser Bürgerpark würde eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, da die Kulisse der Colmdorf-Hecke vom ersten Tag an ihren Erlebniswert für die Erholungssuchenden entfalte (statt als Restfläche von den wuchtigen Baukörpern verdeckt zu sein) und die Bürgerinnen und Bürger nicht von allen Seiten wie auf dem Präsentierteller von Geschosswohnungsbauten umgeben wären. Der dargestellte geringste Abstand zwischen den Baukörpern liege mit 12 m dabei noch deutlich über dem geringsten Abstand der Wettbewerbslösung zu den im Süden angrenzenden Grundstücken der kleinteiligen Bebauung.

Stellungnahme:

Bereits im Wettbewerb war es Ziel, aus dem Quartier ein städtebaulich und landschaftsplanerisch gut durchmischtes Wohngebiet zu machen, dessen Flächen zwischen öffentlich und privat gut vernetzt sind.

Der vorgeschlagene Bürgerpark würde zwar eine großflächige öffentliche Grünfläche schaffen, die insbesondere der bestehenden Wohnbebauung entlang der Pretzfelder Straße eine hochwertige und attraktive Lage „am Park“ ermöglichen und zugleich durch vorgelagerte magere Blumenwiesen und Säume einen räumlichen Puffer zu den intensiv genutzten Erholungsflächen schaffen würde. Ein aus Sicht des Einwenders, der an der Pretzfelder Straße wohnt, verständlicherweise sehr sinnvoller Vorschlag.

Als Konsequenz würde aber die geplante neue Wohnbebauung auf eine deutlich kleinere Fläche konzentriert, mit der Folge, dass hier Gebäude in großer baulicher Dichte und räumlicher Nähe zueinander stehen müssten, und sich hier städtebauliche Probleme für die gesamte geplante Wohnbebauung (zum Beispiel Unterschreitung Abstandsflächen, schwierige Belichtung und Belüftung) ergeben würden. Diese einseitige Ausdifferenzierung in großzügige öffentliche Grünflächen im Süden und sehr gedrängte Bauflächen im Norden kann aber nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung zwischen den hier widerstreitenden Belangen sein.

Daher wird im Bebauungsplan dem vorliegenden Konzept aus dem Wettbewerb, mit seinem das Gebiet durchziehenden Netz an öffentlichen Grünflächen, letztendlich der Vorzug gegeben.

Im Weiteren wird nochmals darauf verwiesen, dass die Abstände zur Bebauung an der Pretzfelder Straße gegenüber dem Wettbewerbsentwurf deutlich vergrößert wurden.

10. Flora und Fauna / Artenschutz / Ausgleichsflächen

Die nachfolgenden Fragen und Einwände werden wegen der speziellen Fragestellungen zu Flora, Fauna, Artenschutz und Ausgleichsflächen im Original wiedergegeben (ausgenommen geringfügige, nicht verfälschende Straffungen).

Die verfahrensrechtlichen, städtebaulichen und allgemein landschaftsplanerischen Einwände (Fragen Nr. 14 und 15) werden in den jeweiligen Themenschwerpunkten behandelt.

„Fragen zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss

Vegetation

Die Aussage im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss „Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten“ erweckt möglicherweise beim Stadtrat seinerzeit den Eindruck, dass keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten in dem Gebiet siedeln. Diese Lesart ist jedoch nachweislich falsch (wie an anderer Stelle belegt werden wird). Richtig ist lediglich, dass in der amtlichen Stadtbiotopkartierung keine Biotope abgegrenzt wurden, was mit Sicherheit allein dem Umstand geschuldet ist, dass die Zugänglichkeit (Privatbesitz!) im Erfassungszeitraum nicht gegeben war. Auch bei Erarbeitung des Münchner Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) war die Zugänglichkeit seinerzeit nicht gegeben.
Bereits im Rahmen einer BA-Sondersitzung im Stadtbezirk Aubing haben wir noch vor Auslobung des Wettbewerbs darauf hingewiesen, dass von uns und anderen Anwohnern in den letzten Jahren im Umfeld der südlich verlaufenden Baumhecke (im FNP: SG = „Colmdorf-Hecke“) beispielsweise mit dem Grünspecht oder dem Feldsperling Arten der Vorwarmliste der Roten Liste (RL Bay V) beobachtet wurden, wie auch die Fledermäuse die die Baumhecke zumindest als Leitstruktur und Jadghabitat nutzen, möglicherweise auch als Quartierstruktur. Diese Baumhecke stellt für viele Arten ein wichtiges Verbindungselement zwischen dem Siedlungsraum, dem Aubinger Friedhof und der freien Landschaft dar.
Es hat sich nun gezeigt, dass die auf der langjährigen Erfahrung der vor Ort wohnenden Bevölkerung basierenden artenschutzbedeutsamen Hinweise nicht hinreichend gewürdigt worden zu sein scheinen und auch nicht Anlass waren, vor Auslobung des Wettbewerbs im Planungsreferat zumindest hausintern eigene Untersuchungen zu veranlassen.

Wir haben bereits seinerzeit daraufhin gewiesen, dass im Falle des Grünspechts bei dem sich in München abzeichnenden weiter fortschreitenden Tempo der Nachverdichtung kaum oder nur extensiv genutzter innerstädtischer Areale (Bahn- und Kasernengelände, gewerbe- und Industriebrachen, etc.) mittelfristig im Siedlungsbereich viele der noch verbliebenen Grünspechtreviere verloren gehen werden. Der Grünspecht-Bestand im Münchner Stadtgebiet besitzt überregionale Bedeutung. Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen. Das vorhanden sein von Bäumen mit Höhlenneigung ist natürlich Voraussetzung für die dauernde Ansiedlung des Grünspechts. Innerhalb des Reviers gibt es Schwerpunkte oder „Kernzonen", die durch die bedeutendsten Höhlenbäume (Schlaf- und Nistplätze), Signalstationen (Ruf- und Trommelbäume sowie Nahrungsbäume) gebildet werden.
Wir hatten bereits seinerzeit daraufhin gewiesen, dass der Grünspecht zudem genügend niedrigwüchsige, rasige Vegetationen als Teillebensraum für seine „Bodenjagd" nach Ameisen benötigt und insofern auch die der Baumhecke im nördlichen Anschluss vorgelagerten niedrigwüchsigen Extensivwiesen (artenreich) eine wichtige Bedeutung für die Art besitzen würden. Wir hatten bereits seinerzeit daraufhin gewiesen, dass ohne aktuelle Untersuchungen und eine darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Hinblick auf das künftige Baugebiet der angekündigten Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs wesentliche Planungsgrundlagen fehlen.

Frage 1a:
Wie ist die seinerzeit für den Stadtrat formulierte Aussage „Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten" zu verstehen? Könnte es sein, dass die Abteilung Stadtplanung des Planungsreferates das Fehlen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten lediglich auf (nicht vorhandene) amtlich kartierte Biotope bezogen wissen möchte?

Frage 1b:
Ist es richtig, dass seinerzeit, das heißt vor Auslobung des Wettbewerbs, keine Erhebungen bezüglich der Flora und Fauna veranlasst wurden, deren Ergebnisse ansonsten den Teilnehmern des Wettbewerbs zur Verfügung hätten stehen können? Wenn ja, - warum wurden trotz bereits vorliegender Hinweise der Bevölkerung floristische und faunistische Untersuchungen nicht vor Auslobung des Wettbewerbs veranlasst und rechtzeitig den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt? Wenn nein, - welche Erhebungen (was? Wie viele Termine? Welche Erfassungstage?) wurden durchgeführt und wurden deren Ergebnisse noch rechtzeitig in die Wettbewerbsunterlagen eingepflegt?

Landschaftsbild

„Als ortsbildprägendes Gebäude muss das Hochregallager angesehen werden"
Wir haben seinerzeit daraufhin gewiesen, dass die südlich verlaufende Baumhecke (im FNP: SG) als gliedernde und prägende Grünstruktur unerwähnt (!) bleibt. Als ortsbildprägend wurde von uns auch eher der romanische Turm der gotisch-barocken Pfarrkirche Sankt Quirin und der Aubinger Wasserturm angesehen. Von der Einhausung der A99 (Nähe Gilchinger Straße) kann man jederzeit un-

schwer erkennen, wie massstabssprengend hingegen das angesprochene Hochregallager in die Silhouette seiner hochempfindlichen Umgebung eingreift.
Frage 2a:
Wurde von den Verantwortlichen der Stadtplanung im Planungsreferat in den Unterlagen zur Auslobung des anstehenden Wettbewerbs das Hochregallager als ortsbildprägend dargestellt?

Frage 2b:
Wie wurde von den Verantwortlichen der Stadtplanung im Planungsreferat in den Unterlagen zur Auslobung des Wettbewerbs auf die gliedernde und eigentlich prägende Grünstruktur der südlich verlaufenden Baumhecke („Colmdorf-Hecke“) eingegangen?

Fragen zum § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren

Frage 3:
Welche Erhebungen wurden in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes, welche die entlang der südlichen Grenze verlaufende Baumhecke (sogenannte „Colmdorf-Hecke“) und die ihr im nördlichen Anschluss vorgelagerten extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren einschließt zwischenzeitlich durchgeführt? - das heißt welche Artengruppen wurden erhoben? Wie viele Termine für die einzelnen Artengruppen wurden in welchem Zeitfenster jeweils durchgeführt? An welchen tagen fand jeweils die Erfassung statt? Im Falle der ornithologischen Erfassung: zu welchen Tageszeiten fand die orithologische Erhebung statt? - für welche Tierartengruppen, die Flora und die Vegetation jeweils getrennt. Hinweis: Die angefragten Daten sind unschwer jedem qualifizierten Gutachten dem vorangestellten Methodikkapitel zu entnehmen.

Frage 4:
Warum finden sich in den Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellten Unterlagen (DIN A3 – beidseitig) keine Angaben zu artenschutzrelevanten Vertretern der Flora und Fauna?

Frage 5:
Warum wurde trotz des nachgewiesen naturschutzfachlich bedeutsamen Arten- und Biotoppotentials, welches über die verschiedenen Organismengruppen hinweg, zahlreiche Vertreter unterschiedlicher Kategorien der Roten Liste beherbergt, kein Umweltbericht erstellt.

Frage 6:
Mit welcher Kategorie (I, II, oder III?) wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen innerhalb der Bestandsbewertung die Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes bewertet? Wurde bei dieser Bewertung berücksichtigt, dass die im Südwesten des Gebietes siedelnde Population des stark gefährdeten Idasbläuling auch die Ritzenvergetation der verwilderten und kaum gepflegten Stellplatzanlagen besiedelt? - oder gingen diese Flächen als sogenannte „Nullflächen“ in die Bewertung ein?

Als „Nullflächen“, das heißt ohne weiteres Ausgleichserfordernis, werden in München in der Regel versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen etc.) bewertet, wobei immer dann davon abgewichen wird, wenn beispielsweise stark gefährdete Arten diese Versiegelungsbereiche besiedeln. Typische Beispiele sind die Fledermauskolonie, die den Dachstuhl eines Gebäudes bewohnt oder Wechselkröten, die das zu einer Lache gesammelte Regenwasser einer Vertiefung im Asphalt eines Parkplatzes als Laichgewässer nutzen. Gleiches gilt für den bayernweit stark gefährdeten Idasbläuling (plebeius idas, RL Bay 2), für den München eine besondere landesweite Schutzverantwortung zur Sicherung seiner Bestände trägt. Eine Population des Idas Bläulings besiedelt zusammen mit der bayernweit gefährdeten Lefrancoissischen Sklavenameise (Formica lefrancoisi syn. Fuscocinerea, RL Bay 3) die ihm als Wirtsameise dient, die Säume und Ritzenvegetation der verwilderten und kaum gepflegten Stellplatzanlage im äußersten Südwesten

Frage 7:
Mit welcher Kategorie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (I, II oder III?) werden die künftigen geplanten Grünflächen des Bebauungsplangebietes angerechnet? Nur über eine detaillierte Bilanzierung, für die ein Umweltbericht im Regelfall unerlässlich ist, lässt sich transparent machen, ob trotz des hohen bestehenden Versiegelungsgrades nicht doch Ausgleichserfordernisse allein dadurch fällig werden, da die verlorengehenden bestehenden Gehölz- und Grünlandbestände aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich höher zu bewerten sind als die künftigen geplanten öffentlichen Grünflächen.

Frage 8:
Wie wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Biotopbestände des Bestandes und die der Planung bilanziert? Wurde dabei berücksichtigt, dass der ornithologische Artenbestand des in der Südhälfte angesiedelte Biotopkomplexes aus entlang der südlichen Grenze verlaufender Baumhecke (sogenannte „Colmdorf-Hecke“) und den ihr im nördlichen Anschluss vorgelagerten extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren nach den Bewertungskriterien des landesweiten wie städtischen ABSP als „regional bedeutsam“ beziehungsweise „von hoher Bedeutung für den Artenschutz“ einzustufen ist? - vergleiche hierzu FAAS & LUY, München 2001: Ornithologische Untersuchungen im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) der Landeshauptstadt München in den Jahren 1997-2000, Endbericht, S. 10

Frage 9:
Wie wurden die Belange des besonderen/speziellen Artenschutzes (insbesondere Fledermäuse, Zauneidechsen und Vogelarten) berücksichtigt?

Frage 10:
Vor Ort sind an Gebäuden brütende Vogelarten festzustellen (zum Beispiel Anflugbeobachtung eines Stars am 21.04.2013). Auch ist nicht auszuschließen dass Fledermaus-Quartiervorkommen an Gebäuden existieren könnten. Welche Vorkehrungen zur Vermeidung sind vorgesehen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten im Sinne von Art. 1 VRL zu vermeiden oder zu mindern?

Einwände zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2060

Auf Basis langjähriger Beobachtungen und bereits bei nur stichprobenhaften eigenen Erhebungen im Jahr 2012 (inklusive Frühling 2013) konnten in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes, welche die entlang der südlichen Grenze verlaufende Baumhecke („Colmdorf-Hecke“) und die ihr im nördlichen Anschluss vorgelagerten Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren einschließt, in verschiedenen Artengruppen artenschutzrelevante Vertreter der Flora und Fauna und naturschutzfachlich bedeutsamen Biotopbestände festgestellt.

A) Gehölz-Lebensräume in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes
A1) Entlang der südlichen Grenze verlaufende Baumhecke (sogenannte „Colmdorf-Hecke“), mit ihrem Alt- und Totholzangebot

Einwand 1:
Das besondere Lebensraumangebot der südlichen Baumhecke (sogenannte „Colmdorf-Hecke“) resultiert einerseits aus dem Alter der Bäume wie auch aus der bemerkenswerten Vielfalt ihres Gehölzspektrums. Neben großen Rot-Buchen und Berg-Ahornen prägen außergewöhnlich mächtige Individuen des Feld-Ahorns, aber auch Hainbuchen, Birken, Eschen und Vogel-Kirschen die Baumschicht. Nadelgehölze in Form einiger weniger hoher Fichten besitzen nur einen untergeordneten Anteil am Gehölzspektrum. Die artenreiche Strauchschicht setzt sich überwiegend aus Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, etc. zusammen.

Von besonderer Bedeutung ist das Alt- und Totholzangebot der Colmdorf-Hecke an der Südgrenze des Areals. Es findet seinen Niederschlag im Auftreten gleich zweier Spechtarten: Grünspecht (RL Bay V/Vorwarnliste) und Buntspecht. Gartenrotschwanz (RL Bay 3/ gefährdet) und Feldsperling (RL Bay V / Vorwarnliste und RL D V / Vorwarnliste) nutzen als Arten der Roten Liste das Höhlen- und Altholzangebot ebenso wie Trauerschnäpper (stadtbedeutsame und regional seltene Art), Kernbeißer (stadtbedeutsam) und Kleiber (letzterer ebenfalls Baumhöhlen bewohnend). Zudem verschafft die Hecke weiteren Vertretern einer reichen Vogelwelt günstige Lebensbedingungen, darunter Grauschnäpper, Girlitz, Gimpel, Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise. Zudem sind die drei Amphibienarten des Gebietes Grasfrosch, Wasserfrosch und Erdkröte eindeutig der breiten Baumhecke (Landlebensraum) zuzuordnen, wobei mit dem Grasfrosch (LR Bay V / Vorwarnliste) erneut eine Art der Vorwarnliste von der Bebauungsplanung betroffen ist. Ob die zahlreichen Fledermäuse, die die Baumhecke zumindest als Leitstruktur und Jagdhabitat nutzen, möglicherweise auch das Alt- und Totholzangebot als Quartierstruktur nutzen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Selbstverständlich finden sich mit dem prächtigen Gemeinen Rosenkäfer (Cetonia aurata) auch charakteristische Käferarten der Tot- und Altholzbestände.

Die seinerzeit für den Stadtrat formulierte Aussage „Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten“ ist so-

mit nicht haltbar. Bislang fehlen seitens der Abteilung Stadtplanung des Planungsreferates Aussagen zu den vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen der lokalen Biotop- und Artenbestände.
Insofern standen den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der bislang erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Beurteilung des Vorhabens wesentliche Informationen nicht zur Verfügung. Die einzigartigen planerischen Chancen zur Nutzung der gliedernden und prägenden Wirkung dieser Baumhecke (Colmdorf-Hecke) für die Ausgestaltung der künftigen Freiflächenstruktur des neu zu schaffenden Siedlungsquartiers wurde nicht hinreichend genutzt und anerkannt. Die Bedeutung der Colmdorf-Hecke für die lokalen Artvorkommen wurde nicht erkannt.

A2) artenschutzrelevante Vertreter der Flora und Fauna

Einwand 2: Fledermäuse
Da von den Anwohnern (Pretzfelder Straße) entlang der Colmdorf- Hecke immer wieder Fledermaussichtungen gemeldet wurden, haben wir zur automatischen Ruferfassung am 24.08.2011 einen sogennaten „Batcoder“ positioniert und die vom Gerät aufgezeichneten Rufe von einer erfahrenen Fledermauskundlerin am Computer mit einem speziellen Auswertungsprogramm auswerten lassen. Leider musste das empfindliche Gerät wegen diverser Gewitterregen in dieser Nacht mehrmals geborgen werden – aber selbst diese nur insgesamt 6 Aufnahme-Stunden belegen rege Fledermausaktivität entlang der Hecke.
Mindestens vier Fledermausarten konnten in den nur 6 Aufnahmestunden dieser Nacht an der Colmdorf-Hecke per batcoder nachgewiesen werden. Während dem Abendsegler ein eher weniger strukturgebundenes Flugverhalten eigen ist (dafür als baumhöhlenbewohnende Fledermausart aber ein typischer Alt- und Totholzbewohner!), gilt dies hingegen für die anderen Arten(gruppen) der nachgewiesenen Fledermäuse.
Ob die bereits nachgewiesenen (und mögliche weitere Fledermausarten), die die Baumhecke zumindest als Leitstruktur und Jagdhabitat nutzen, möglicherweise auch als Alt- und Totholzangebot als Quartierstruktur nutzen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Es scheint bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erfassung der Fledermausarten und ihres lokalen Raumnutzungsverhaltens stattgefunden zu haben. Somit ist bislang völlig ungeklärt, ob durch die geplanten wuchtigen und hohen Baukörper, die künftig direkt an die Colmdofstraße heranreichen sollen, die für Fledermäuse wichtige Flugroute (Siedlungsgebiet – Colmdorf-Hecke – Aubinger Friedhof – freie Landschaft … - und wieder zurück) beeinträchtigt wird beziehungsweise welche lokal vorkommenden Fledermausarten überhaupt berücksichtigt werden müssen und wie sich der weitgehende Verlust der dieser Hecke vorgelagerten artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren auf die lokale Fledermausfauna auswirken wird. (Textpassage s. Einwand 13)

A2) artenschutzrelevante Vertreter der Flora und Fauna

Einwand 3: Vögel
Von besonderer Bedeutung für die Avifauna ist das für Siedlungsgebiete ungewöhnlich reiche Alt- und Totholzangebot der Colmdorf-Hecke. Es findet seinen Niederschlag im Aufteten gleich zweier Spechtarten: Grünspecht (RL Bay V/Vorwarnliste) und Buntspecht. Gartenrotschwanz (RL Bay 3/ gefährdet) und Feldsperling (RL Bay V / Vorwarnliste und RL D V / Vorwarnliste) nutzen als Arten der Roten Liste das Höhlen- und Atholzangebot ebenso wie Trauerschnäpper (stadtbedeutsame und regional seltene Art), Kernbeißer (stadtbedeutsam) und Kleiber (letzterer ebenfalls Baumhöhlen bewohnend).
Auch wenn es sich beim Trauerschnäpper nicht um eine Art der Roten Liste handelt, sei darauf hingewiesen, dass dieser Bewohner laubholzreicher Altholzbestände mit ausreichendem Höhlenangebot inzwischen bayern- wie deutschlandweit stark rückläufig ist und das dessen Münchner Bestand im städtischen ABSP seinerzeit auf 10 - 20 Brutpaare geschätzt wurde.
Zudem verschafft die Hecke weiteren Vertretern einer reichen Vogelwelt günstige Lebensbedingungen, darunter Grauschnäpper, Girlitz, Gimpel, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Rotkehlchen, Zaunkönig, Schwanzmeise, Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise.
Der ornithologische Artenbestand des in der Südhälfte angesiedelten Biotopkomplexes, bestehend aus Baumhecke (sogenannte „Colmdorf-Hecke“) und den ihr im nördlichen Anschluss vorgelagerten extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren, ist nach den Bewertungskriterien des landesweiten wie städtischen ABSP als „regional bedeutsam“ bzw. „von hoher Bedeutung für den Artenschutz“ einzustufen (vgleiche hierzu FAAS & LUY, München 2001: Ornithologische Untersuchungen im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) der Landeshauptstadt München in den Jahren 1997-2000, Endbericht, S. 10)
Es scheint bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine flächendeckende ornithologische Erfassung stattgefunden zu haben. Somit ist bislang völlig ungeklärt, ob durch die geplanten wuchtigen und hohen Baukörper, die künftig direkt an die Colmdorf-Hecke heranreichen sollen, die Lebensraumqualität des ornithologisch hoch bedeutsamen Lebensraumkomplexes nachhaltig beeinträchtigt wird – insbesondere da der weitgehende Verlust der dieser Hecke vorgelagerten artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren geplant ist.
Es fehlen zudem Aussagen darüber, wie Konflikte resultierend aus der Verkehrssicherungspflicht – verschärft durch die sehr enge Heranführung der künftigen Baukörper und Wege an die Colmdorf-Hecke – und dem natur- und artenschutzfachlich gebotenen Erhalt des Alt- und Totholzangebots in der Hecke gelöst werden soll.

Einwand 4: Amphibien
Allein schon in den beiden Kellerschächten unseres Hauses, dessen Grundstück direkt an die Colmdorf-Hecke grenzt, fanden sich in den letzten Jahren immer wieder Amphibien („Lichtschachtnachweis“). Das dabei beobachtete Artenspek-

trum umfasst Grasfrosch, Wasserfrosch und Erdkröte. Es ist davon auszugehen, dass die drei Amphibienarten eindeutig der breiten Baumhecke (Landlebensraum) zuzuordnen sind, wobei die artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren zumindest als Teillebensraum genutzt werden dürften.
Mit dem Grasfrosch (LR Bay V / Vorwarnliste) findet sich erneut eine Art der Vorwarnliste, die von der Bebauungsplanung betroffen ist.
Es scheint bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Amphibienerfassung stattgefunden zu haben. Somit ist bislang völlig ungeklärt, ob durch die geplanten wuchtigen und hohen Baukörper, die künftig direkt an die Colmdorf-Hecke heranreichen sollen, die Lebensraumqualität des ornithologisch hoch bedeutsamen Lebensraumkomplexes für die genannten Amphibienarten nachhaltig beeinträchtigt wird – insbesondere da der weitgehende Verlust der dieser Hecke vorgelagerten artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren geplant ist.
Des weiteren fehlen Aussagen darüber, wie zusätzliche „Kleintierfallen“ wie Kellerschächte, Treppenabgänge, Bodenabläufe, Gullis etc. im Rahmen festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes entschärft werden sollen.

Einwand 5: Käfer
Der Zufallsfund des prächtigen Gemeinen Rosenkäfers (Cetonia aurata) zeigt, dass auch charakteristische Käferarten der Tot- und Altholzbestände im Gebiet vorkommen.
Es scheint bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erfassung alt- und totholzbewohnender Käferarten stattgefunden zu haben. Es fehlen bislang Aussagen darüber, wie Konflikte resultierend aus der Verkehrssicherungspflicht – verschärft durch die sehr enge Heranführung der künftigen Baukörper und Wege an die Colmdorf-Hecke – und dem natur- und artenschutzfachlich gebotenen Erhalt des Alt- und Totholzangebots in der Hecke gelöst werden soll.

B) Offenland Lebensräume in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes

B1) Extensive, niedrigwüchsige Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren (im nördlichen Abschluß der Colmdorf-Hecke vorgelagert)

Einwand 6:
Da die niedrigwüchsigen, extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren ungespritzt und ungedüngt sind und zudem mit einer Mahd gepflegt werden, zeigen sich die Grünlandbestände in der Südhälfte des Bebauungsplangebietes bemerkenswert artenreich. Bereits der Vegetationstyp an sich, ist im Falle der artenreichen, mageren Extensivwiesen im Stadtgebiet – und sogar darüber hinaus - stark rückläufig.
Zudem finden sich in den Offenlandlebensräumen etliche stadtbedeutsame Pflanzenarten. Eine Vielzahl nicht näher determinierter Wildbienenarten und er Idasbläuling sind diesen Lebensräumen zugeordnet. Beim bayernweit stark gefährdeten Idasbläuling (Plebeius idas, RL Bay2) handelt es sich um eine Tagfalterart, für die München eine besondere landesweite Schutzverantwortung zur Si-

cherung der Bestände trägt. Eine Population des Idasbläulings besiedelt zusammen mit dem bayernweit gefährdeten Lefrancoissischen Sklavenameise (Formica lefrancoisi syn. Fuscocinerea, RL Bay 3) die ihm als Wirtsameise dient, die Säume und Ritzenvegetation der verwilderten und kaum gepflegten Stellplatzanlage im äußersten Südwesten des Areals.
Von besonderer Bedeutung sind die niedrigwüchsigen, extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren auch für die lokale Avifauna. Insbesondere der Grünspecht (RL Bay V/Vorwarnliste) und Gartenrotschwanz (RL Bay 3/ gefährdet) sind als Arten der Roten Liste direkt auf das ausreichende Vorhandensein geeigneter Bodenjagdflächen angewiesen. Aber auch Grauschnäpper als typischer Vogel des Waldrands (Angebot an Sitzwarten) unterstreicht bereits die Bedeutung des Übergangsbereichs zum Offenland (Insektenjagd) wie auch der Girlitz, der dürftig bewachsene, offene Nahrungshabitate wie niedrigwüchsige Extensivwiesen, Säume und Schotterfluren, in der Nähe seiner Brutplätze in Hecken oder auf Bäumen benötigt. Im erschienenen Atlas der Brutvögel in Bayern (RÖDL, RUDOLPH, GEIERSBERGER, WEIXLER & GÖRGEN 2012) wird deutschland- wie bayernweit der signifikante Rückgang beim Girlitz beklagt (zwischen 20 und 50 % seit 1991), was von den Autoren neben Fehlentwicklungen in der Agrar- und Kulturlandschaft unter anderem auf die „zunehmende Sterilität in den Siedlungsbereichen“ zurückgeführt wird.
Da zwei der drei Baukörper in ihrer derzeit geplanten Lage direkt an der Colmdorf-Hecke herangerückt werden, ist davon auszugehen, dass die biotop- und artenschutzfachliche Bedeutung der extensiven und mageren Grünlandbestände in Ermangelung einer detaillierten Bestandserfassung nicht erkannt wurde, da andererseits die vom Baugesetz gebotene Vermeidung überbauungsbedingter Eingriffe zumindest für Teilbereiche problemlos über eine Verlagerung der beiden Baukörper nach Norden hätte erreicht werden können.

B2) artenschutzrelevante Vertreter der Flora und Fauna

Einwand 7: Flora
Zudem finden sich in den Offenlandlebensräumen etliche stadtbedeutsame Pflanzenarten wie der Genfer Günsel (Ajuga genevensis RL Bay V/Vorwarnstufe), die Karthäuser-Nelke (Dianthus carthusianorum RL Bay V/Vorwarnstufe) und das Frühlings-Fingerkraut (Potentilla tabernaemontani, stadtbedeutsam, da in der Region Molassehügelland RL V/Vorwarnstufe).

Einwand 8: Wildbienen
Eine Vielfalt nicht näher determinierter Wildbienenarten, die bei praktisch jedem Ortstermin augenfällig ist, sei untenstehend durch eine kleine Auswahl einiger Fotos vom letzten Jahr illustriert.
Es ist nicht nachvollziehbar, dass in einem Stadtbezirk, der für seinen besonderen Reichtum wertgebender Wildbienenarten bekannt ist und der beispielsweise mit dem Neuaubinger Gleislager eines der wichtigsten Münchner Wildbienenbiotope beherbergt, bei einem bislang hinsichtlich seiner Artenbestände nicht untersuchten Gebiet (in den letzten Jahren der Biotopkartierung und Erfassung für das ABSP war das Gelände nicht zugänglich) auf eine vorsorgliche Erfassung von

Wildbienenfauna verzichtet wurde.
Die hochspezialisierten Wildbienen mit ihren unterschiedlichen Flugzeiten (im gleichen Lebensraum finden wir im Frühjahr andere Bienen als im Sommer oder Herbst), die in Abhängigkeit von der Art ohne ihre spezifischen Nahrungspflanzen nicht überleben können, reagieren empfindlich auf Beeinträchtigungen ihres Lebensraumes. Durch Entzug ihrer Nistplätze und Nahrungsquellen sind viele Arten von einem Rückgang betroffen. Von den in Bayern vorkommenden rund 500 Wildbienenarten finden sich inzwischen mehr als die Hälfte (54%) auf der Roten Liste.

Einwand 9: Tagfalter und Ameisen
Auch der Idasbläuling ist den Offenlandlebensräumen zuzuordnen. Beim bayernweit stark gefährdeten Idasbläuling (Plebeius idas, RL Bay 2) handelt es sich um eine Tagfalterart, für die München eine besondere landesweite Schutzverantwortung zur Sicherung der Bestände trägt. Eine Population des Idasbläulings besiedelt zusammen mit dem bayernweit gefährdeten Lefrancoissischen Sklavenameise (Formica lefrancoisi syn. Fuscocinerea, RL Bay 3) die ihm als Wirtsameise dient, die Säume und Ritzenvegetation der verwilderten und kaum gepflegten Stellplatzanlage im äußersten Südwesten des Areals.
Die seinerzeit für den Stadtrat formulierte Aussage „Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten“ ist somit nicht haltbar. Bislang fehlen seitens der Abteilung Stadtplanung des Planungsreferates Aussagen zu den vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen der lokalen Artenbestände der Tagfalter und Ameisen.
Insofern standen den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der bislang erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Beurteilung des Vorhabens wesentliche Informationen nicht zur Verfügung. Die für den Artenschutz hohe Bedeutung der niedrigwüchsigen, extensiven Blumenwiesen, Säume und Schotterfluren bis hin zur Ritzenvegetation der verwilderten und kaum gepflegten Stellplatzanlage im äußersten Südwesten des Areals wurde in Ermangelung einer detaillierten Bestandserfassung nicht erkannt, da andererseits die vom Baugesetz gebotene Vermeidung überbauungsbedigter Eingriffe zumindest für Teilbereiche problemlos über eine Verlagerung der beiden Baukörper nach Norden hätte erreicht werden können.

Einwand 10: Reptilien und Heuschrecken
Der Presse ist zu entnehmen, dass für die geplante Park-and-Ride-Anlage am Aubinger S-Bahnhof im nördlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet im Umfeld der Gleisanlagen nördlich der Bahn Zauneidechsen (RL Bay V/Vorwarnliste), Blauflügelige Ödlandschrecken (RL bay2/stark gefährdet) und Blauflügelige Sandschrecken (RL Bay 1/vom Aussterben bedroht) gefunden wurden (SZ vom 25.03.2013, Aubinger Werbespiegel vom 10.04.2013). Auf Basis der Ergebnisse zu diesen Artvorkommen und wegen des Verbleibs eines ehemaligen Bahnschuppens wurde die ursprünglich anvisierte Stellplatzanzahl auf nun insgesamt 54 Stellplätze verringert, wobei ein schmaler Korridor entlang der Gleise für die Tiere planerisch freigehalten wurde, zudem werden die südlichen Parkplätze an den Gleisen nicht gepflastert, sondern bekommen lediglich eine Schotterdecke. Zur Sicherstellung des Lebensraumes wird gemäß Berichterstattung zudem im westlichen Teil der Anlage eine sogenannte „Artenschutzrestriktionsfläche“

eingerichtet.

Es bestürzt, dass im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes für eine geplante Park-and-Ride-Anlage am Aubinger Bahnhof – übrigens völlig nachvollziehbar und zu recht – eine faunistische Bestandserfassung mehrerer Artengruppen vorgenommen wurde, während das 57.000 m² große ehemalige Telekomgelände im direkten Anschluss, dessen mögliche Artenbestände völlig unbekannt sind (infolge seinerzeit mangelnder Zugänglichkeit weder durch die Stadtbiotopkartierung noch im Rahmen der Erhebung zum städtischen ABSP erfasst), diese Behandlung nicht erfährt.
Ob die lokale Population der Zauneidechse auch im Umfeld der Colmdorf-Hecke oder den dieser Hecke vorgelagerten Offenlandlebensräumen siedelt, kann ohne gezielte Erhebungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider nicht abschließend beurteilt werden. Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke wären aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche (trocken-warme Rohbodenstandorte mit schütterer Vegetation) im Bebauungsplangebiet allenfalls im Bereich der Schotterfluren zu erwarten, wobei diese möglicherweise in Ihrer Flächenausdehnung für die genannten Arten zu klein sind. Allerdings sind in Kenntnis bereits nachgewiesener seltener Heuschreckenarten im direkten Umfeld der niedrigwüchsigen, extensiven Blumenwiesen, Säume, und Schotterfluren Vorkommen anderer wertgebender Heuschreckenarten nicht unwahrscheinlich, was aber nur über eine gezielte Bestandserfassung abgeklärt werden kann.
Es wird von uns an dieser Stelle für die weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren angeregt, dass in der Südhälfte des Telekomgeländes im Bereich der Colmdorf-Hecke und den dieser Baumhecke vorgelagerten extensiven Magerwiesen, Säumen und Schotterflächen für die dort siedelnde wertgebende Flora und Fauna ebenfalls eine „Artenschutzrestriktionsfläche“ eingerichtet wird (falls der nachfolgend noch angeregte Bürgerpark nicht verwirklicht werden sollte), die letztendlich auch den künftigen zuziehenden Familien zugute kommen wird – ermöglichen sie doch Eltern und Kindern gefahrlos und in unmittelbarer Nähe ihres Lebensmittelpunktes ein Naturerleben, dass der dörflichen Umgebung am Stadtrand angemessen ist und über Vogel Frosch Heupferd und Schmetterling Kinder in einer immer mehr von Technik und Naturferne dominierten Welt den Zugang zur Natur öffnet.

Einwand 11: Amphibien
Allein schon in den beiden Kellerschächten unseres Hauses, dessen Grundstück direkt an die Colmdorf-Hecke grenzt, fanden sich in den letzten Jahren immer wieder Amphibien („Lichtschachtnachweis“). Das dabei beobachtete Artenspektrum umfasst Grasfrosch, Wasserfrosch und Erdkröte. Es ist davon auszugehen, dass die drei Amphibienarten eindeutig der breiten Baumhecke (Landlebensraum) zuzuordnen sind.
Dennoch sei darauf hingewiesen, das die artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren zumindest als Teillebensraum genutzt werden.

Einwand 12: Vögel:
Von besonderer Bedeutung sind die niedrigwüchsigen, Extensivwiesen, Säume

und Schotterfluren auch für die lokale Avifauna. Insbesondere der Grünspecht (RL Bay V/Vorwarnliste) und Gartenrotschwanz (RL Bay 3/ gefährdet) sind als Arten der Roten Liste direkt auf das ausreichende Vorhandensein geeigneter Bodenjagdflächen angewiesen. Aber auch Grauschnäpper als typischer Vogel des Waldrands (Angebot an Sitzwarten) unterstreicht bereits die Bedeutung des Übergangsbereichs zum Offenland (Insektenjagd). Besondere Bedeutung besitzen diese Lebensräume auch für den Girlitz, der dürftig bewachsene, offene Nahrungshabitate wie niedrigwüchsige Extensivwiesen, Säume und Schotterfluren, in der Nähe seiner Brutplätze in Hecken oder auf Bäumen benötigt. Im erschienenen Atlas der Brutvögel in Bayern (RÖDL, RUDOLPH, GEIERSBERGER, WEIXLER & GÖRGEN 2012) wird deutschland- wie bayernweit der signifikante Rückgang beim Girlitz beklagt (zwischen 20 und 50 % seit 1991), was von den Autoren neben Fehlentwicklungen in der Agrar- und Kulturlandschaft unetr anderem auf die „zunehmende Sterilität in den Siedlungsbereichen" zurückgeführt wird.
Da zwei der drei Baukörper in ihrer derzeit geplanten Lage direkt an der Colmdorf-Hecke herangerückt werden, ist davon auszugehen, dass die biotop- und artenschutzfachliche Bedeutung der extensiven und mageren Grünlandbestände in Ermangelung einer detaillierten Bestandserfassung nicht erkannt wurde, da andererseits die vom Baugesetz gebotene Vermeidung überbauungsbedingter Eingriffe zumindest für Teilbereiche problemlos über eine Verlagerung der beiden Baukörper nach Norden hätte erreicht werden können.

Einwand 13: Fledermäuse
Es scheint bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erfassung der Fledermausarten und ihres lokalen Raumnutzungsverhaltens stattgefunden zu haben. Somit ist bislang völlig ungeklärt, wie sich der weitgehende Verlust der artenreichen, niedrigwüchsigen, extensiven Wiesenbestände, Säume und Schotterfluren in der Südhälfte des Telekomareals auf das von diesen Beständen bereitgestellte Nahrungsangebot für die lokale Fledermausfauna auswirken wird. Ansonsten gelten die Ausführungen des „Einwand 2" auch hier."

Stellungnahmen
Grundlegende Hauptaspekte
Die umfangreichen Einwendungen enthalten zahlreiche, gleichgeartete Anregungen, die vom Einwender wiederholt angeführt werden. Daher werden im folgenden vorab vier grundlegende Hauptaspekte dieses Bebauungsplanverfahrens erläutert, welche die prinzipiellen Fragen zur rechtlichen und fachlichen Situation im Planungsgebiet und zum Planungsprozess beantworten:

Hauptaspekt 1. Planungsrechtliche Situation
Der Bebauungsplan Nr. 2060 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren konnte unter anderem Anwendung finden, weil ausschließlich Flächen mit bereits bestehendem Baurecht überplant werden und die Versiegelung sich deutlich verringert. Daher ist rechtlich gesehen kein Ausgleich erforderlich, mithin auch keine Einwertung und Bilanzierung der Fauna- und Vegetationsbestände nach dem Leitfaden zur Bayeri-

schen Eingriffsregelung. Auch von einem Umweltbericht kann in einem solchen Verfahren abgesehen werden.
Die zahlreichen Verweise auf Rote-Listen-Arten sind in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Relevant sind hier die nach EU-Recht geschützten Arten, insbesondere Grünspecht, Zauneidechse und Fledermaus.

Sofern in einem konkreten Bebauungsplanverfahren ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich ist, sind die Naturschutzbelange in der planerischen Abwägung jedoch nicht vollständig suspendiert, da zumindest § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten ist. Diesem Anspruch wird mit der Einrichtung der Biotopvernetzungszone an der Nordgrenze des Planungsgebietes Genüge geleistet.
Hier finden auch auf nationaler Ebene geschützte Arten, die nicht dem EU-Recht unterliegen, einen Lebensraum. Dazu zählen Idasbläuling, Blauflügelige Ödlandschrecke und Wildbiene.

Hauptaspekt 2. Naturschutzfachliche Situation
Die Untersuchung der naturschutzfachlichen Situation erfolgte im Hinblick auf den Artenschutz mit faunistischem Schwerpunkt. Die Untersuchung „Bestandsaufnahme Fauna“ (Büro H2, 2011/2012) enthält neben einer Strukturkartierung des Geländes eine Aufnahme der Fledermäuse, der Brutvögel und sonstiger Arten wie Zauneidechse, Blauflügeliger Ödlandschrecke und Idasbläuling sowie von Höhlenbäumen. Die Untersuchung weist dem Gelände bezüglich der hier ansässigen Tierwelt eine begrenzte naturschutzfachliche Bedeutung (lokal bedeutsam / stadtbedeutsam) zu.

Hauptaspekt 3. Naturschutzrechtliche Situation
Es befinden sich keine im Rahmen der Münchner Biotopkartierung von 1998 kartierten Biotope im Gelände.
Die rechtlichen Biotopqualitäten des Bestandes wurden in der Untersuchung „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ (Büro H2, 2013) nach dem entsprechend zuständigen Kartierungsschlüssel untersucht, mit dem Ergebnis, dass im Gelände auch keine nach § 30 „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege“ (Bundnaturschutzgesetz - BNatSchG), ergänzt durch Art. 23 „Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur“ (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) geschützten Biotope (Mager- oder Trockenrasen beziehungsweise wärmeliebende Säume) vorkommen.
Artenschutzrechtlich kommt diese Untersuchung wie auch die Untersuchung „Bestandsaufnahme Fauna“ (Büro H2, 2011/2012) zu dem Ergebnis, dass bei den Arten des Anhangs IV Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu besorgen sind. Damit entfällt auch die Voraussetzung einer speziellen artenschutzrechtlchen Prüfung (saP).

Hauptaspekt 4. Integration der naturschutzfachlichen Erkenntnisse in die Planung
Der Baumbestand am Südrand des Geländes (sogenannte „Colmdorf – Hecke“) soll zur Gänze erhalten bleiben. Ihm sind (überwiegend öffentliche) Grünflächen vorgelagert. Diese werden in Teilen als extensive Wiesenstandorte angelegt.

Im Weiteren wird auf die Festsetzung unter § 19 (4) der Satzung verwiesen.
Der Baumbestand am Westrand des Geländes bleibt ebenfalls großenteils erhalten und ist in öffentliche Grünflächen oder private Freiflächen integriert.
Entlang des Bahngeländes an der Nordgrenze des Planungsgebietes entsteht eine Biotopvernetzungszone als Lebensraum für den auf nationaler Ebene besonders geschützten Idasbläuling.
Im Weiteren wird auf die Festsetzung unter § 20 (1) der Satzung verwiesen.
Diese Biotopvernetzungszone dient damit auch anderen geschützten Arten wie dem Grünspecht, der Zauneidechse und der Blauflügeligen Ödlandschrecke als Habitat. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt (für Biotopvernetzungszone Ost und West, Büro H2, 2014).

Soweit einzelne Fragestellungen und Anregungen in den vier aufgeführten Hauptaspekten nicht abgedeckt werden, werden nachfolgend darüber hinaus gehend zusätzliche, ergänzende Stellungnahmen gemacht:

Stellungnahme zu „Anmerkungen zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss, 2.7.2 Vegetation“
Bei der Revierkartierung 2012 wurde ein Grünspecht einmal im Südteil des Untersuchungsgebietes (größer als Planungsumgriff) bei der Nahrungssuche beobachtet. Es ist durchaus davon auszugehen, dass in der Umgebung ein Paar der Art brütet und das Planungsgebiet gelegentlich zur Nahrungssuche nutzt. Von den günstigen (ameisenreichen) Flächen bleiben aber die Gehölzbestände im Westen, Norden und Süden erhalten; von den durch Überbauung bedrohte Freiflächen dürften weniger als ein Viertel Hektar eine deutlichere Eignung aufweisen. Angesicht der Reviergrößen eines Paares, die nach telemetrischen Untersuchungen in der Schweiz und in Deutschland mit 200 bis > 500 ha festgestellt wurde (Bauer et al 2005: 777), erscheinen die Verluste nicht geeignet, die zuzuordnende Fortpflanzungsstätte nennenswert zu beschädigen. Der Grünspecht ist in Bayern eine Art der Vorwarnliste und gilt im Großnaturraum als gefährdet; in Deutschland ist er ungefährdet und mäßig häufig. In der Stadt München weist die Art mit 45 - 60 Paaren noch einen relativ guten Bestand auf (nach ABSP, BayLfU 2004).
Die geplante Biotopvernetzungszone wird auch für den Grünspecht ein geeignetes Nahrungsbiotop darstellen. Teile der späteren öffentlichen Grünflächen sollen als naturnahe Extensivwiesen gestaltet und gepflegt werden.
Die Flora wurde zum Zeitpunkt der Auslobung zum Wettbewerb noch nicht untersucht, weil von einem artenschutzrechtlichen Erfordernis und einem Ausgleichserfordernis nach Leitfaden nicht ausgegangen wurde. Erst während des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung bezüglich von Vegetationsflächen gemäß § 30 BNatSchG geführt, mit dem Ergebnis, dass solche im Gebiet nicht vorkommen.

Stellungnahme zu „Frage 1a“
Die Aussage bezieht sich auf die Tatsache, dass bei der letzten Münchner Biotopkartierung von 1998 auf dem Planungsgelände keine Biotope kartiert wurden.

Stellungnahme zu „Frage 1b“
Das Gutachten „Bestandsaufnahme Fauna 2011/2012“ wurde vom Büro H2, München, vor allem bezüglich der Prüfung des Artenschutzes nach EU-Recht erstellt, mit Beginn vor Auslobung des Wettbewerbs. Diese Untersuchung wurde dem Wettbewerb zugrunde gelegt. Auf Grund dieser Erhebungen wurden im Wettbewerb im Rahmen der Auslobung die Einrichtung einer Biotopvernetzungszone und die Erhaltung der wesentlichen Gehölzbestände vorgegeben und die Einhaltung der Vorgaben auch geprüft.
Die von der Bevölkerung aufgeführten Tierarten waren Gegenstand der Untersuchung „Bestandsaufnahme Fauna“ (H2, 2011/2012), die Hinweise wurden somit gewürdigt.

Im Weiteren wird in Bezug zur Erhebung der Flora ferner auf die Ausführungen unter den Kapiteln „Hauptaspekte 1“ bis „Hauptaspekte 4“ verwiesen.
Im Bezug auf die Erhebung der Fauna wird auf auf die nachfolgende Stellungnahme zu „Frage 3“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Frage 2a“
Im Begründungstext wurde das Erscheinungsbild des Planungsgebiets und seiner Umgebung beschrieben. Dabei wurden das Hochregallager als baulich (negativ) dominierend, die linearen Baumbestände, also auch die sogenannte „Colmdorf- Hecke“, als freiräumlich (positiv) prägend dargestellt.

Stellungnahme zu „Frage 2b“
Die möglichst umfangreiche Erhaltung des Baumbestandes wurde in der Auslobung vorgegeben und soll im Falle der sogenannte „Colmdorf-Hecke“ zur Gänze erfolgen.

Stellungnahme zu „Frage 3“
Vom Sommer 2011 bis zum Sommer 2012 erfolgten faunistische Bestandsaufnahmen.
Untersuchungsgebiet war dabei im Westen das Planungsgebiet; im Norden wurde zusätzlich bis an die Bahngleise heran kartiert (ABSP-Fläche Nr. 84), im Süden wurde die Einfamilienhaus-Siedlung mit Gärten nördlich der Pretzfelder Straße einbezogen.
Die Bestandsaufnahme zielte in erster Linie auf die Erfassung besonders und streng geschützter Arten von europarechtlicher Relevanz. Das zu bearbeitende Artenspektrum wurde im Vorfeld mittels Potenzialabschätzung im Gelände festgelegt. Kartiert wurden jeweils nach den gängigen methodischen Standards:
- Fledermäuse: Quartierpotenzial der Gebäude und Gehölze sowie akustische Transektkartierung zur Ausflugzeit mit sechs Begehung zwischen Mai (Wochenstubenzeit) und November (Balz- und Überwinterungsaktivitäten);
- Vögel: Flächendeckende Revierkartierung mit vier Durchgängen zwischen Ende März und Ende Mai; im Juni zusätzlich eine Kontrolle in den Abendstunden auf mögliche Brutvorkommen von Mauerseglern;
- Sonstige Arten: Im Zuge der oben genannte Vogelkartierung und bei zwei zusätzlichen Begehungen im Früh- und Spätsommer Nachsuche Zauneidechse und Aufnahme naturschutzfachlich bedeutsamer Tagfalter- und Heuschrecken-

vorkommen.

Die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen des Unterhalts der Grünflächen ist Gegenstand des Bauvollzugs.

Stellungnahme zu „Frage 4“
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden den Bürgerinnen und Bürgern die geplanten Grundzüge der städtebaulichen und freiräumlichen Konzeption in Form des Wettbewerbsergebnisses vorgestellt. Die Information sollte insbesondere Anstoßwirkung haben, damit sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Planung einbringen. Dieses Ziel wurde eindrucksvoll erreicht.

Zu fachspezifischen Belangen wie beispielsweise Angaben zu artenschutzrelevanten Vertretern der Flora und Fauna wurde im Rahmen des Verfahrens in der durchgeführten Erörterungsveranstaltung die Öffentlichkeit mündlich informiert, sofern hierfür ein Interesse bekundet wurde. Im Übrigen werden artenschutzrechtliche Belange bereits von Amts wegen aus ermittelt, sofern sich hier auch nur Hinweise auf mögliche Betroffenheiten ergeben könnten.

Stellungnahme zu „Frage 5“
Der Bebauungsplan Nr. 2060 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erstellt. Dieses Verfahren konnte u.a. Anwendung finden, weil ausschließlich Flächen mit bereits bestehendem Baurecht überplant werden und die Versiegelung sich deutlich verringert. Daher ist rechtlich gesehen kein Ausgleich erforderlich, mithin auch keine Einwertung und Bilanzierung der Vegetationsbestände nach der Eingriffsregelung. Auch von einer Umweltprüfung wird in diesem Verfahren abgesehen.

Stellungnahme zu „Frage 6“
Der stark gefährdete Idasbläuling wurde jeweils in geringen Stückzahlen in drei Teilfächen mit insgesamt etwa 1.500 m^2 in der Südhälfte des Gebiets nachgewiesen:

- auf gepflasterten Parkplätzen und geteerten Wegen mit Gebüschzeilen im Südwesteck,
- auf dem Parkplatz/Lagerplatz nördlich davon,
- auf dem überwiegend geteerten Parkplatz mit zentraler Grünfläche im Südosten.

Solche versiegelten Flächen weisen aber nicht auf ein Vorkommen von Magerrasen im eigentlichen Sinne oder gar auf Biotope gemäß § 30 BNatSchG hin, trotzdem sie einen Lebensraum für den Idasbläuling darstellen.

Stellungnahme zu „Frage 7“
Im Bezug auf die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die vorstehende Stellungnahme zu „Frage 5“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Frage 8“
Durch die Erhaltung des gesamten Baumbestands am Südrand des Geländes

(sogenannte „Colmdorf – Hecke“), die Einrichtung einer Biotopvernetzungszone entlang des Bahngeländes an der Nordgrenze des Planungsgebietes und die Anlage von Teilen der öffentlichen Grünflächen als extensive Wiesenstandorte wird dem ABSP-Ziel Rechnung getragen.

Stellungnahme zu „Frage 9“
In den Untersuchungen „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ (H2, 2013) und „Bestandsaufnahme Fauna“ (H2, 2011/2012) wurden die Belange des besonderen / speziellen Artenschutzes für das Gebiet geprüft. Für Arten des Anhang IV (insbesondere Fledermäuse, Zauneidechsen und Vogelarten) sind danach Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu besorgen.
Für die besonders geschützte Art Idasbläuling werden neue Biotopstrukturen geschaffen.

Stellungnahme zu „Frage 10“
Bei der Brutvogelkartierung wurden der Haussperling mit drei Revieren und der Feldsperling mit einem Revier als Gebäudebrüter festgestellt. Hinzu kommt ein mögliches Revier des Hausrotschwanzes im Nordteil. Die gezielte Suche nach Mauersegler-Brutplätzen an den Gebäuden blieb ohne positiven Befund.
Zu Beginn der Zug- und Balzzeit wurden an einem Gebäude im zentralen Südteil zweimal Balzrufe der Fledermausart Großabendsegler aus einem Quartier registriert, und im Anschluss war auch ein Ausflug festzustellen. Das Tier kam jedoch nicht - wie in der Balz üblich - nach kurzer Ausflugphase wieder zurück und war auch beim Folgetermin nicht mehr festzustellen.

Stellungnahme zu „Einwand 1“
Die Untersuchungen „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ (H2, 2013) und „Bestandsaufnahme Fauna“ (H2, 2011/2012) ergeben keine Hinweise auf eine Einschränkung der Funktion der Hecke für die diesbezüglich relevante Fauna.
Die Mehrzahl der Bäume im Untersuchungsgebiet wurden als relativ jung und vital eingestuft. Sie weisen im allgemeinen keine substanziellen Höhlen, Spalten oder Rindenablösung auf, die von Baumfledermäusen als Quartiere oder von Mulmhöhlenbewohnern wie dem Eremitenkäfer als Entwicklungsbiotop genutzt werden könnten. Die beiden einzigen nennenswerten Baumhöhlen waren im Untersuchungsjahr vom Buntspecht besetzt (Bestandsaufnahme Fauna H2, 2011/2012, S. 28).
Die sogenannte Colmdorf-Hecke wurde planerisch in die Freiflächenstruktur des neuen Baugebietes integriert, in dem sie als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen mit vorgelagerten Wiesenstrukturen, an welche wiederum private Grünflächen angrenzen, eine prägende Grünstruktur bildet.
Im Bezug auf kartierte Biotope wird auf auf die vorstehende Stellungnahme zu „Frage 1a“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 2“
Die Fledermäuse wurde im Rahmen des Gutachtens „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ (H2, 2013) intensiv untersucht. Nachgewiesen wurden drei Arten, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Weißrandfledermaus. Nur für den

Großen Abendsegler ergab sich ein Hinweis auf ein Zwischenquartier an einem Gebäude im Geltungsbereich. Alle Fledermausnachweise wurden exakt verortet. Auch nördlich der Baumhecke gelangen Registrierungen von Abendsegler (ein Durchflug) und Zwergfledermaus (mehrfacher Durchflug).
Die Bestandsaufnahmen des Einwenders sind, auch wenn sie sich nur auf eine Beobachtungsnacht und einen Standort beziehen, sicher eine gute Ergänzung der systematischen Kartierung. Es werden jedoch keine Arten genannt, was die Aussagekraft der Daten einschränkt.

Stellungnahme zu „Einwand 3“
Die sogenannte Colmdorf-Hecke war Bestandteil der Revierkartierung 2012. Als Brutvögel im eigentlichen Sinne (mit Status Brutnachweis oder Brutverdacht) sind danach anzugeben (in Klammer Anzahl Reviere): Amsel (1), Buchfink (1), Blaumeise (2), Buntspecht (1), Gartenbaumläufer (1), Grünfink (2), Kohlmeise (3), Mönchsgrasmücke (32), Rabenkrähe (1).
Hinweise auf Brutvorkommen von Arten wie Grünspecht, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Trauerschnäpper, Kernbeißer, Kleiber usw. in der Baumhecke ergaben sich nicht.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen 2012 wurden nur zusätzliche drei Vogelarten im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste registriert: Grünspecht, Rabenkrähe, Sommergoldhähnchen (Büro H2 2012).

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei langjähriger Beobachtung eines gegebenen Lebensraums immer wieder einmal Vogelarten nachweisbar sind, die diesen nur kurz aufsuchen, sowohl zur Brutzeit als auch in den Zugzeiten und im Winter. Es handelt sich überwiegend um eine Kombination aus typischerweise winterlich umherstreifenden und fallweise auf dem Zug aufscheinenden Waldvogelarten: Gartenrotschwanz, Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Schwanzmeise, Sperber, Trauerschnäpper, Zaunkönig.
In der Einwendung werden keine Angaben zum Status der zusätzlichen Arten und zur Methodik ihrer Erfassung gemacht.
Was die mutmaßlichen Winter- und Zuggäste anbelangt, beziehen sich die Nachweise im Wesentlichen auf die Gehölzbestände im Süden, die vom Planvorhaben nicht berührt werden. Weitere potenzielle Gehölzlebensräume dieser Arten finden sich vor allem noch am Nord- und am Westrand des Untersuchungsgebietes; sie bleiben ebenfalls großenteils erhalten.

Stellungnahme zu „Einwand 4“
Die Vorkartierung zur Festlegung des Untersuchungsprogramm ergab, dass mit Vorkommen streng geschützter Amphibienarten, wie zum Beispiel Wechselkröte, Laubfrosch etc., im Gebiet nicht zu rechnen war, weshalb spezielle Aufnahmen nicht erfolgten. Die Feststellungen des Einwenders zeigen, dass die Diagnose korrekt war. Die lokale Lurchfauna umfasst offensichtlich mit Erdkröte, Grasfrosch und "Wasserfrosch" nur (auch im Stadtgebiet München) häufige Arten, die bayern- wie deutschlandweit nicht gefährdet sind.
Die angesprochenen „Kleintierfallen“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, allenfalls des Bauvollzugs.

Im Weiteren wird in Bezug zur Erhebungen zu Amphibien ferner auf die Ausführungen unter Kapitel „Hauptaspekte 1“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 5“
Der Gemeine Rosenkäfer (Cetonia aurata) ist wie alle Vertreter seiner Familie national besonders geschützt. Da er keine Art des Anhang IV FFH-RL ist, fehlt die europarechtliche Relevanz. Die Belange des Schutzes seiner Habitate wären gegebenenfalls innerhalb der Eingriffsregelung abzuarbeiten gewesen. Dies ist jedoch nicht relevant, da bereits bestehendes Baurecht auf dem Grundstück gegeben ist. Unabhängig von der Frage, ob das Vorhaben überhaupt Entwicklungsbiotope oder für die Art wichtige Blühpflanzenbestände (zum Beispiel Holunder) zerstört und insofern negativ auf den lokalen Bestand einwirkt, ist festzustellen: Cetonia aurata ist zwar ein sehr ansprechender Käfer, nichtsdestotrotz aber bayernweit häufig und ungefährdet. Bezüglich seiner Bestandssituation in München ist auf die Arbeit von Reichholf (Quelle: Reichholf, J. (2003): Comeback des Rosenkäfers Cetonia aurata (L.) in München. - NachrBl. bayer. Ent., 52(3/4): 75-79) zu verweisen, der eine starke Zunahme feststellte und dies darauf zurückführt, dass sich die Art verstärkt in Komposthaufen entwickelt.
Im Weiteren wird in Bezug zur Erhebungen zu Käfern ferner auf die Ausführungen unter Kapitel „Hauptaspekte 1“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 6“
Soweit einzelne der oben genannten Vogelarten im engeren oder weiteren Umgriff brüten könnten (zum Beispiel Rabenkrähe, Girlitz, Zaunkönig) und bei der Nahrungssuche über kurze Distanz in das Untersuchungsgebiet gelangen, ist nicht erkennbar, dass die überwiegend offenen und versiegelten Eingriffsbereiche im Untersuchungsgebiet besonders geeignete beziehungsweise obligate Nahrungshabitate darstellen, durch deren Verlust die assoziierten Fortpflanzungsstätten (außerhalb des Untersuchungsgebietes) zur Disposition stehen könnten und dann Tatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG einschlägig wären.
Im Weiteren wird in Bezug zu Erhebungen zu extensiv gepflegte Wiesenstandorte ferner auf die Ausführungen unter Punkt „Hauptaspekte 1“, sowie auf die Stellungnahmen zu „Einwand 3“ und „Einwand 15“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 7“
Die rechtlichen Biotopqualitäten des Bestandes wurden im Gutachten „Rechtlicher Biotop- und Artenschutz“ (Büro H2, 2013) nach dem entsprechenden Kartierungsschlüssel untersucht mit dem Ergebnis, dass im Gelände keine nach § 30 BNatSchG, ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG, geschützten Biotope (Mager- oder Trockenrasen beziehungsweise wärmeliebende Säume) vorkommen.
Bei den genannten Pflanzenarten handelt es sich um naturschutzbedeutsame Arten, die der Eingriffsregelung nach Leitfaden unterliegen würden, wenn sie denn vollzogen werden müsste.

Stellungnahme zu „Einwand 8“
Nach den Ergebnisse der Vorkartierung waren angesichts der Ausstattung des Planungsbereichs dort keine bedeutsamen Wildbienenvorkommen zu erwarten. Deshalb wurden spezielle Untersuchungen nicht durchgeführt. Die Erfahrungen

mit Stechimmen-Beständen in zahlreichen Münchener Industriebrachen, Bahngeländen etc. zeigen, dass nur bei langer und ungebrochener Standorttradition und einem guten Bestand artenreicher Extensivwiesen, Magerrasen und ihren frühen Sukzessionsstadien, wärmeliebender Ruderalfluren usw., bevorzugt in Durchdringung, hochwertige Wildbienengemeinschaften zu erwarten sind. Solche Bienenbestände müssten aber trotzdem nur innerhalb der Eingriffsregelung besondere Beachtung finden.

Stellungnahme zu „Einwand 9“
Es wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Punkt „Hauptaspekte 1“ bis „Hauptaspekte 4“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 10“
Die Artengruppen Reptilien und Heuschrecken wurden untersucht und weder Zauneidechsen noch Ödlandschrecken konnten trotz gezielter Suche registriert werden. Dies deckt sich offensichtlich mit den Feststellungen des Einwenders, der auf Vorkommen in der Umgebung, außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens, verweist.

Stellungnahme zu „Einwand 11“
Es wird auf die vorstehende Stellungnahme zu „Einwand 4“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 12“
Es wird auf die vorstehenden Stellungnahmen zu „Einwand 3“, „Einwand 6“ und „Einwand 15“ verwiesen.

Stellungnahme zu „Einwand 13“
Es wird auf die vorstehende Stellungnahme zu „Einwand 2“ verwiesen.

11. Umgebung

11.1. Friedhof Aubing

Es wurde die Auffassung vertreten, dass durch den Bau des Projektes, wichtige Parkplätze für den Aubinger Friedhof wegfallen würden.
Die Anzahl der Stellplätze sei jetzt schon zu gering, daher würden derzeit auch die Stellplätze auf dem ehemaligen Telekomgelände für Friedhofsbesuche genutzt.
Zusätzlich solle für den am westlichen Rand angrenzenden Aubinger Friedhof ein allzu „harter“ Übergang zur künftigen Bebauung vermieden werden, wenn schon das erhöhte Verkehrsaufkommen an seiner Flanke, ausgelöst durch das neue Siedlungsgebiet, kaum verhindert werden könne.

Stellungnahme:

Das Gelände ist derzeit in Privatbesitz und kein öffentlicher Parkplatz. Die Nutzung wird somit aktuell lediglich von der Eigentümerin geduldet. Es besteht keine Verpflichtung der Eigentümerin das Gelände als Friedhofsparkplatz zur Verfügung zu stellen.

Mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2068 Freiham Nord, erster Realisierungsabschnitt, soll jedoch ein weiterer Eingang für den Friedhof sowie eine ausreichende Anzahl von neuen Stellplätzen geschaffen werden.

11.2. Barrierefreier Ausbau der S-Bahnunterführung

Es wurde gefordert, die S-Bahnunterführung am Aubinger Bahnhof barrierefrei auszubauen, nicht nur damit alle Bürgerinnen und Bürger den Bahnsteig barrierefrei erreichen können, sondern auch um eine barrierefreie Unterquerung der Bahntrasse von Neuaubing nach Aubing zu ermöglichen.
Derzeit gäbe es nur den Fußweg unter der Unterführung Limesstraße mit einer Geh- und Radwegsbreite von maximal 150 cm oder über den Bahnübergang Freihamer Weg.
Eine Nutzung dieser Wege sei für Bürgerinnen und Bürger mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator unzumutbar und daher sei für diesen Personenkreis die Bahnunterführung entsprechend auszubauen. Ein Verweis auf die ausschließliche Zuständigkeit der Deutschen Bahn sei nicht akzeptabel, da im Bereich Freiham die Änderung des Bahnüberganges offenbar auch möglich gewesen sei. Die Zustände seinen unzumutbar.
Es wurde der Vorschlag gebracht, die Kosten für einen behindertengerechten Ausbau der Unterführung zu einem Teil durch den Bauträger und den Betreiber des geplanten Einkaufszentrums finanzieren zu lassen.

Stellungnahme:

Die S-Bahnstation Aubing sowie die Unterführung sind nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es handelt sich um Bahnanlagen, auf die die Stadt keinen Zugriff hat. Auch der Bauträger hat hierauf keinen Zugriff. Für Umbaumaßnahmen und einen barrierefreien Ausbau ist die Bahn zuständig.
Trotzdem bemüht sich die Landeshauptstadt München weiterhin in konstruktiven Gesprächen mit der Deutschen Bahn um einen barrierefreien Ausbau.
Um die Kosten auf einen einzelnen Grundstücksanrainer oder den Betreiber eines Einzelhandelsbetriebes zu verteilen, fehlt jegliche gesetzliche Grundlage. Dies könnte auch bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange kein gerechtes Ergebnis darstellen.

11.3. Beeinträchtigung des Ensembleschutz im Ortskern Aubing

Es wurde die Auffassung vertreten, dass die Gesamtplanung den alten Ortskern Aubing und den dort vorhandenen Ensembleschutz beeinträchtige. Die Gesamtanlage der Neubausiedlung liege in nächster Nähe zum Dorfensemble und vermag ihn auf zwei Drittel zu überdecken. Selbstverständlich könne und dürfe der Maßstab des historischen Dorfes nicht übertragen werden. Die vorgesehene Blockbebauung kontrastiere aber in so rücksichtsloser Weise, dass das Ensemble durch ihre Ausstrahlung sehr beeinträchtigt werde. Im Hinblick auf die vorhandene Blockbebauung in Neuaubing-West sei ein einfühlsamer Übergang wünschenswert und auch möglich, was andere Wettbewerbsentwürfe nachweisen würden.

Stellungnahme:

Die Blickbeziehung von Altaubing zum aktuellen Planungsgebiet wurden durch eine Stadtbildsimulation aus verschiedenen Blickrichtungen überprüft. Eine Beeinträchtigung des alten Ortskerns von Aubing konnte aus keiner Blickrichtung festgestellt werden. Zusätzlich bildet die Bahnlinie eine städtebauliche und räumliche Zäsur.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „2.7 Wettbewerbssiegerentwurf und städtebauliche Planung“ in der Begründung verwiesen.

B) Bürgerwerkstatt

Auf Antrag der SPD- und CSU-Stadtratsfraktionen vom 16.01.2014 wurde am 04.04.2014 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Bürgerwerkstatt im Schnitzel- und Hendlhaus Neuaubing, Limesstraße 63 durchgeführt.
Die Werkstatt wurde von ca. 180 Bürgerinnen und Bürgern besucht, die sich intensiv mit Ideen und Meinungen in den Prozess eingebracht haben.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für diese Veranstaltung eine neutrale Moderatorin beauftragt, die auch die Dokumentation erstellt hat.
Neben einer Vorstellung des Bebauungsplanverfahrens und des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes, hatte auch die Bürgerinitiative die Gelegenheit ihre Vorstellungen zu präsentieren.
Die Gutachter zu den Themen Verkehr und Artenschutz stellten zusätzlich nochmals ihre Gutachten mit den entsprechenden Rahmendaten für die Planung vor.
In Arbeitsgruppen konnten im Anschluss alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger konkrete Ansätze anhand von ausgelegtem Planmaterial und maßstabsgerechten Massenmodellen skizzieren und diskutieren. Diese Kommentare wurden zum Abschluss der Veranstaltung nochmals für alle an Metawänden zusammengefasst, im Plenum diskutiert und der Verwaltung zur weiteren Prüfung mitgegeben.

Die zentralen Vorschläge zur Überarbeitung nach der Bürgerwerkstatt drehten sich dabei um folgende Punkte: Aufgabe des Entwurfs an sich, niedrigere Dichte, kleinteiligere Gebäudestruktur, Verbreiterung der Öffnungen, Stärkung der Wegeverbindung, Öffnung der Hofstruktur und die Höhenentwicklung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin gehend erneut angepasst. Die Hofstruktur wurde geöffnet und durch eine kleinteiligere Gebäudestruktur aufgelockert, die Öffnungen zwischen den Gebäuden wurden verbreitert und die Wegeverbindungen gestärkt, auch um eine bessere Vernetzung der Grünflächen zu erreichen.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „4 Planungskonzept“ in der Begründung verwiesen. Darin wird der aktuelle Entwurfsansatz ausführlich beschrieben.
Die Dokumentation der Bürgerwerkstatt mit dem Titel „Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb „Aubing-Mitte“, Dokumentation der Bürgerwerkstatt am 4. April 2014“ ist dem Beschluss als Anlage 5 beigelegt.

C) Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB

1. Deutsche Telekom Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 05.03.2013 und 27.10.2014 wie folgt Stellung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass am Rande und im Planungsgebiet bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden sei. Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen würden ausschließlich der Versorgung der noch vorhandenen Gebäude dienen und könnten nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, bauseits entfernt werden.

Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen, so dass zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich werden.

Zusätzlich wurden Hinweise auf den Bauvollzug gegeben.

Stellungnahme:

Die zusätzliche Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsanlagen kann sowohl über die Colmdorfstraße als auch entlang des Freihamer Wegs erfolgen. Entlang des Freihamer Wegs wird hierfür insbesondere mit einem Leitungsrecht für die Allgemeinheit eine mögliche Trassenführung gesichert.
Die Weitergabe der Hinweise für den Bauvollzug an die Grundstückseigentümerin ist bereits erfolgt.

2. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 18.03.2013 und 15.10.2014 wie folgt Stellung:

Das Eisenbahn-Bundesamt hat darauf hingewiesen, dass aus der Bahnstrecke München-Buchloe resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen beziehungsweise gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen seien.
Zudem wurde darauf verwiesen, dass physikalisch bedingt, im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnoberleitungen unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparaturen) verursachen können.
Es wurde auf das sogenannte „eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg“ (§ 38 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG) verwiesen. Für entsprechende Flächen

ende erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die entsprechenden Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn- Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung vollständig übergehe. Daher werde um Überprüfung der Flächeneigenschaften der Grundstücke mit der Bezeichnung „Straßenverkehrsfläche mit bahnrechtlicher Widmung“ gebeten.
Sichergestellt sein müsse zudem, dass sich die durch die Planung ergebende Bebauung und Nutzung im geplanten Areal mit dem Eisenbahnbetrieb weder störe noch behindere. Dafür müsse mindestens sichergestellt sein, dass die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werde, die Standsicherheit des Bahndamms gewährleistet sei, die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet sei, Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden, Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt seien, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtige, und Schutzmaßnahmen zu ergreifen sofern die Möglichkeit bestünde, dass von Verkehrswegen / Parkflächen abkommende KFZ auf die Bahnanlagen gelangen könnten.

Stellungnahme:

Die von den bestehenden Bahnlinien resultierenden Immissionen sind in die Abwägung eingestellt. Es werden die notwendigen Festsetzungen zum Schutz der neu geplanten Gebäude und Freiflächen getroffen. Es wird insbesondere auf das Kapitel „Immissionsschutz“ in der Begründung sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz in der Satzung und der Planzeichnung verwiesen.
Zudem werden für Themen, die sich erst auf der Ebene des Bauvollzugs abschließend regeln lassen (zum Beispiel störende Einflüsse auf technische Einrichtungen), in der Begründung weitere notwendige Hinweise gegeben.

Bei der Fläche „Straßenverkehrsfläche mit bahnrechtlicher Widmung“ handelt es sich um ein Grundstück der Deutschen Bahn AG, die bereits seit Jahrzehnten als Straßenverkehrsfläche (Freihamer Weg) genutzt wird und entsprechend auch als Straße nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) gewidmet ist. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, mit dem Hinweis dass die Fläche zugleich dem „eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg“ untersteht.
Die Hinweise zur Sicherung der Bahnfläche wurden insbesondere bei der Erstellung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für die bahnbegleitende Vernetzungszone beachtet. Sie wurden im weiteren an die Grundstückseigentümerin zur Beachtung im Bauvollzug weitergegeben.

3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die DB Immobilien vormals DB Services Immobilien GmbH als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 28.03.2013 und 27.10.2014 wie folgt Stellung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eine kleine Teilfläche des Flurstücks 586/2 umfasst, welches sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet (nachrichtlich als „Straßenverkehrsfläche mit bahnrechtlicher Widmung“ dargestellt). Auf den angrenzenden Flächen werde aktuell der Ausbau der Bahnlinie München-Pasing – Buchloe mit Erhöhung der Anzahl der Streckengleise (viergleisiger Ausbau) geplant. Die Planung sei im Auftrag des Freistaates bis zur Planungsphase der Vorplanung durchgeführt und unterliege damit noch gewissen Vorbehalten. Eine endgültige Festlegung sei erst mit weiteren Planungsphasen und der Planfeststellung gegeben.

Gegen den geplanten Bebauungsplan würden bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise keine Bedenken bestehen.
Die Bahnstrecke sei mit einer Oberleitungsanlage ausgerüstet. Zum Schutz vor Gefahren, die von 15kV-Oberleitungsspannung ausgehen, seien grundsätzlich die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten beziehungsweise vorzusehen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke sei mit Beeinflussung von empfindlichen Geräten auf magnetische Felder zu rechnen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Strecke 5520 München-Pasing – Buchloe auf der gesamten Länge vollständig und lückenlos mit GSM-R (digitaler Zugfunk) ausgerüstet sei und sich im Bereich Aubing der Zellwechselbereich der beiden GSM-R-Zellen befinden würde, sei die Funkfeldstärke bereits auf einem niedrigen Niveau. Durch eine massive Riegelbebauung (insbesondere durch das sechsgeschossige Gebäude entlang der Bahnlinie) könne es zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung in Form eines weiteren Rückgangs der GSM-R Feldstärke kommen. Auch mögliche Reflexionen und dadurch hervorgerufene Gleichwellenauslöschungen könnten zur Beeinträchtigung des Funkfeldes führen.
Eine definitive Aussage in wie fern sich die neuen Gebäude auf die Funkversorgung auswirke, könne zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden (fehlende Gebäudehöhen sowie Maße und Material der Bausubstanz).
Für den Fall einer Beeinträchtigung der GSM-R-Funkversorgung im Bereich des Bebauungsplanes durch die geplante neue Bebauung mit einer Höhenentwicklung von bis zu sechs Geschossen sei der DB Netz AG das Einvernehmen der Landeshauptstadt München als Träger öffentlicher Belange in einem eventuell notwendigem Verfahren zum Neubau eines GSM-R-Füllsenders auf Bahngrund zuzusichern.

Angemerkt wurde zudem, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so zu wählen seien, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergäbe sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände seien durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt unter anderem) zu gewährleisten.

Künftige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Ansprüche gegen die DB AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seien ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk - GSM-R), seien entschädigungslos hinzunehmen.
Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) seien vom Bauherren zu tragen. Gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen. Bahngrund sei dafür nicht zu benutzen.
Zusätzlich wurden Hinweise auf den Bauvollzug gegeben.

Stellungnahme:

Die Bahnstrecke München-Pasing-Buchloe befindet sich noch in der informellen Vorplanung, somit besteht keine Möglichkeit konkrete und verbindliche Angaben dieser Planung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Nach der Planung sind aber eisenbahnrechtliche Ausbaumaßnahmen möglich. Die Breite des bestehenden Bahngrundstückes ist nach Einschätzung der Landeshauptstadt München ausreichend, um die zusätzlich benötigten Gleise für die etwaig geplanten Ausbaumaßnahmen unterzubringen. Die vorliegende Bauleitplanung steht somit einen möglichen künftigen Ausbau der Schieneninfrastruktur nicht entgegen.
Das Grundstück im Eigentum der Bahn (Flur Nr. 586/2) im Umgriff des Bebauungsplans, das bereits heute als Straßenfläche des Freihamer Wegs ausgebaut beziehungsweise Straßenbegleitgrün ist, wird hinweislich auch als Bahnfläche dargestellt, die dem „eisenbahnrechtlichem Fachplanungsprivileg“ untersteht.
Im Weiteren wird auf die vorstehende Stellungnahme zum Einwand des Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München verwiesen.

Grundsätzlich besteht Einvernehmen, dass der GSM-R-Funk für den Bahnverkehr störungsfrei betrieben werden muss und hierfür entlang der Bahnstrecke eine ausreichende Anzahl an Sende- beziehungsweise Empfangseinrichtungen errichtet und vorgehalten werden müssen. Da derzeit aber weder die tatsächliche Störung des GSM-R-Funk nachgewiesen ist, also weder der Bedarf zum Neubau eines GSM-R-Füllsenders, noch die künftige Lage beziehungsweise der Standort geklärt ist, kann die Landeshauptstadt München keine generellen Zusicherungen zur Erteilung des Einvernehmens für die Errichtung einer konkreten Sendeanlage im Einzelfall machen. Die Landeshauptstadt bittet als Träger öffentlicher Belange zu gegebener Zeit in ein eventuell notwendiges Verfahren eingebunden zu werden.

Der Eisenbahnbetrieb ist auch bei Umsetzung der Planung weiterhin möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
Die Weitergabe der Hinweise für den Bauvollzug an die Grundstückseigentümerin ist bereits erfolgt.

4. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, BEG

Die Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 06.03.2013 und 23.10.2014 wie folgt Stellung:

Der Bauleitplanung werde grundsätzlich zugestimmt. Weiterhin wird auf den Ausbau der Bahnlinie München-Pasing – Buchloe mit Erhöhung der Anzahl der Streckengleise (viergleisiger Ausbau) hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Strecke München-Pasing-Buchloe befindet sich noch in der informellen Vorplanung, somit besteht keine Möglichkeit konkrete und verbindliche Angaben dieser Planung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch nach der Planung sind eisenbahnrechtliche Ausbaumaßnahmen möglich. Die Breite des Bahnkörpers ist nach Einschätzung der Landeshauptstadt München ausreichend, um die zusätzlich benötigten Gleise für die etwaig geplanten Ausbaumaßnahmen unterzubringen. Die vorliegende Bauleitplanung steht somit einem möglichen künftigen Ausbau der Schieneninfrastruktur nicht entgegen.

5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, IHK

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 18.03.2013 und 12.11.2014 wie folgt Stellung:

Die IHK begrüße und befürworte ausdrücklich, das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Nachnutzung eines ehemaligen Speditionsstandortes zu schaffen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet München könne man der vorgesehenen Umwandlung der Gewerbeflächen in ein Wohngebiet zustimmen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Standort auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zu der Bahnlinie München-Buchloe aus immisionsschutzrechtlicher Sicht keinesfalls als unproblematisch zu beurteilen sei. Daher wird angeregt, da die Bebauung im WA (1) als Lärmschutz für die weitere Bebauung des Planungsgebietes erforderlich sei, ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzusehen. Die weitere Bebauung des Planungsgebietes solle erst nach Errichtung der Bebauung im Baugebiet WA (1) zulässig sein.
Weiterhin wird angeregt im Bezug auf die vorgesehene Nahversorgungseinrichtung die Bedarfe und Standortanforderungen für Einzelhandelsnutzungen detailliert zu ermitteln, um einen attraktiven und marktfähigen Standort entwickeln zu können.

Stellungnahme:

Die Haltung zur städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des ehemaligen Telekomgeländes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die immissionschutzrechtliche Problematik des Geländes wurde ausreichend in entsprechenden Gutachten untersucht und sowohl planerisch als auch rechtlich berücksichtigt. Ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist keine optimale Lösung, da unter anderem bei einem Verkauf der Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer zeitliche und inhaltliche Abhängigkeiten entstehen würden, die weder gewünscht noch sinnvoll sind.
Aus diesem Grund wurden in Absprache mit dem Lärmschutzgutachter die übrigen Teilgebiete planerisch so festgesetzt, dass sie die nötigen Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich eigenständig je Teilgebiet (WA (2) bis WA (4)) nachweisen müssen.
Im Weiteren wird auf das Kapitel „4.4.1 Schallschutzmaßnahmen“ in der Begründung verwiesen.
Die geplante Nahversorgungseinrichtung ist im allgemeinen Wohngebiet immer zulässig. Der Standort an der S-Bahnstation Aubing wird allgemein als sehr günstig und attraktiv bewertet. Der Hinweis einer detaillierteren Ermittlung der Bedarfe und Standortanforderungen wurde an die Grundstückseigentümerin weitergegeben.

6. Bayernwerk AG

Die Bayernwerk AG vormals E.ON Netz GmbH nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 1 beziehungsweise Abs. 2 BauGB mit ihren Schreiben vom 08.03.2013 und 28.10.2014 wie folgt Stellung:

Die Bayernwerk AG bittet um nachrichtliche Darstellung des Fernmeldekabels am westlichen Rand des Geltungsbereiches im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Das Fernmeldekabel verläuft in weiten Teilen im Freihamer Weg und nur ein kurzes Stück im Bereich der Zufahrt zum künftigen WA (1) sowie anschließend im Grundstück der Deutschen Bahn AG weiter.
Fernmeldekabel im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind zulässig und üblich. Sie werden deshalb im Bebauungsplan nicht dargestellt. Im Bereich des WA (1) wird dem Hinweis gefolgt und ein Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.
Der Hinweis auf das Fernmeldekabel wird aber inklusive Plandarstellung an die Grundstückseigentümerin, die Münchner Stadtentwässerung (MSE) sowie die Stadtwerke München (SWM) zur Information bei künftigen Ausbauarbeiten des Ver- und Entsorgungsnetzes im Bebauungsplanbereich weitergegeben.

7. Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH nahm im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB mit ihrem Schreiben vom 07.11.2014 wie folgt Stellung:

Von Seiten der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Planung füge sich sowohl städtebaulich als auch in der Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.
Weiterhin begrüße die MGS mbH die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und qualitativen Grünflächenangeboten. Die Positionierung und Verteilung der Baufelder ermögliche zusätzliche Wegeverbindungen zwischen dem S-Bahnhof Aubing beziehungsweise dem Dorfkern Aubing und den Wohnbereichen entlang und südlich der Pretzfelder Straße. Damit würde die Planung den wesentlichen Sanierungszielen im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz gerecht.

In Bezug auf das Spielflächenangebot gehe die MGS mbH davon aus, dass die Spielflächenversorgung für alle Altersgruppen ausschließlich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nachgewiesen werde, da ein Nachweis eines Spielflächenangebots im Bestand nicht möglich sei.

Ein weiteres Sanierungsziel im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz stelle der Erhalt beziehungsweise die Stärkung der Nahversorgungsstandorte und des Quartierszentrums in der südlichen Limesstraße dar. Daher weise die MGS mbH daraufhin, dass die Fläche zur Unterbringung einer Ladeneinheit zur Nahversorgung im Baufeld WA (1) eine Geschossfläche von 1.200 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 800 m² gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) § 11 Abs. 3 nicht überschreiten solle. Grundsätzlich werde die Unterbringung eines Nahversorgers ausdrücklich begrüßt, da insbesondere der nördliche Teil im Sanierungsgebiet von Neuaubing-Westkreuz im Bereich der Nahversorgung unterversorgt sei und von zusätzlichen Angeboten profitiere. Dort sei bisher die Versorgung durch einen Supermarkt (Norma) gewährleistet, dessen Bestand gemäß Einzelhandelsuntersuchung für das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept“ (ISEK) auf absehbare Zeit stark gefährdet sei. Mit Schließung dieses Marktes sei dieser Bereich unterversorgt. Ein Ausgleich durch Flächen im Neubaugebiet sei daher sinnvoll.
Im Weiteren bittet die MGS mbH um Prüfung, ob es gegebenenfalls möglich sei, im Bereich des Zugangs zum S-Bahnhof Aubing innerhalb des Bebauungsplanumgriffs öffentliche Fahrradstellplätze (Bike & Ride) zu realisieren.

Stellungnahme:

Die Haltung zur städtebaulichen Einfügung in die Umgebung, zur Schaffung von Wohnraum sowie zur Grundsätzlichen Unterbringung eines Nahversorgers wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
Die Spielflächenangebote werden für Kinder in den unterschiedlichen Altersgruppen ausschließlich im Bebauungsplangebiet nachgewiesen.
Die Nahversorgungseinrichtung im allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA (1) ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² in der planerischen Konzeption berücksichtigt. Eine Überschreitung der gemäß § 11 BauNVO Abs. 3 vorgeschriebenen Größenordnungen ist nicht zulässig.
Die Anordnung von Bike & Ride Fahrradabstellplätzen im öffentlichen Straßenraum im Bereich des Zugangs zum S-Bahnhof Aubing soll auch weiterhin möglich sein und ist als Teil des Planungskonzepts wünschenswert. Entsprechende Hinweise werden an die zuständige Fachdienststellen weitergegeben.

D) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 22.10.2014 mit der Planung befasst und einstimmig anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4).

Stellungnahme:

Die Gebäudehöhe des östlichen Teils des WA (1) werden, wie vom Bezirksausschuss angeregt, von sieben auf sechs Geschosse reduziert.
Bei der Gestaltung des Baukörpers WA (1) an der Bahn wird das gegenüberliegende, geschützte Ensemble mit der Kirche Sankt Quirin weiterhin berücksichtigt. Es ist hierzu mit der Grundstückseigentümerin unter anderem ein Beratungsgremium zur Gestaltung vereinbart, zu dem auch eine Vertreterin oder ein Vertreter des örtliche Bezirksausschuss eingeladen werden soll.

E) Empfehlung Nr. 08-14 / E 01850

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat am 25.06.2013 die oben genannte Empfehlung, Antrag Nr. 1, gestellt (siehe Anlage 6, Bebauung „Aubing Mitte“).

Gegenstand der Empfehlung ist für das laufende Bebauungsplanverfahren „Aubing Mitte“ die Forderung, das Gelände an der Colmdorfstraße am Aubinger Bahnhof nicht mit riesigen Wohnblöcken und unüberschaubaren Kasernenhöfen zu bebauen, sondern durch eine gegliederte, transparente Baustruktur, die sich besser in die Umgebung einfügt und soziale Probleme vermeidet. Dass auch auf diese Weise eine große Wohnungsdichte erreicht werden könne, zeige die neue Bebauung Federseestraße am Bahnhof Lochhausen. Durch Einbeziehung von Elementen des zweiten Wettbewerbspreises könne die Planung spürbar verbessert werden.

Am 12.08.2013 und 23.09.2014 wurde eine Zwischennachricht mit Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses voraussichtlich im Sommer 2014 beziehungsweise Ende des Jahres 2014 bis Frühjahr 2015 erteilt.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplangebiet Aubing-Mitte wurde im laufenden Verfahren mehrfach überarbeitet, so dass der ursprüngliche städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf aus dem Wettbewerb nur noch in seiner Grundkonfiguration erkennbar ist. Die städtebauliche Struktur wurde differenziert und in eine kleinteiligere Bebauung aufgelöst. Der Vorschlag des zweiten Preisträgers kleinteiligere Gebäudeformen anzubieten, wird nunmehr aufgegriffen. Die Baustruktur fügt sich nunmehr besser in die umgebende Bebauung ein. Sie ermöglicht gerade aufgrund der Einzelbaukörper Einblicke und Transparenz in das Quartier.
Sowohl die Bürgerinnen und Bürger aus Aubing und Neuaubing, die Bürgerinitiative „Aubing-Mitte lebenswert“ als auch der örtliche Bezirksausschuss haben an dieser

Weiterentwicklung aktiv mitgearbeitet und der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Struktur zu mehr Qualität verholfen.
Im Weiteren wird auf den Buchstaben „B) Bürgerwerkstatt“ im Vortrag der Referenten sowie auf das Kapitel „4.1 Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept“ in der Begründung verwiesen.

Der Empfehlung Nr. 08-14 / E 01850 der Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied am 25.06.2013 wurde somit bereits entsprochen.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sowie die Weiterentwicklung der Planung wurden dem örtlichen Bezirksausschuss am 07.07.2014 vorgestellt.
Diese Thematik wurde im Rahmen des bisherigen Verfahrens ausgiebig erörtert und ist dem Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied hinreichend bekannt, so dass auf eine nochmalige Anhörung des Bezirksausschusses zur vorliegenden Bürgerversammlungsempfehlung verzichtet werden konnte. Der Vorsitzende des BA 22 hat dem Vorgehen zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung für die Vorlage
Eine fristgemäße Vorlage gemäß Ziffer 2.7.2 AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die notwendigen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.
Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum auch mit diesem Bebauungsplan beizutragen und den Satzungsabschluss noch im Jahr 2015 zu erreichen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A des Vortrages entsprochen werden.

2. Der Darstellung und den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B des Vortrages entsprochen werden.

3. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe C des Vortrages entsprochen werden.

4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe D des Vortrages entsprochen werden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 für den Bereich Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München–Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich) - Plan vom 17.02.2015 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen,wenn die städtebaulichen Verträge sowie die sozialen Bindungsverträge geschlossen sind, die danach erforderlichen Sicherheiten gestellt wurden und die Auflassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten / Reallasten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder deren Eintragungen unwiderruflich beantragt wurden und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die ein Eintragungshindernis an der vorgesehenen Rangstelle ergeben.

7. Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01850 der Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied am 25.06.2013 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060
der Landeshauptstadt München

Freihamer Weg (östlich),
Bahnlinie München-Buchloe (südlich),
Colmdorfstraße (westlich),
Pretzfelder Straße (nördlich)

vom …

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1
Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München-Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom ....., angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.

(3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 67c (MüABl. Nr. 29 vom 21.10.1968, Nr. 67d (MüABl. Nr. 35 vom 21.12.1970) und Nr. 1955 (MüABl. Nr. 2008 vom 21.04.2008) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 aufgehoben.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet WA bestehend aus den vier Teilgebieten WA (1) bis WA (4).

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

(3) Im Teilgebiet WA (1) ist im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, im Erdgeschoss Wohnen ausgeschlossen.

(4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein

zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

(5) Im Teilgebiet WA (1) ist im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von insgesamt 860 m² ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m² im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtungen auf deren West- und Südseite anzuordnen.

(6) Im Teilgebiet WA (3) ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 1.350 m² ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.240 m² im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtungen auf deren Südseite anzuordnen.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Tiefgaragenzu- und -abfahrten unberücksichtigt.

(3) Die festgesetzte Geschossfläche kann durch
   a) Gemeinschaftsräume,
   b) Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
   d) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe

   um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

(4) Im Teilgebiet WA (1) kann die festgesetzte Geschossfläche bei Errichtung einer eingehausten Anlieferungszone ausnahmsweise um deren Fläche einschließlich ihrer Umfassungswände, höchstens aber um bis zu 150 m² Geschossfläche überschritten werden.

(5) Die festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt

   7.550 m² im WA (1),
   5.750 m² im WA (2),
   5.500 m² im WA (3) und
   6.300 m² im WA (4)

   überschritten werden.

§ 4
Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen

(1) Die im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte werden als Höhe der Geländeoberfläche im jeweiligen Teilgebiet festgesetzt.

(2) Im Teilgebiet WA (1) sind die Freiflächen des jeweiligen durch Stützmauern oder Baugrenzen umschlossenen Bereiche in der Höhe des im jeweiligen Bereich festgesetzten Höhenbezugspunktes herzustellen und zu erhalten.

(3) Im Teilgebiet WA (1) ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei Nicht-Wohnnutzung in der Höhe von 527,00 m ü. NN herzustellen und zur erhalten.

(4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in der Höhe des im jeweiligen Teilgebiet festgesetzten Höhenbezugspunkts herzustellen und zu erhalten.
Die Freiflächen der Innenhofbereiche sind in der Höhe des im jeweiligen Bereich festgesetzten Höhenbezugspunktes herzustellen und zu erhalten.

(5) Von Absatz 1 bis Absatz 3 kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

§ 5
Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Offene Vortritte bei Loggien sowie zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur vortretende Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baulinien jeweils um bis zu 0,75 m überschreiten, wenn sie der Gesamtfassade in der Fläche untergeordnet sind.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m ist zulässig.

(3) Im Teilgebiet WA (1) ist ein Zurückweichen von der festgesetzten Baulinie um bis zu 3,00 m für eine Arkade in Höhe von bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

(4) Für Kindertageseinrichtungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig.

(5) Im Teilgebiet WA (1) ist im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Überschreitung der Baulinien für Terrassen zulässig.

§ 6
Hauszugänge und Balkone

(1) Hauszugänge sind entlang der festgesetzten Baulinien nicht zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind im Teilgebiet WA (1) im östlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, Hauszugänge auch entlang der Baulinien

zulässig.

(3) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Balkone nur zum Innenhof hin orientiert zulässig. An den Gebäudeaußenseiten zu den öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen sowie an den unmittelbar anschließenden Gebäudeseiten sind Balkone nicht zulässig.

§ 7
Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung

(1) Es sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Auf Dächern sind nur technische Dachaufbauten zulässig, die den Nutzungen in den Gebäuden dienen.

(3) Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten; sie dürfen diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten, wenn dies aus technischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

(4) Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken; sie dürfen je Gebäude insgesamt eine Fläche von 15 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

(5) Abweichend von Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 9 ist im Teilgebiet WA (1) über der überbaubaren Grundstücksfläche, für die fünf Vollgeschosse festgesetzt sind, eine gemeinschaftliche Dachterrasse und deren Dachausstiege zulässig. Auf mindestens 20 % der Dachterrasse ist eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdecke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

(6) Abweichend von Absatz 4 Halbsatz 2 sind technische Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbeschränkung zulässig.

(7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

(8) Ausnahmsweise ist im Teilgebiet WA (1) auf der Dachfläche im westlichen der Teile des Bauraums, für die sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Mobilfunkantennenanlage einschließlich ihrer Systemtechnik als fernmeldetechnische Nebenanlage mit einer Höhe von bis zu 10 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Der Durchstoßpunkt ist mit einem Abstand von mindestens 5 m zur festgesetzten Baulinie und von mindestens 2,50 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung herzustellen.

(9) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

(10) Abweichend von Absatz 9 sind Flächen, auf denen technische Anlagen errichtet werden, um die Pflicht der Begrünung ausgenommen.

(11) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

§ 8
Durchgang

(1) Der im Teilgebiet WA (1) festgesetzte Durchgang ist in einer Breite von 5,0 m bis 8,0 m und in einer lichten Höhe von mindestens einem und höchstens drei Vollgeschossen herzustellen.

(2) Von der festgesetzten Lage und Größe des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9
Dienstbarkeiten

(1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(4) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen F wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(5) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB wird eine Dienstbarkeit für einen beschränkten Personenkreis als Fahrtrecht für die Landeshaupstadt München sowie deren Auftragnehmer festgesetzt.

(6) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar ist.

§ 10
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig zur Anpassung der Geländeoberfläche an die festgesetzte Höhenentwicklung.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringem Umfang (als Geländemodellierungen) auch zulässig zur

a) Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen,

b) Gestaltung von Spielplätzen,

c) Gestaltung von Lärmschutzmodellierungen,

d) Gestaltung der einzuhausenden Tiefgaragenrampe im Teilgebiet WA (1),

e) Geländegestaltung entlang und in der Biotopvernetzungszone im Teilgebiet WA (1).

(3) Im Teilgebiet WA (1) sind Stützmauern zu errichten zur

a) baulichen Fassung der als dinglich zu sichern gekennzeichneten Fläche G, R, L mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 522,30 m ü. NN zu der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und zu der zu begrünenden und zu bepflanzenden privaten Freifläche,

b) baulichen Fassung der unterbaubaren Fläche mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 527,00 m ü. NN zu der öffentlichen Verkehrsfläche Colmdorfstraße und der dinglich zu sichernden Fläche G, R, L, FB.

(4) Von der festgesetzten Lage der Stützmauern kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 11
Nebenanlagen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Zulässig sind abweichend von Absatz 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

a) Kinderspielplätze,

b) Nebenanlagen für die Kindertagesstätten,

c) Tiefgaragen-Notausgänge ohne Überdachung,

d) Bodengleiche Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und Kellerräume,

e) gemäß § 14 zugelassene Fahrradabstellplätze,

f) Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung am Tag der Abholung innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Fläche GM

g) im WA (1) im Bereich der unterbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen für Schank- und Speisewirtschaften.

(3) Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung am Tag der Abholung GM kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar ist.

§ 12
Einfriedungen und Zäune

(1) Einfriedungen werden ausgeschlossen.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind offene, zu begrünende Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig

a) zur Abgrenzung der Kindertageseinrichtungen,

b) zur Abgrenzung des Bahngeländes,

c) zur Einfriedung der Biotopvernetzungszone.

(3) Abweichend von Absatz 1 sind in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1 m an der Innenseite von Schnitthecken zulässig. Die dazugehörigen Schnitthecken sind mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,5 m auszuführen.

(4) Die zulässigen Metallzäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, sofern sie nicht zur Einfriedung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtungen dienen.

(5) Zwischen Wohnungsgärten sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von bis zu 3 m und im Anschluss an die Gebäude zulässig. Die Sichtschutzelemente sind je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

§ 13
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 ist Werbung im Teilgebiet WA (1) am Gebäude unterhalb des ersten Oberschoßes allgemein und in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) an den Gebäude jeweils unterhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig. Die Werbung darf nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m angebracht werden.

(3) Abweichend von Absatz 1 ist im Teilgebiet WA (1) am Freihamer Weg eine freistehende Werbeanlage als Hinweis für im Teilgebiet WA (1) ansässige Nutzungen zulässig. Sie darf eine Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten.

(4) Zulässige Werbeanlagen gemäß Absatz 2 müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen nicht in die öffentlichen Grünflächen, die privaten Freiflächen und die Biotopvernetzungszone hineinwirken.

(5) Zulässige Werbeanlagen gemäß Absatz 2 oder Absatz 3 in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 14
Fahrradstellplatzanlagen

(1) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

(2) Andere Fahrradabstellanlagen sind außerhalb von Gebäuden nur offen, nicht überdacht im Bereich der Zugänge zulässig. Sie dürfen die Ansicht des Gebäudes nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen die öffentlichen und privaten Grünflächen nicht beeinträchtigen sofern sie von der Anzahl angemessen sind und die Gestaltung der Vorgärten nicht beeinträchtigen.

§ 15
Stellplätze

(1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind je Teilgebiet WA (1) bis WA (4) jeweils als Tiefgarage herzustellen.

(2) Von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen müssen für denjenigen Teil der Geschossfläche, der nicht auf Wohnnutzung fällt, nur 50 % real hergestellt werden.

(3) Bei Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, darf die Zahl der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze um 40 % reduziert werden.

(4) Im WA (1) sind innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen oberirdische Stellplätze für Besuch zulässig. In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

§ 16
Tiefgaragen

(1) In allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets WA sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten als Gemeinschaftsanlagen für das jeweilige Teilgebiet zu errichten.

(2) Die Tiefgaragenanlagen sind eingeschossig auszuführen.

(3) Im Teilgebiet WA (1) ist die Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt in das Gebäude oder in eine Geländemodellierung zu integrieren.

(4) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten in die Gebäude zu integrieren.

(5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau für Baumstandorte zu überdecken.

(6) Die Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen und ebenerdig auszuführen.

(7) Bei Tiefgaragen mit mechanischen Entlüftungseinrichtungen, sind die Entlüftungsschächte bzw. -rohre in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

(8) Tiefgaragenzugänge sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

§ 17
Lärmschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989, vorzusehen.

(2) Im Teilgebieten WA (1) ist der Bauraum von der westlichen Baulinie am Freihamer Weg bis zur östlichen Baulinie an der Colmdorfstraße durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Dies gilt nicht für den in der Planzeichnung festgesetzten Durchgang.

(3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.
Abweichend davon kann auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von unter 59/49 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden können.

(4) Im Teilgebiet WA (1) entlang der nördlichen Gebäudeseite sowie an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten einschließlich Gebäuderücksprüngen ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben, Ausnutzung der Gebäudeeigenabschirmung oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

(5) Im Teilgebiet WA (1) ist an den nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten die Errichtung von Außenwohnbereichen (Dachterrassen, Balkone oder Loggien oder Ähnliches) nur zulässig, sofern durch Abschirmmaßnahmen (beispielsweise Verglasungen) nachgewiesen werden kann, dass dort ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von

59 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

(6) Im Teilgebiet WA (2) ist in den beiden nördlichen Bauräumen auf den jeweils nördlichen Gebäudeseiten sowie auf den angrenzenden westlichen und östlichen Gebäudeseiten ausgehend von den nördlichen Gebäudeecken 17 Meter Richtung Süden aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.
Sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung im WA(1) hergestellt ist und hierdurch gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 65/60 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, ist Satz 1 nicht anzuwenden.

(7) Im Teilgebiet WA (3) ist in den nördlichen beiden Bauräumen auf den jeweils nördlichen Gebäudeseiten aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.
Sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung im WA(1) hergestellt ist und hierdurch gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 65/60 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, ist Satz 1 nicht anzuwenden.

(8) In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) ist an der Gebäudeseite entlang der Baulinie aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terassen oder vergleichbarer Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.

(9) Im Teilgebiet WA (1) entlang der nordwestlichen Grenze der Freispielfläche ist zum Schutz der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung die aktive Schallabschirmung LSW 1 (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) mit einer Höhe von h = 3,0 m ü. GOK, mit einer Länge von l = 24 m und mit einer Schalldämmung von R_w = 24 dB zu errichten.

(10) Im Teilgebiet WA (1) ist auf der östlichen Gebäudeseite zum einen sowie auf der nördlichen Gebäudeseite des WA (1) auf einer Länge von 60 m gemessen ab der Nordostecke des Baufeldes zum anderen die Anordnung von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (zum Beispiel Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) aus Gründen des Anlagenlärmschutzes unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, sofern durch baulich-technische Maßnahmen oder Regelungen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden.

(11) Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad α = 0,6 bei 500 Hz.). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

§ 18
Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

Bei der Errichtung von Gebäuden im Teilgebiet WA (1) sind bauliche und/oder technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen, ausgehend von der Bahnstrecke München–Buchloe, zu treffen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 Tabelle 1 vom Juni 1999 sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998 eingehalten werden.

§ 19
Grünordnung

(1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(2) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m^2 große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte und/oder überdeckte Baumscheiben sind zulässig.

(3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20-25 cm Stammumfang,
- für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm Stammumfang,
- und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 16-18 cm Stammumfang.

(4) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Mindestens ein Fünftel der öffentlichen Grünfläche sind dabei als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenstandorte anzulegen. Für alle Altersgruppen sind Kinderspielplätze zu integrieren.

(5) Die Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen hin ist auf den privaten Freiflächen in einer Tiefe von mindestens 2 m umlaufend durch organisch geformte Pflanzflächen, bestehend aus mindestens 70 % Ziergräsern, herzustellen.

(6) Pro angefangene 150 m^2 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestandsgehölze sind anzurechnen. Die großen Laubbäume müssen einen Anteil von mindestens 25 % haben und sind in überwiegend nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.

(7) Für nicht bebaute Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.

(8) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen.

(9) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze in den Freiflächen der Innenhofbereiche nachzuweisen.

(10) Im Teilgebiet WA (1) sind Wohnungsgärten nicht zulässig.

(11) In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Wohnungsgärten nur im Bereich der festgesetzten Baugrenzen und bis zu einer Tiefe von höchstens 5 m zulässig.

(12) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, zum Beispiel in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. Ausgenommen davon sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bereiche mit Altlasten. Ausnahmsweise ist in beengten Bereichen auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

(13) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 20
Grünordnung Biotopvernetzungszone

(1) Die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche (Biotopvernetzungszone) sind als offene Kiesflächen mit Geländemodellierungen bzw. als magere Offenlandvegetation unter besonderer Berücksichtigung der Standortansprüche der Zauneidechse, der Ödlandschrecke und des Idasbläulings herzustellen und zu pflegen. Bei Bedarf ist autochthones Saatgut aufzubringen.

(2) Von den im Teilgebiet WA (1) zu pflanzenden Bäume sind maximal sechs Bäume in der angrenzenden Biotopvernetzungszone zu pflanzen.

(3) Im Teilgebiet WA (1) dürfen südlich der Biotopvernetzungszone erst in einem Abstand von 3 m Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Aufwuchs in dieser Zone ist zu entfernen.

(4) Zum Schutz von Kinderspielflächen im Teilgebiet WA (1) sind Lärmschutzanlagen in der Biotopvernetzungszone entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bahn zulässig.

(5) Die Lärmschutzanlagen innerhalb der Biotopvernetzungszone sind in geeigneter Weise und angemessenen Abständen mit Durchlässen für Kleintiere zu versehen.

§ 21
In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	Anlass und Verfahren der Planung	68
2.	Ausgangssituation	69
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	69
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	69
2.2.1.	Nutzungen und baulicher Bestand	69
2.2.2.	Stadt- und Landschaftsbild	70
2.2.3.	Naturhaushalt	71
2.2.4.	Biotope, Flora und Fauna	71
2.2.5.	Erholungsflächenversorgung	73
2.2.6.	Verkehr und Erschließung	73
2.2.7.	Infrastruktur	74
2.2.8.	Vorbelastungen	75
2.3.	Planerische und rechtliche Ausgangslage	76
3.	Planungsziele	79
4.	Planungskonzept	80
4.1.	Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept	80
4.2.	Bebauungsplankonzept	82
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung	82
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	83
4.2.3.	Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen	86
4.2.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	87
4.2.5.	Hauszugänge und Balkone	88
4.2.6.	Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung	88
4.2.7.	Durchgang	90
4.2.8.	Dienstbarkeiten	90
4.2.9.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	91
4.2.10.	Nebenanlagen	92
4.2.11.	Einfriedungen und Zäune	93
4.2.12.	Werbeanlagen	93
4.3.	Verkehr und Erschließung	94
4.3.1.	Motorisierter Individualverkehr	94
4.3.2.	Öffentlicher Verkehr	95
4.3.3.	Fuß- und Radwegebeziehungen	95
4.3.4.	Fahrradabstellanlagen	95
4.3.5.	Stellplätze und Tiefgaragen	96
4.3.6.	Grundstückszufahrten und -ausfahrten	98
4.3.7.	Feuerwehrerschließung	98
4.4.	Immissionsschutz	98
4.4.1.	Schallschutzmaßnahmen	98
4.4.2.	Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall	105
4.4.3.	Schutz vor elektromagnetischen Feldern	106
4.5.	Abstandsflächen und Belichtung	106

4.6.	**Grünordnung**	**107**
4.6.1.	**Grünordnung Biotopvernetzungszone**	**108**
5.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**108**
5.1.	**Weitere Folgen der Planung:**	**109**
6.	**Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug**	**111**
7.	**Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Städtebaulicher Vertrag und Kostenübernahme Erschließungsvertrag, Kosten**	**118**
8.	**Kenngrößen**	**120**
9.	**Vorliegende Gutachten und Unterlagen mit angegebenem Stand**	**120**

1. Anlass und Verfahren der Planung

Die Deutsche Telekom AG ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke südlich des S-Bahnhaltes Aubing, die früher als Logistik-Standort für die Telekom, später für eine Spedition genutzt wurden. Da eine gewerbliche Nutzung mit ihren Auswirkungen inmitten von Wohngebieten am S-Bahnhalt Aubing nicht mehr angemessen erscheint, soll auf dem Gelände eine Wohnbebauung entwickelt werden.

Am 27.07.2011 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der Neuentwicklung des Areals für Wohnungsbau zugestimmt, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 für das oben genannte Gebiet („Aubing-Mitte“), die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung damit beauftragt, die Deutsche Telekom AG um die Durchführung eines Wettbewerbes für das Areal zu bitten.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerb wurde im Zeitraum April bis September 2012 durchgeführt. Die Planungskonzepte wurden in der Zeit vom 24.09. bis 05.10.2012 im Foyer des Planungsreferats, Blumenstraße 28b sowie im Dezember 2012 beim Bezirksausschuss in Aubing, Ubostraße 9, ausgestellt.

Am 05.12.2013 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben. Im Rahmen der Realisierung der Gesamtaufgabe hat der Auslober den ersten Preisträger, die Büros 03 Architekten GmbH und Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, beide München, mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption beauftragt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat auf der Basis des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 27.07.2011 und des ersten Preises des Wettbewerbsverfahrens das erforderliche Bauleitverfahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Weiteren wird auf das Kapitel „6 Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug“ in der Begründung verwiesen.

Von März bis April 2013 wurde nahezu gleichzeitig die frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-

ligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 08.04.2013 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung in Aubing, Ubostraße 9, statt.

Am 04.04.2014 fand zudem eine Bürgerwerkstatt in Aubing zur Planung des Gebietes statt. Die Veranstaltung diente zur Information und aktiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Veranstaltung sowie deren Ergebnisse wurden dokumentiert und veröffentlicht. Die Planung wurde im Anschluss an die Veranstaltung auf Grundlage der Ergebnisse qualifiziert weiterentwickelt. Dem örtlichen Bezirksausschuss wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sowie die Weiterentwicklung der Planung am 07.07.2014 vorgestellt (Anlage 5).

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), östlich des Aubinger Friedhofs, südlich der Bahnlinie München - Buchloe und des S-Bahn-Haltepunkts Aubing, westlich der Colmdorfstraße und nördlich einer bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung an der Pretzfelder Straße.
Der Umgriff umfasst ca. 5,8 ha, davon befinden sich 5,4 ha im Eigentum der Deutschen Telekom AG, die übrigen 0,4 ha sind öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen außerdem ca. 80 m² des Freihamer Wegs, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG und als „Gemeindeverbindungsstraße“ öffentlich gewidmet sind.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet wurde bis zum Jahr 1993/1994 im wesentlichen von der Deutschen Telekom AG (vormals Deutsche Bundespost) als Fernmeldezeugamt gewerblich genutzt. Aus dieser Nutzung stammt unter anderem die großformatige Halle mit Abmessungen von ca. 80 m Länge, ca. 40 m Breite und einer Höhe von ca. 18 bis 20 m sowie bis zu viergeschossige Verwaltungsgebäude. Die Gebäude sind umgeben von großflächigen, asphaltierten Stellplatzanlagen. Im Jahr 1993/1994 erfolgte ein Umbau zum Logistikzentrum für die Paketpostverteilung der DHL für den Vertrieb der Deutschen Telekom AG. Diese Nutzung bestand bis ins Jahr 2000 (heute Leerstand).
Die Gebäude wurden von 2005 bis April 2014 teilweise mit Zwischennutzungen für „Indoor-“ Sport- und Spielflächen genutzt sowie mit diversen kleineren Büronutzungen belegt.
Entlang der Bahnlinie München - Buchloe ist im weiteren ein altes Industriegleis einschließlich eines Brückenbauwerks im Planungsumgriff vorhanden. Durch das

Brückenbauwerk ist ein Zugang von der Colmdorfstraße zum S-Bahnhalt Aubing möglich.
Im weiteren befinden sich Teile der Colmdorfstraße sowie des Freihamer Wegs im Planungsumgriff.

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich auf der anderen Seite der Bahnlinie München - Buchloe Kleingärten auf Bahngrund, sowie der hier verlaufende Georg-Böhmer-Weg. Anschließend steigt das Gelände leicht an, es befinden sich hier Grünflächen, daran schließt die Wohnbebauung von Aubing sowie Einrichtungen für Kultur (Kulturzentrum UBO 9) und Religion (Kirche Sankt Quirin mit Gemeindehaus) an.

Östlich der Colmdorfstraße ist bis 2012 eine drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit dazwischenliegender Grünfläche (mit Kinderspielplatz und Wall zur Colmdorfstraße) und einer Kindertageseinrichtung fertiggestellt worden.

Südlich des Planungsgebiets grenzt direkt eine kleinteilige, überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung an der Pretzfelder Straße an. Weiter südlich entlang der Riesenburgstraße und Kunreuthstraße befinden sich höhere, zum Teil punktförmige Wohngebäude mit bis zu neun Geschossen.

Westlich des Planungsumgriffs liegt der Aubinger Friedhof.

2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird baulich dominiert durch das Hochregallager und ist freiräumlich geprägt von versiegelten Stellplatzflächen und den linearen Baumbeständen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.
Das Planungsgebiet selbst ist vom öffentlichen Raum nur über die Colmdorfstraße einsehbar, von dort nimmt man auch die gewerbliche Nutzung wahr.

Außerhalb des Planungsgebiets sind der Aubinger Wasserturm und der Kirchturm von Sankt Quirin lokal stadtbildprägende Hochpunkte. Das Ortsbild ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet, mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Punktförmige, neungeschossige Baukörper zeichnen sich als Hochpunkte von der Silhouette Neuaubings ab. Das Landschaftsbild wird durch den umfangreichen Baumbestand insbesondere im Bereich des Friedhofs geprägt.

Abb. 1: Innerhalb des Planungsgebiets

Abb. 2: Außerhalb des Planungsgebiets

2.2.3. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Naturraum der Menzinger Schotterebene. Das Planungsgebiet ist zu etwa 80 % durch bestehende Gebäude, Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen versiegelt.

Die Höhenlage des Planungsgebietes beträgt ca. 526,5 m ü.NN und steigt in Richtung Südost auf ca. 528 m ü.NN an. Zur S-Bahnunterführung fällt die Colmdorfstraße auf ca. 524 m ü.NN ab, der Boden der Unterführung liegt auf ca. 522,5 m ü.NN.

Der mittlere Grundwasserpegel schwankt zwischen ca. 4 m bis 6 m unter Flur. Die Höchstgrundwasserstände HW 1940 liegen zwischen ca. 522,5 m ü.NN im Südwesten und ca. 521,0 m ü.NN im Nordosten des Planungsgebietes. Der Flurabstand des HW 1940 beträgt zwischen 3 m und 6 m.

Die bebauten beziehungsweise versiegelten Betriebsflächen bedingen zeitweise eine Aufheizung des Geländes. Die Baumbestände im Süden und Westen sowie die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht wirken sich jedoch siedlungsklimatisch positiv aus. Die Lage am westlichen Stadtrand mit dem unmittelbar angrenzenden umfangreichen Gehölzbestand des Friedhofs begünstigt ebenfalls das Mikroklima und die Frischluftzufuhr im Gebiet.

2.2.4. Biotope, Flora und Fauna

Als potenzielle natürliche Vegetation wird für das Untersuchungsgebiet der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit dem Waldmeister-Buchenwald angegeben. Auf den Schotterböden der Münchner Ebene kommen aber auch Eschen- und Eichen-Hainbuchenwälder ("Lohwälder") vor.

Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend von Gebäuden und befestigten Flächen (Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen) eingenommen.
Es finden sich ferner ein Gebüsch mit schmalem Krautsaum, kleine, teils kiesige Areale mit nährstoffzeigenden Ruderalarten beziehungsweise Arten der Wirtschafts-

wiesen sowie ein extensiver, wiesenartiger Bestand mit Einzelbäumen. Gesetzlich geschützte und kartierte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Einzelne Vegetationsbestände sind jedoch naturschutzfachlich bedeutsam. Dies gilt insbesondere für die vorhandene Baumhecke entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes. Bei der sogenannten „Colmdorf-Hecke“ handelt es sich um einen dichten Gehölzbestand aus Rotbuche, Berg- und Feldahorn und anderen heimischen Baumarten. In diesem Bestand befindet sich auch ein Höhlenbaum. Nach Westen zum Freihamer Weg wird das Planungsgebiet durch einen Gehölzstreifen begrenzt. Eine Vielzahl der Bäume fällt aufgrund des Stammumfangs von mehr als 80 cm unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Hierzu gehören ein Bergahorn mit einem Stammumfang von ca. 300 cm, eine Salweide mit einem Stammumfang von ca. 274 cm und eine Rotbuche mit einem Stammumfang von ca. 245 cm. An der Colmdorfstraße steht straßenraumwirksam eine Reihe von Winterlinden. Es handelt sich um einen insgesamt sehr erhaltenswerten, vitalen Baumbestand. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine dichte Gebüschzeile mit Jungbäumen an, welche sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Die im Planungsgebiet und im direkten Umfeld vorhandenen Gehölzbestände sind insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung, werden aber auch als Jagdlebensraum von Fledermäusen genutzt.

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet die Gleistrasse München - Buchloe an. Die Ruderalfluren im Umfeld des S-Bahnhofes Aubing sind im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke erfasst (ABSP-Fläche Nr. 84).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 wurden in den Jahren 2011 und 2012 im geplanten Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt (Büro H2). Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Gelände verschiedene geschützte und europarechtlich relevante Tierarten vorkommen. Im Rahmen einer Untersuchung zum rechtlichen Biotop- und Artenschutz wurde untersucht, ob durch das Vorhaben Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten.
Im Weiteren wird auf das Kapitel 6 „Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug“ in der Begründung verwiesen.

Auf dem Gelände konnten bei einer Begehung vier Arten von Fledermäusen flugaktiv festgestellt werden: Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus, Zweifarbfledermaus und Großer Abendsegler. Letzterer wurde außerdem einmalig als Balzgast in einem Zwischenquartier in einem der Gebäude festgestellt. Im Ergebnis sind damit Winterquartiere auf dem Gelände wenig wahrscheinlich, es ist allenfalls von einer Nutzung als Zwischenquartier auszugehen. Für die nachgewiesenen Fledermausarten hat das Planungsgebiet insgesamt keine besondere Bedeutung, da es nur einen kleinen Teil des gesamten Aktionsraums dieser Arten darstellt.

Bei der Revierkartierung wurden im Untersuchungsgebiet neben einigen Gastarten insgesamt 19, überwiegend bayernweit verbreitete und häufige Vogelarten beobachtet. Davon brüten 16 Arten nachweislich oder möglicherweise im Planungsgebiet, insbesondere im Bereich der sogenannte „Colmdorf-Hecke“ im Süden sowie im Bereich

der Gehölzbestände im Westen am Freihamer Weg sowie nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahnlinie. Der Grünspecht wurde einmalig als Nahrungsgast festgestellt.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2011/2012 wurde im Planungsgebiet der bayernweit stark gefährdete Idas-Bläuling nachgewiesen, der eine enge Bindung an mager-trockene Pioniervegetation und schüttere Kalkmagerrasen aufweist.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht nachgewiesen. Die Art kommt jedoch in der näheren Umgebung vor, insbesondere im Gleisbereich am Bahnhof Aubing und entlang der S-Bahn-Trasse.

Eine Erfassung totholzbewohnender Insekten wurde nicht durchgeführt. Ein Vorkommen des Eremiten beziehungsweise Juchtenkäfers im Plangebiet wird jedoch als wenig wahrscheinlich eingestuft.

2.2.5. Erholungsflächenversorgung

Das Gebiet ist über die südlich verlaufende Pretzfelder Straße mit der freien Landschaft beziehungsweise dem geplanten Grünzug entlang des Freihamer Weges verbunden. In der direkten Umgebung des Plangebietes finden sich verschiedene Grün- und Freiflächen, die jedoch nur teilweise für die Erholungsnutzung geeignet sind, beispielsweise am westlichen Siedlungsrand von Neuaubing zwischen Freihamer Weg, Kunreuthstraße und Wiesentfelser Straße. In dem östlich der Colmdorfstraße angrenzenden Neubaugebiet wurde eine öffentliche Grünfläche angelegt, die aber nur für den bestehenden Bedarf aus dem unmittelbaren Umfeld ausreicht und sich durch einen Erdwall vom öffentlichen Straßenraum abgrenzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,3 km das Waldgebiet „Aubinger Lohe“. Auch der überdeckte Abschnitt des Aubinger Autobahntunnels (BAB A99 West) steht für eine extensive Erholung im weiteren Umfeld zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Erholungsflächenversorgung sind deshalb auf der Wohngebiets- und Nachbarschaftsebene Defizite vorhanden. Es fehlen vor allem Spielplätze für alle Altersgruppen, für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche.

2.2.6. Verkehr und Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am S-Bahnhalt Aubing. Der Haltepunkt der Bahnlinie München-Buchloe wird tagsüber im 20-Minuten-Takt von der S-Bahnlinie Geltendorf-Ebersberg (aktuelle Linie S4) angefahren. Die Fahrt in die Münchner Innenstadt (Hauptbahnhof) dauert ca. 17 Minuten.
Die Metrobuslinie 57 (Neuaubing-West – Pasing – Laimer Platz) hat eine Haltestelle Pretzfelder Straße Ecke Freihamer Weg und die Stadtbuslinie 143 (Riesenburgstraße – Schloss Blutenburg – Dessauerstraße) hat zusätzlich eine Haltestelle an der Pretz-

felder Straße Ecke Colmdorfstraße (Aubing Bahnhof).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Das Planungsgebiet ist über die Pretzfelder Straße im Osten an die Limesstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über den Freihamer Weg ist eine Anbindung an die Bodenseestraße (B2) sowie an den Germeringer Weg zum Ortskern Aubing gegeben.

Für die einzelnen Straßen im direkten Umfeld des Planungsgebietes stellen sich die Verkehrsmengen im Bestand (gemäß Verkehrsgutachten / Zählungen 2013) wie folgt dar:

- Colmdorfstraße ca. 650 bis 850 Kfz/24h
- Pretzfelder Straße ca. 3.400 bis 3.600 Kfz/24h
- Freihamer Weg ca. 1.600 bis 2.000 Kfz/24h

Fuß- und Radverkehr
Entlang der Pretzfelder Straße und Colmdorfstraße bestehen beidseitig der Straße Fußwege. Am Freihamer Weg ist größtenteils nur ein einseitiger Fußweg entlang des Aubinger Friedhofs vorhanden. Eine Querung des Planungsgebiets in Ost-West-Richtung ist aktuell nur informell auf eigene Gefahr möglich.
Fußläufig liegt der S-Bahnhalt Aubing unmittelbar am Planungsgebiet. Der Aubinger Ortskern ist ebenfalls fußläufig schnell erreichbar. Der S-Bahnhalt ist derzeit nicht barrierefrei. Der Dorfkern Aubing ist daher vom Planungsgebiet nur umwegig über den Germeringer Weg barrierefrei zu erreichen.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München verlaufen entlang des Planungsgebiets mehrere Nebenrouten des Radroutennetzes, die eine zügige Verbindung zum Hauptroutennetz entlang der Eichenauer Straße – Gotzmannstraße – Georg-Böhmer-Weg – Limesstraße – Aubinger Straße und Eichenauer Straße – Ubostraße - Mundesgasse – Schwemmstraße – Funkgasse – Kronwinkler Straße – Bergsonstraße schaffen.

Die Pretzfelder Straße sowie der Freihamer Weg sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) Teil einer Radnebenroute im Stadtgebiet München.
Der Georg-Böhmer-Weg ist Teil einer Radhauptroute.

2.2.7. Infrastruktur

Im Gebiet Neuaubing und Westkreuz existiert bereits ein ausgebautes Netz an Beratungs- und Betreuungseinrichtungen. So befinden sich in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet das Altenservicezentrum sowie weitere Angebote der Kinder- und Jugendarbeit, zum Beispiel der Jugendtreff Neuaubing, die Münchner Kinder- und Jugendfarm e.V.. Durch das Mütter- und Kindertageszentrum werden Beratungs- und Betreuungsangebot für Familien bereitgestellt.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Limesstraße als integrierte Streulage, nördlich der Bahngleise im Dorfkern Aubing sowie an der Wiesentfelser Straße als Nahbereichszentrum vorhanden.

Der nächstgelegene städtische Kindergarten ist 300 m entfernt und fußläufig in ca. vier Minuten erreichbar (Rieneckerstraße 21). Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung in freier, gemeinnütziger oder sonstiger Trägerschaft ist in der Colmdorfstraße 46 (Haus für Kinder, Diakonie Jugendhilfe Oberbayern) und ist fußläufig in ca. zwei Minuten (ca. 200 m) zu erreichen. Die Einrichtungen decken bereits bestehende Bedarfe ab und sind ausgelastet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Grundschulsprengel der ca. 700 m entfernt liegenden Gotzmannschule.

2.2.8. Vorbelastungen

Schallimmissionen
Pegelbestimmend für den Standort sind die verkehrlichen Schallimmissionen aus dem schienen- und straßengebundenen Verkehr.

Verkehrslärm
Von der Bahnlinie München - Buchloe wirken auf das Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen von über 65 db(A) am Tag und über 60 db(A) in der Nacht bei einer Berechnungshöhe von 10 m ü. GOK ein.
Im Weiteren sind entlang der Colmdorfstraße sowie des Freihamer Wegs Verkehrslärmpegel von bis zu 65 db(A) am Tag und bis zu 60 db(A) in der Nacht bei einer Berechnungshöhe von 10 m ü. GOK vorhanden.

Abb. 3 + 4: Beurteilungskarte Verkehrslärm Tag- und Nachtzeitraum (Möhler+Partner 2013)

Anlagenlärm
Im Bezug auf Anlagenlärm sind mit Ausnahme einer gastronomischen Einrichtung an der Pretzfelder Straße, keine Anlagen bekannt, die relevante Auswirkungen aufweisen könnten.
Im Planungsgebiet selbst sind seit Frühjahr 2014 im Vorgriff auf die geplante Nutzungsänderung keine relevanten Lärmquellen mehr vorhanden, die auf die Nachbarschaft einwirken könnten.

Erschütterungen
Der Schienenverkehr der Bahnlinie München - Buchloe verursacht im Norden des Planungsgebietes Erschütterungen.
Gemäß der erschütterungstechnischen Untersuchung werden die Anforderungen der DIN 4150-2 hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen ab einem Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse eingehalten. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung sind Ergebnisse derzeit nur mit einer Prognoseunsicherheit zu betrachten.

Elektromagnetische Felder
Der Schienenverkehr der Bahnlinie München - Buchloe verursacht im Norden des Planungsgebietes elektrische und magnetische Felder.
Gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder werden die Anforderungen der 26. BImSchV hinsichtlich der magnetischen Flussdichten bereits im Nahbereich eingehalten. Der empfohlene Vorsorgewert von 0,4 µT kann bei einem Abstand von 30 m beziehungsweise 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse sicher eingehalten werden.

Altlasten
Aufgrund mehrerer umweltrelevanter Nutzungsbereiche auf dem Gelände wurden eine historische Recherche (HR) und eine orientierende Geländeuntersuchung (OU) durchgeführt. Hierbei wurden keine relevant erhöhten Schadstoffkonzentrationen vorgefunden. Es sind keine Bodenbelastungen bekannt.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Sondergebiet für gewerblichen Gemeinbedarf“ (SOGE) dargestellt. Der Bereich wird überlagert durch die Darstellung „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine „Sonstige Grünfläche“ (SG), entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine „Allgemeine Grünfläche“ (AG). Die umliegenden Bereiche außerhalb des Umgriffs sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA), als Friedhof (FRIE) im Westen und als Bahnfläche (BAHN) im Norden dargestellt. Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bestehendes Baurecht im Planungsumgriff
Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich im Planungsgebiet weitestgehend nach § 34 BauGB. Zulässig sind im wesentlichen gewerbliche Nutzungen.

Im weiteren befinden sich im Planungsumgriff Teilflächen folgender Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 67c Friedhof Aubing, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1955 Colmdorfstraße Ost und Bebauungsplan Nr. 67d Pretzfelder Straße (Fußgängerverbindung zum Bahnhof Aubing). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

Baurecht im Umfeld des Planungsumgriffs
Neben den oben genannten Bebauungsplänen Nr. 67c und 67d sowie Nr. 1955 ist die Bahnlinie München - Buchloe planfestgestellt.

Sanierungssatzung
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 09.04.2014 für die umgebende Bebauung die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Neuaubing - Westkreuz beschlossen (vergleiche Abb. 5).
So können mit Hilfe des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Projekte und Maßnahmen angestoßen werden, die zur Stärkung und Stabilisierung eines lebendigen Stadtteilzentrums mit einer Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleitung, Handwerk, Gastronomie, Kultur und Wohnen beitragen.

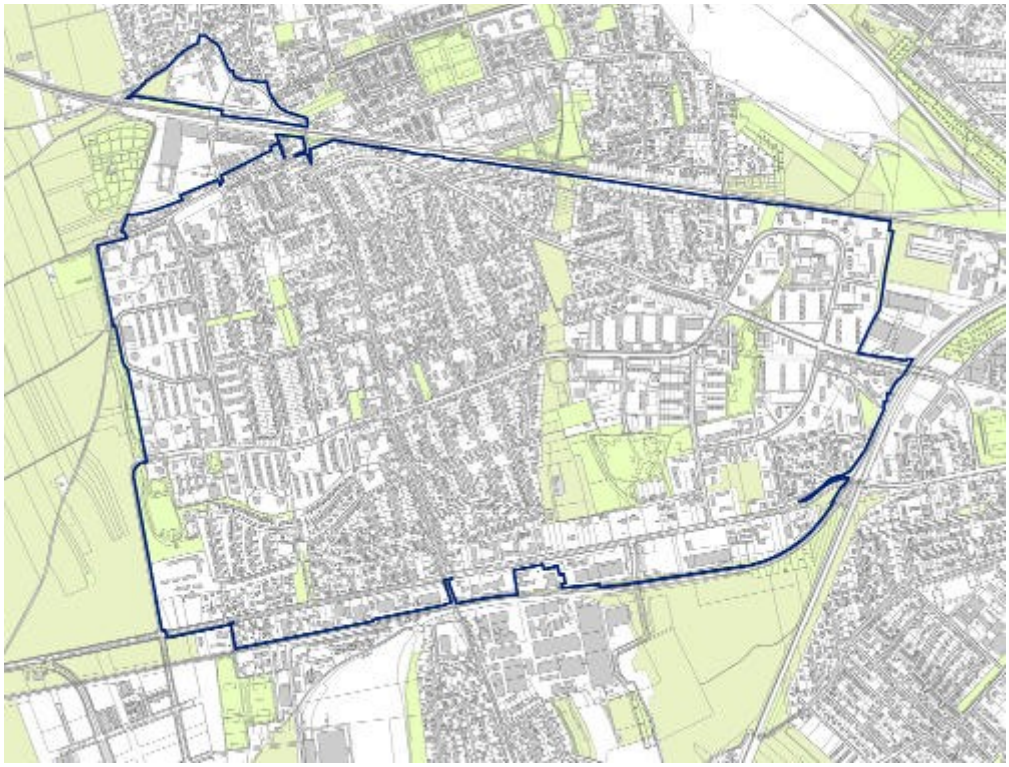


Abb. 5: Sanierungsgebiet Neuaubing - Westkreuz

Bebauungsplan mit Grünordnung in Aufstellung Nr. 2068
Erster Realisierungsabschnitt Freiham Nord
Westlich beziehungsweise südwestlich des Planungsgebiets liegt der zukünftige Siedlungsschwerpunkt Freiham. Dort soll in den nächsten 30 Jahren Wohnraum für ca. 20.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Derzeit befindet sich auf den an Neuaubing angrenzenden Flächen der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 erster Realisierungsabschnitt Freiham Nord in Aufstellung. In diesem ersten Abschnitt sollen auf rund 85 ha ca. 4.000 Wohneinheiten für ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.
Angrenzend an den Aubinger Friedhof in direkter Nähe zum Planungsgebiet wird eine Grundschule und ein Jugendtreff entstehen.
Zusätzlich wird es im ersten Realisierungsabschnitt Freiham unter anderem zwei weitere Grundschulen, weiterführende Schulen, sowie einen großen Sportpark für den Schul- und Breitensport geben. Kindertageseinrichtungen, ein kulturelles Bürgerzentrum, ein Kinder- und Familienzentrum, sowie eine Altenpflegeeinrichtung mit ca. 130 Plätzen und drei Nachbarschaftstreffs ergänzen das Angebot.

Durch die Umsetzung der Planung Freiham wird insbesondere eine Anpassung des Verkehrskonzeptes für das Planungsgebiet vorgenommen.
So wird der Freihamer Weg im Abschnitt Bodenseestraße und Pretzfelder Straße geschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an die Bodenseestraße wird künftig über die Straßenzüge Riesenburgstraße, Wiesentfelserstraße und Limesstraße erfolgen können. Die Anbindung nach Aubing über den Freihamer Weg bleibt langfristig bestehen. Im Zuge des Gesamtausbaus Freiham ist beabsichtigt den Germeringer Weg in Richtung Südwesten zu schließen und hierfür über Freiham eine neue Anbindung an die BAB 99 herzustellen.

Weiter ist mit Bau des ersten Realisierungsabschnittes folgendes vorgesehen:
- Germeringer Weg bleibt zunächst offen
- Schließung der Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung nach nördlichstem Baufeld, um Ortskern Aubing nicht zu belasten

Trambahnlinie Pasing – Freiham
Mit dem Beschluss „Siedlungsschwerpunkt Freiham, Städtebauliche Einbindung und Qualität der Vorhaltefläche für eine Trambahntrasse“ vom 03.02.2010 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München entschieden, auf der heutigen Strecke der metrobuslinie M57 die Trambahnlinie aus Richtung Pasing bis nach Freiham zu verlängern. Dazu ist die Verlängerung der bestehenden Trambahnlinie 19 von Pasing bis ins Stadtteilzentrum Freiham langfristig geplant. Die Streckenführung wird vom Pasinger Bahnhof über die Haberlandstraße, das Westkreuz, die Aubinger- und Altenburgstraße und im weiteren Verlauf über die Wiesentfelser-, Riesenburg- und Pretzfelder Straße in das Neubaugebiet in Freiham weitergeführt.

Denkmalschutz
In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler D-1-7834-0052 und D-1-7834-0336. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungs-

gebiet weitere Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bindungen und Dienstbarkeiten (Grundbuch)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 sind Flächen im Besitz der Deutschen Bahn. Es handelt sich hierbei um einen ca. 80 m² umfassenden Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 586/2. Die Fläche ist Teil der Straßenverkehrsfläche des Freihamer Wegs. Die Fläche unterliegt dem „Eisenbahnrechtlichem Fachplanungsprivileg“.

3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets soll sich an folgenden Zielen orientieren:

Städtebauliche Ziele

- Entwicklung von neuem Wohnraum für rund 410 Wohneinheiten
- Entwicklung einer eigenständigen Bebauung mit angemessener Dichte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einschließlich sozialer Infrastrukturen und das Wohnen ergänzende Nutzungen
- Schaffung von differenzierten, identitätsstiftenden, offenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung bestehender Bebauungsstrukturen und als Antwort auf die relativ heterogenen, stadtstrukturellen Anschlüsse
- Attraktives Entree am Zugang zum S-Bahnhalt Aubing im Übergang zum Dorfkern Aubing
- Öffnung des Quartiers und der Grundstücke zu den umgebenden Wohngebieten sowie zum Friedhof, mit Schaffung einer großzügigen Durchlässigkeit
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Berücksichtigung typischer Ansprüche verschiedener Nutzer- und Einkommensgruppen durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Nutzungsflexibilität
- Schaffung von vielfältigen, privaten und öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität, untereinander im Quartier und mit der Umgebung vernetzt
- Schutz des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete vor Verkehrslärm, insbesondere der Bahnlinie München - Buchloe

Grünordnerische Ziele

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum

- Ausbildung eines klar strukturierten Grün- und Freiflächensystems zur Gliederung, Durchwegung und Durchgrünung der geplanten Baugebiete
- Stärkung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, vor allem hinsichtlich Kleinklima, Lufthygiene und Wasserhaushalt
- Minimierung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades
- Entwicklung eines naturschutzfachlich hochwertigen Trockenlebensraumes am nördlichen Rand des Planungsgebiets, unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Weitgehender Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestandes an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze

Verkehrsplanerische Ziele

- Schaffung einer flächensparenden Erschließung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Aufwertung des Straßenraums der Colmdorfstraße und insbesondere des Zugangs zur S-Bahn Unterführung

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept

Das städtebauliche und grünplanerische Konzept beruht auf dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf des Büros 03 Architekten und des Büros Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner. Das insbesondere auf den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt vom 04.04.2014 weiterentwickelte Planungskonzept bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.
Das Konzept des vorliegenden Planungsentwurfs wird durch die Entwurfsverfasser wie folgt beschrieben:

„Das Planungsgebiet umfasst vier Baufelder. Das Baufeld direkt an den Gleisen unterscheidet sich in seiner Struktur von den weiteren drei Baufeldern. Eine zweifach geknickte, in ihrer Höhe differenzierte Zeile in Ost-West-Richtung bietet den dahinterliegenden Baukörpern Schutz vor den Emissionen der Bahnlinie München-Buchloe. Die südlichen drei Baufelder umfassen vier bis sechs Einzelbaukörper je Baufeld, bieten jeweils großzügige, innere Bereiche im Baufeld an, fassen durch die Besetzung der Ecken des jeweiligen Baufelds den Raum zwischen den Baufeldern und ermöglichen durch Fugen zwischen den Einzelbaukörpern eine Durchlässigkeit in alle Richtungen.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Relikte dörflicher Strukturen, durch Ein-/Zweifamilienhausstrukturen, durch Mäander- und Punktbebauung der 1960er und 1970er Jahre sowie einer kürzlich fertiggestellten zeilenartigen Bebauung. Die heterogene Umgebung des Areals ermöglicht eine eigenständige Bebauungsstruktur, die zum einen identitätsstiftend für den in Umbruch befindlichen Stadtteil Aubing/Neu-Aubing wirkt und sich zum anderen mit der Umgebung vernetzt.

Die Nutzung des Areals ist größtenteils durch Wohnen gekennzeichnet. Für das Wohnen soll eine Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnungs- beziehungsweise Haushaltsgrößen erfolgen. Einer der Baukörper ist für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. In zwei Gebäuden sind Kindertageseinrichtungen integriert. Im Bereich des Zugangs zum S-Bahnhalt Aubing wird ein Nahversorger für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen, sowie die Situierung zum Beispiel eines nachbarschaftlichen Treffpunkts oder eines kleinen Cafés ermöglicht.

Durch die städtebauliche Setzung der Baufelder als eine Art Wohninseln im Grünen und deren Einzelbaukörper entstehen differenzierte Freibereiche mit einem parkähnlichen, öffentlichen Grünzug, der die Baufelder umfließt, wichtige Wegeverbindungen darin liegend anbietet sowie vielfältige Wegebeziehungen auch durch die privaten Baufelder ermöglicht.

Auf eine Verkehrserschließung im Inneren des Quartiers wurde zugunsten der Parklandschaft, der Sicherung von Wohnumfeldqualitäten und einer möglichst geringen Versiegelung bewusst verzichtet. Die Baufelder und die Gemeinschaftstiefgaragen sind an die bestehenden Straßenzüge (Colmdorfstraße und Freihamer Weg) angeschlossen.

Die Grenze zwischen öffentlichem Freiraum und privatem Baufeld wird durch leicht geschwungene Pflanzbänder gebildet. Diese bieten unterschiedlich tiefe, private Freiflächen, je nach Lage der Flächen zum Gebäude.

Zwischen den Einzelbaukörpern ist jeweils das Betreten der nachbarschaftlichen Mitte der Baufelder möglich. Diese Bereiche sind gegenüber der Parklandschaft moderat erhöht, um gegenüber dem umliegenden Freiraum eine Hochparterre-Situation für die Erdgeschosswohnungen herzustellen.

Über die Mitte der Baufelder werden die Gebäude barrierefrei erschlossen. Neben der funktionalen Erschließung bieten diese Raum für private und gemeinschaftliche Freiflächen sowie geschützte, wohnungsnahe Spielflächen. Jeweils eine der Fugen bietet die Möglichkeit der Zufahrt der Feuerwehr von der Colmdorfstraße und vom Freihamer Weg aus.
Vom S-Bahnhalt Aubing ist über den Quartiersplatz und einen Durchgang durch den geknickten Baukörper ein direkter Zugang zum öffentlichen Freiraum möglich. Hierdurch wird eine der Wegeverbindungen in Richtung Freiham angeboten.

Insgesamt wird im Planungsgebiet ein großer Grünanteil - auch im Verhältnis zur gegenwärtigen Bestandssituation - freigehalten, der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze (sogenannte „Colmdorf-Hecke“ mit dar-

an nördlich angrenzender Wiese) wie auch an der westlichen Grenze zum Freihamer Weg kann weitgehend erhalten werden und ist Teil des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts.“

4.2. Bebauungsplankonzept

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, für das Planungsgebiet eine Wohnbebauung einschließlich sozialer Infrastrukturen und das Wohnen ergänzende Nutzungen zu entwickeln.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach der Art ihrer Nutzung im Plan als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den vier Teilgebieten WA (1) bis WA (4), um die Art der Nutzung gemäß des städtebaulichen Konzepts zu differenzieren und das Wohngebiet in vier Baufelder zu gliedern.

Im Teilgebiet WA (1) wird im östlichen Bauraum an der Colmdorfstraße mit der zwingend festgesetzten Anzahl von sechs Vollgeschossen im Erdgeschoss das Wohnen ausgeschlossen, um für das Quartier eine öffentliche Nutzung, wie beispielsweise ein Café an zentraler Stelle mit Nähe zum S-Bahnhalt Aubing zu ermöglichen. Das Erdgeschoss ist in diesem Bereich mit einer Fußbodenhöhe Oberkante Fertigfußboden auf 527,00 m ü. NN durch einen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Im Untergeschoss des WA 1 am geplanten Quartiersplatz ist konzeptionell ein Nahversorgungsbetrieb vorgesehen, da sich die Lage aufgrund der Nähe zum S-Bahnhalt für einen Versorgungsbetrieb besonders gut eignet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da weder die Größe, die Lage noch die Verkehrserschließung des Planungsgebietes sich für solche Nutzungen anbieten.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, da in diesen Teilgebieten ein stärkerer Fokus auf den Wohnraum gelegt werden soll und die Größe, Lage und Konzeption der möglichen Gebäude sich nur bedingt für solche Nutzungen eignet. Vor allem entlang des Freihamer Wegs sind lediglich Wohnnutzungen sinnvoll.

In den Teilgebieten WA (1) und WA (3) werden die Flächen für zwei baulich integrierte Kindertageseinrichtungen einschließlich der dazugehörigen Freiflächen (Außenspielflächen) gesichert. Die Größen sind so konzipiert, dass die beiden Einrichtungen sowohl den Bedarf für das Planungsgebiet sowie den Umgebungsbedarf abdecken.
Bei den Größen der Außenspielflächen handelt es sich dabei um Mindestgrößen. Die Außenspielflächen sind so anzuordnen, dass sie auf die Grundrissanforderungen (Terrassenaustrittsmöglichkeit pro Gruppenraum) Rücksicht nimmt.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aus der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF), der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Geschossflächen
Insgesamt wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Geschossfläche von 44.400 m² festgesetzt. Die Verteilung der Geschossfläche in den Teilgebieten kann der Tabelle (Abb. 6) entnommen werden.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen unter anderem Einfluss auf die Verkehrsmengen, den Bedarf an sozialer Infrastruktur und den Grünflächenbedarf haben, wird festgelegt, dass deren Flächen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) ganz mitzurechnen sind.

Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten in Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt, da die Geschossfläche für die beabsichtigten Hauptnutzungen vollumfänglich zu Verfügung stehen soll. Gerade durch die planerisch gewünschte Integration der Anlage in das Gebäude sollen keine Nachteile in der Ausnutzung des Baurechts entstehen.

Während § 3 Abs. 1 des Satzungstextes eine Beschränkung der Geschossfläche zum Ziel hat, soll mit der Regelung des § 3 Abs. 3 des Satzungstextes ein Anreiz zur Schaffung von gemeinschaftlichen Räumen, die durch alle Bewohnerinnen und Bewohner des Baugrundstücks gleichermaßen genutzt werden können, von Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und von Kinderwagen sowie von Müllräumen, die insbesondere im Erdgeschoss statt im Keller geschaffen werden sollen. Hierdurch soll die Nutzungsqualität der Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden. Die im jeweiligen Bauraum festgesetzte Geschossfläche darf hierfür um maximal 5 % überschritten werden.

Bei Errichtung einer eingehausten Anlieferungszone für Einzelhandelsnutzungen kann ausnahmsweise die festgesetzte Geschossfläche um deren Fläche einschließlich ihrer Umfassungswände höchstens aber um bis zu 150 m² überschritten werden. Dadurch sollen durch die Anlieferung eines Nahversorgers verursachte Lärmkonflikte vermieden und Flächen für den Wohnungsbau nicht eingeschränkt werden.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Durchgang im WA (1) ist nicht als Geschossfläche anzurechnen, da sie jeweils durch Außenwände des Gebäudes im jeweiligen Vollgeschoss abgeschlossen werden.

In Bezug auf die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann die Obergrenze für die Geschossfläche, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, über das gesamte Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Die GFZ über alle Baugrundstücke beträgt im Mittel 1,1. Die Spannweite reicht über eine

GFZ von 0,9 im WA (1) bis zu einer GFZ von 1,4 im WA (2) (vergleiche Abb. 6).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen im Teilgebiet WA (2) liegen in diesem Fall städtebauliche Gründe vor. Die Überschreitungen begründen sich aus dem übergeordneten Ziel, Grün- und Erholungsräume mit einer großzügigen öffentlichen Durchwegung zu schaffen und zugleich einen Beitrag zur Erfüllung des großen Wohnraumbedarfs in München zu leisten. Entsprechend wurden die Baugrundstücke auch zu Gunsten der großen öffentlichen parkartigen Grünfläche so angesetzt, wie sie städtebaulich und freiräumlich für sinnvoll und möglich erachtet wurden.

Die Überschreitung der GFZ im WA (2) ist auf ein Teilgebiet beschränkt und bereits innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie durch diese oben genannten Umstände ausgeglichen. Weitere Maßnahmen, wie Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz stellen zusätzlich sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Ebenfalls ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Insbesondere das Abrücken der Bebauung von der Bahnlinie, die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen und weitere grünordnerische und naturschutzrechtliche Maßnahmen gleichen die Überschreitung der GFZ sicher aus.

Grundflächen

Insgesamt wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Grundfläche von 12.850 m² festgesetzt. Die Verteilung der Grundfläche in den Teilgebieten kann der unten angeführten Tabelle (Abb. 6) entnommen werden.

Der in der Planzeichnung im WA (1) festgesetzte Durchgang ist auf die jeweilige Grundfläche anzurechnen, da die Fläche von baulichen Anlagen überdeckt wird.

In Bezug auf die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann die Obergrenze für die Grundfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 über das gesamte Allgemeine Wohngebiet sicher eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch teilgebietsbezogen nicht zu erwarten.

Im weiteren ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im § 3 Abs. 7 der Satzung ein Maximalwert von 25.100 m² Grundfläche festgesetzt, der angibt bis zu welcher Obergrenze die in der Planzeichnung festgesetzte GR für Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden kann. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19

Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird dabei insgesamt wie auch in allen einzelnen Teilgebieten eingehalten.

Teilgebiet	Größe Baufeld [m²]	Grundfläche (GR) [m²]	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) nach § 19(4) BauNVO [m²]	Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19(4) BauNVO	Geschossfläche (GF) [m²]	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA (1)	9.928	2.750	0,3	7.550	0,8	9.000	0,9
WA (2)	9.295	3.200	0,3	5.750	0,6	13.200	1,4
WA (3)	8.813	3.400	0,4	5.500	0,6	10.700	1,2
WA (4)	10.824	3.500	0,3	6.300	0,6	11.500	1,1
WA Gesamt	**38.860**	**12.850**	**0,3**	**25.100**	**0,6**	**44.400**	**1,1**

Abb. 6: Flächengrößen und Kennwerte für das Allgemeine Wohngebiet und die Teilgebiete

Vollgeschosse
Im Planungsgebiet werden grundsätzlich Geschossigkeiten zwischen vier und sechs Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA (1) sind in Teilen fünf beziehungsweise sechs Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die mit einer unterschiedlichen Höhenentwicklung definierten Teilbereiche sind im Plan mit der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung gekennzeichnet. Die festgesetzten Geschosszahlen (von Westen nach Osten) mit einer Staffelung von sechs, auf fünf, auf sechs Geschosse, bewirken einen städtebaulich wirksamen Baukörper, der die Adressbildung am Stadteingang sowie zu dem dahinterliegenden Wohngebiet kennzeichnet und einen wirksamen Immissionsschutz für die dahinterliegenden hochwertigen Freiräume und Wohngebiete darstellt.
Im Untergeschoss des WA (1) auf Höhe des Quartiersplatzes ist ein Ladengeschoss für gegebenenfalls eine Nahversorgungseinrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Hierfür wird kein Vollgeschoss angenommen, da zu erwarten ist, dass dessen Deckenunterkante im Mittel nicht mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
Im westlichen Bereich des WA (1) ist für die Kindertagesstätte der Bauraum nach Norden um einen zweigeschossigen Bereich erweitert. Diese Erweiterung dient dazu sinnvoll nutzbare Flächen für die Kindertagesstätte zu generieren ohne die städtebauliche Gebäudekonfiguration des WA (1) insbesondere nach Süden hin zu beeinträchtigen.

Im Teilgebiet WA (2) ist entsprechend des städtebaulichen Konzepts eine zwingende Geschosszahl von fünf Vollgeschossen, im Teilwohngebiet WA (3) und WA (4) ist eine zwingende Geschosszahl von jeweils vier Vollgeschossen festgesetzt.

Die entsprechende Höhenentwicklung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung des Planungsgebiets, eine einheitlich ruhige Höhenentwicklung im bestehenden heterogenen Umfeld und ist mit der umgebenden Bebauung insbesondere zur bestehenden Bebauung an der Pretzfelder Straße sowie zur Colmdorfstraße gut verträglich.

Im Teilbereich WA (3) ist zusätzlich eine überbaubare Grundstücksfläche durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in zwei Teilbereichen mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um eine durchgehende, im Baukörper integrierte Kindertageseinrichtung zu ermöglichen.

4.2.3. Höhenentwicklung, Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen

Die zulässige Höhenentwicklung berücksichtigt die bestehende Höhenlage des von Norden nach Süden leicht ansteigenden Geländes sowie die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend der Geländesituation wird eine Differenzierung der Höhenlage für das jeweilige Teilgebiet vorgenommen.

Daher werden im Plan Höhenbezugspunkte über Normal Null festgesetzt.

Im Teilgebiet WA (1) sind im Plan drei Höhenbezugspunkte für die Freiflächen und die Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt. Einer dieser Höhenbezugspunkte sichert die Höhenlage der nordöstlich liegenden, dinglich gesicherten Fläche (G, R), da diese an die Höhenlage der S-Bahnunterführung anknüpfen soll, die zwei weiteren Höhenbezugspunkte sichern die Höhenlage der an dem Baukörper liegenden Freiflächen.

Im Teilgebiet WA (1) wird für Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe des Fertigfußbodens durchgehend auf der Höhe von 527,00 m ü. NN. festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu sichern. Hierdurch wird entlang der öffentlichen Grünflächen eine durchgehende Höhenentwicklung des Baukörpers je Geschoss erreicht, ohne dass für mögliche Wohnungen im Erdgeschoss überhohe Geschosshöhen erreicht werden.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) ist im Plan jeweils ein Höhenbezugspunkt für die Freiflächen und die Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt, da die Baukörper je Teilgebiet eine gleichmäßige Höhenentwicklung haben sollen und eine Hochparterresituation zum umgebenden, äußeren Freiraum entstehen soll, um so einen qualitätsvollen Wohnraum in den Erdgeschossen zu sichern.

Die Freiflächen der Innenhöfe sind flächig entsprechend der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes auszuführen, um einen barrierefreien Zugang zu den Gebäudeeingängen sowie einen direkten Zugang von der Erdgeschosswohnung zu den jeweiligen Wohnungsgärten zu sichern.

Um hinreichende Flexibilität bei der Realisierung (zum Beispiel Anlegen eines notwendigen Gefälles für den Ablauf von Regenwasser) zu ermöglichen, kann von den festgesetzten Höhenbezugspunkten geringfügig abgewichen werden, wenn techni-

sche oder gestalterische Gründe dieses erfordern. Eine geringfügige Abweichung ist für das städtebauliche Konzept, insbesondere, sofern sie alle Gebäude in gleichem Maß betrifft, im Regelfall unwesentlich.

4.2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das wesentlich prägende Merkmal des städtebaulichen Konzepts ist ein ruhiges und gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der Baufelder sowie der Einzelbaukörper mit einer präzisen Definition von der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Bebauungsplan ist die Bauweise in allen Bauräumen als geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die wesentlichen Entwurfsmerkmale der nach außen geschlossenen Gebäudekubaturen in der baulichen Umsetzung realisiert werden können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts orientieren sich die Festsetzungen eng am städtebaulichen Entwurf. Der Bauraum wird zum umgebenden Freiraum und an jeweils einer Kante der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baulinien festgesetzt, um die präzise Ausbildung der äußeren Gebäudekonturen und die Durchlässigkeit der Wohngebiete zu sichern. Baugrenzen ermöglichen im Teilgebiet WA (1) an der nördlichen Seite und in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) zum Innenhof jeweils einen flexiblen Abstand von bis zu 3 m zur vorgeschlagenen Baukörperform.

Im östlichen Teilgebiet WA (1) wird die überbaubare Grundstücksfläche, in der sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, um eine unterbaubare Grundstücksfläche erweitert. Damit wird die Nutzung des Baukörpers von der dinglich gesicherten Fläche (GR) mit dem Höhenbezugspunkt 522,30 m ü. NN ermöglicht beispielsweise durch eine Ladennutzung.

Um für den Bauvollzug im Bezug auf die strenge Führung von Baulinien und Baugrenzen eine hinreichende Flexibilität zu gewährleisten, werden folgende Abweichungen festgelegt:

- Im Bereich der Baulinien sind nur bei Loggien offene Vortritte sowie das Vortreten von Gebäudeteilen zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur jeweils bis 0,75 m über die Baulinien zulässig, wenn sie innerhalb der Gesamtfassade untergeordnet sind.
  Damit wird eine durchgängigen Fassadengestaltung zu den öffentlichen Grünflächen gewährleistet ohne eine Strukturierung der Fassade auszuschließen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m ist zulässig.
  Diese Überschreitung ist für die städtebauliche Gestaltung unproblematisch, aber bautechnisch sinnvoll.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des Teilgebietes WA (1) ist es zulässig von der Baulinie zurückzuweichen und eine Arkade bis zu einer Höhe von zwei Geschossen zu errichten, um im Freispielbereich der Kindertageseinrichtungen eine großzügigere und überdachte Freifläche realisieren zu können. Die Lage der Arkade

ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Kindertageseinrichtungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig, um den nötigen gestalterischen Freiraum für die Umsetzung der Außenspielraumkonzepte der Landeshauptstadt München zu gewährleisten.

Im Teilgebiet WA (1) ist im Bereich der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche in der sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Überschreitung der Baulinie für Terrassen zulässig, um eine Freischankfläche für Schank- und Speisewirtschaften im Außenbereich zu ermöglichen.

4.2.5. Hauszugänge und Balkone

Das gestalterische Konzept sieht ruhige Außenräume insbesondere zu den öffentlichen Grünflächen sowie eine zentrale Erschließung der Gebäude über die Innenhöfe vor.

Hauszugänge sollen im WA (2) bis WA (4) nur von den Innenhöfen aus zulässig sein, um eine gestalterisch störende Erschließung in den Räumen zwischen Gebäuden und öffentlichen Grünflächen sowie im Vorgartenbereich zu vermeiden.

Analog hierzu soll im Teilgebiet WA (1) die Erschließung des Gebäudes von Seiten der Bahnlinie aus erfolgen; mit Ausnahme des östlichen sechsgeschossigen Gebäudeteils, weil hier zur Colmdorfstraße und zum Park orientiert auch Zugänge zu einer öffentlichen Nutzung, wie einem Café ermöglicht werden sollen. Deshalb wird festgesetzt, dass mit Ausnahme des östlichen sechsgeschossigen Bauraums, Hauszugänge entlang der Baulinien nicht zulässig sind.

In der vergleichbaren Zielsetzung sind Balkone, die entlang der Baulinie sowieso nicht zulässig sind, darüberhinausgehend in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) nur mit Orientierung zu den Innenhöfen zulässig. In den schmalen Zwischenräumen der jeweils möglichen Gebäude sollen ebenfalls keine Balkone entstehen, da diese unruhig in den öffentlichen Raum wirken würden und die Privatheit durch geringe Mindestabstände nicht immer gegeben wäre.
Loggien, einschließlich zulässiger Vortritte gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung, entlang von Gebäudefronten dreiseitig umschlossen oder an Gebäudeecken zweiseitig umschlossen, sind dagegen uneingeschränkt möglich.

4.2.6. Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Für das ruhige und gestalterisch aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Baukörper gemäß des städtebaulichen Konzepts, ist eine homogene Dachlandschaft ein wesentlicher Bestandteil.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind daher nur Flachdächer zulässig, um die gleichmäßige Ausbildung der Dächer zu sichern und eine Begrünung zu ermöglichen.

Technische Dachaufbauten sind in den jeweiligen Gebäuden nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den Gebäuden dienen. So wird erreicht, dass Dachaufbauten auf ein Mindestmaß hinsichtlich Größe, Art und Zweck beschränkt werden und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicher gestellt wird.

Als Dachaufbauten sind nur technische Dachaufbauten zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten abgerückt sind. So kann eine ruhige Dachlandschaft gemäß des städtebaulichen Konzepts sichergestellt werden. Aus technischen oder brandschutztechnischen Gründen dürfen Dachaufbauten ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um bis zu 1 m überschreiten.

Dachaufbauten dürfen eine Größe von maximal 15 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Damit wird ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert und die ruhige und begrünte Dachlandschaft nicht durch ein Übermaß an Aufbauten unterbrochen.

Im Teilgebiet WA (1) ist aufgrund des beeinträchtigten ebenerdigen Freiflächenangebots in der überbaubaren Grundstücksfläche, in der fünf Vollgeschosse festgesetzt sind, eine gemeinschaftliche Dachterrasse zulässig, damit die Nutzung des geschützten Teils des Daches gleichberechtigt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Teilgebiets WA (1) möglich ist.

Nicht in der Fläche beschränkt sind Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergierückgewinnung) auf den Dächern. Dieses dient als Beitrag zur ökologischen Zielsetzung im Planungsgebiet. Die Anlagen sind aber auch um das Maß ihrer Höhe von der Oberkante der Außenwand zurückzusetzen, damit ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert wird.

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig, um das nach außen wirkende, negative Erscheinungsbild insbesondere von Parabolantennen („Satellitenschüsseln“) am Gebäude zu vermeiden. Die Anlagen sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Oberkante der Außenwand zurückzusetzen, damit ihre Sichtbarkeit von den öffentlichen Frei- und Straßenräumen reduziert wird und die ruhige Dachlandschaft nicht durch die technischen Aufbauten unterbrochen wird.

Ausnahmsweise ist im Teilgebiet WA (1) auf dem westlichen Gebäudeteil, eine Mobilfunkantennenanlage einschließlich ihrer Systemtechnik als fernmeldetechnische Nebenanlage mit einer Höhe von bis zu 10 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Die Antennenanlage ist zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Mobilfunkbereich erforderlich. Die Anlage ist mit Mindestabstand von 5 m zur Baulinie sowie 2,5 m Mindestabstand zum Höhensprung zum fünfgeschossigen Gebäudeteil herzustellen, damit die Sichtbeziehungen nicht durch die Anlage beeinträchtigt werden.

Die Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m^2 extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, da die Dachbegrünung von flachen Dächern kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückstau), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern) entfaltet.

Dieses gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, da diese hinsichtlich ihrer Funktion und Nutzung nicht eingeschränkt werden sollen. Ebenfalls gilt die Regelung nicht für die im WA (1) ermöglichte gemeinschaftliche Dachterrasse, da diese dem Aufenthalt dienen soll.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren, da diese Anlagen sich unschädlich auch mit einer darunterliegenden Dachbegrünung errichten lassen. Ebenfalls nimmt die Energieausbeute von Solarzellen infolge der Abkühlung der Dachhaut zu.

4.2.7. Durchgang

Beim bestehenden Areal ist eine Querung aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung nicht möglich. Mit dem neu entstehenden Quartier soll die Durchlässigkeit zu den umliegenden Gebieten erreicht werden, damit das neue Planungsgebiet in die bestehenden Strukturen integriert und die Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander gestärkt wird.

Die Möglichkeit der Querung durch das Planungsgebiet wird durch den öffentlichen Freiraum und Wege zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) geschaffen.
Damit auch die direkte Querung von Nordost nach Südwest durch den Bauraum des Teilgebiets WA (1) ermöglicht werden kann, ist im Teilgebiet WA (1) ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m und mit einer lichten Höhe von mindestens einem Vollgeschoss zulässig. Aus Gründen des Schallschutzes ist der Durchgang höchstens in einer Breite von 8,0 m sowie einer Höhe von drei Vollgeschossen auszuführen. Der Durchgang vom Quartiersplatz zum öffentlichen, südlichen Freiraum ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts der Durchlässigkeit.

Von der festgesetzten Lage und Größe des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

4.2.8. Dienstbarkeiten

Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt und für die im Plan als dinglich zu sichern

gekennzeichneten Flächen R ist ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit sollen die Wegebeziehungen von den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen zu ergänzen und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher zu Fuß und per Rad gesichert werden.

Entlang des Freihamer Wegs sowie unter dem Quartiersplatz im Teilgebiet WA (1) verlaufen Leitungen, deren Betrieb für die Versorgung der Umgebung notwendig sind. In den Innenhöfen der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) sollen mögliche Hydrantenstandorte zur ausreichenden Löschwasserversorgung für die Feuerwehr gewährleistet sein. Daher ist für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im WA (1) wird am Freihamer Weg im Weiteren auch ein Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Rechte dienen der Nutzung der dortigen Stellplätze für alle Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere zur Vorfahrt zur Kindertageseinrichtung, weil in diesem Bereich keine Besucherstellplätze im Straßenraum errichtet werden können.

Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB wird für einen beschränkten Personenkreis als Fahrtrecht für die Landeshauptstadt München zur Zufahrt zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu Reinigungszwecken festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

4.2.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur zulässig zur Anpassung der Flächen auf ein einheitliches Höhenniveau, um das in der Begründung im Kapitel „4.2.3 Höhenentwicklung,Höhenbezugspunkte der Erdgeschosse und Freiflächen“ beschriebene Höhenkonzept zu realisieren. Dies gilt insbesondere im Teilgebiet WA (1) für den Bereich des Vorplatzes sowie in den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) für die Innenhofbereiche.

Im Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (als Geländemodellierungen) zulässig. Insbesondere zur zweckmäßigen Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen, der Lärmschutzmodellierungen sowie der Modellierung der Tiefgaragenrampe im Teilgebiet WA (1) sind Anpassungen im Gelände möglich.

Im Teilgebiet WA (1) sind Mauern zur Anpassung an das Gelände sowie an die Verkehrsflächen und Wege zu errichten, um die Nutzung der Flächen sicherzustellen und um einen qualitätsvollen Aufenthaltsbereich zu schaffen.

Zusätzlich wurde zur Steigerung der Attraktivität des S-Bahn-Zugangs (Unterführung), der Zugangsbereich vergrößert und mit einer platzartigen Fläche verbunden, die sich auf der Höhenlage der Unterführung mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 522,3 m ü. NN befindet.

Zur räumlichen Fassung der Platzfläche auf der Nordseite der Bahnlinie sind Mauern mit einer Höhe von bis zu ca. 4 m und einer Länge von bis zu 80 m erforderlich.
Um die Platzfläche auf der Südseite räumlich zu fassen sowie die geplante Freifläche (zum Beispiel Sitzfläche für Café) auf dem Höhenniveau des Erdgeschosses baulich zu fassen, sind u.a. entlang der Colmdorfstraße sowie parallel zur öffentlichen Grünfläche Mauern mit einer Höhe von bis zu 4 m auf einer Länge von rund 70 m notwendig.

Von der festgesetzten Lage der Stützmauern kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dieses erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

4.2.10. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der Bauräume oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, um die Nutzbarkeit der Freiflächen und deren parkartige Wirkung nicht einzuschränken.

Hiervon abweichend sind außerhalb der Bauräume nur Nebenanlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze), Nebenanlagen für die Kindertagesstätten, im Teilgebiet WA (1) im Bereich der unterbaubaren Grundstücksfläche für Schank- und Speisewirtschaften, Tiefgaragen-Notausgänge, bodengleiche Be- und Entlüftungen der Tiefgarage und Kellerräume sowie Fahrradabstellplätze zulässig, da die Bauräume eng auf das zulässige Nutzungsmaß zugeschnitten sind und diese Nebenanlage für eine zweckmäßige Nutzung erforderlich sind.

Für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag sind zum öffentlichen Straßenraum bei den Tiefgaragenausfahrten temporäre Abstellflächen zulässig. Von der Lage und Größe, der im Plan festgesetzten, zulässigen Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag (GM) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind. So wird hinreichend Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht.

Für Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze werden in den Satzungsbestimmungen jeweils gesonderte Regelungen getroffen, um diese gestalterisch in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einzubinden und Beeinträchtigungen der Freiflächen zu vermeiden.

4.2.11. Einfriedungen und Zäune

Zur Sicherung des offenen, parkartigen und gemeinschaftlichen Charakters der Freiflächen rund um die Gebäudekörper werden im allgemeinen Wohngebiet WA Einfriedungen und Zäune grundsätzlich ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind aus Sicherheitsgründen in den Teilgebiet WA (1) und WA (3) für die Freifläche der Kindertageseinrichtungen offene begrünte Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Im Teilgebiet WA (1) sind auch gegenüber den Bahnflächen aus Sicherheitsgründen an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie zur Einfriedung der Biotopvernetzungszone offene begrünte Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sind Einfriedungen von privaten Terrassen oder Wohnungsgärten in den Innenhöfen nur als offener Metallzaun mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind immer in Kombination mit Schnitthecken an der Außenseite, von mindestens 1,20 m und maximal 1,50 m Höhe auszuführen.
Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen sind alle Einfriedungen offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, sofern nicht Sicherheitsaspekte wie bei den Freiflächen der Kindertageseinrichtungen dem entgegen stehen.

Zur Sicherung der Privatsphäre und Abgrenzung zwischen privaten Wohnungsgärten und Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m im Anschluss an die Gebäude zulässig. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind die Sichtschutzelemente je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

4.2.12. Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig, da diese zu wesentlichen, negativen Beeinträchtigungen des Planungsgebiets führen.

Um Werbeanlagen für die zulässigen Nutzungen (Begründung Kapitel „4.2.1 Art der baulichen Nutzung“) nicht einzuschränken ist Werbung im Teilgebiet WA (1) nur am Gebäude unterhalb des ersten Oberschoßes allgemein zulässig; in den Teilwohngebieten WA (2) bis WA (4) nur ausnahmsweise zulässig.
Die Ausnahme in den WA (2) bis WA (4) soll insbesondere nicht erteilt werden, sofern sich gegenüber dem Friedhof am Freihamer Weg oder im Bereich der öffentlichen Grünflächen Unverträglichkeiten oder Störungen ergeben können.

Um den Umfang der Werbung zu regeln, wurde weiterführend Lage und Größe der Werbeanlagen festgesetzt; Werbung darf nur in Form von Firmenlogos oder auch Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Für die im Teilgebiet WA (1) gewünschte Nutzung eines Nahversorgers am Quartiers-

platz ist, um den Standort des Unternehmens insbesondere auch im Bereich der Tiefgaragenzufahrt kenntlich zu machen, am Freihamer Weg eine freistehende Werbeanlage als Hinweis für im Teilgebiet WA (1) ansässige Nutzungen zulässig. Die Höhe darf 3,00 m und die Fläche 4,00 m² nicht überschreiten.

Zulässige Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen nicht in die öffentlichen und privaten Grünflächen hineinwirken, um keine beeinträchtigende Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu haben.

Um ein ruhiges, von der Architektur bestimmtes Erscheinungsbild zu wahren, eine zu große Dominanz im öffentlichen Raum und eine unangemessene Fernwirkung der Werbeanlagen zu vermeiden sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende und freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Insbesondere gegenüber der Biotopvernetzungszone ist bei Leuchtwerbung auf eine besondere Verträglichkeit zu achten. Eine entsprechende Vereinbarung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

4.3. Verkehr und Erschließung

Verkehrliches Erschließungskonzept
Das Erschließungssystem des Planungsgebiets ist so aufgebaut, dass die Erschließung ausschließlich über die bestehenden Straßen erfolgen kann.
Die Zu- und Ausfahrten für die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Tiefgaragen haben über die öffentlichen Verkehrsflächen Freihamer Weg und Colmdorfstraße und die im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche der jeweiligen Teilgebiete zu erfolgen.
Der geplante Einzelhandel im Teilgebiet WA (1) wird über die ansonsten verkehrsfreie Platzzone an der Bahnunterführung/S-Bahnzugang durch Lieferverkehr angedient.

4.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Im Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planungen auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Verkehrsaufkommen von 2.200 bis 2.300 Kfz-Fahrten am Tag. Unter Berücksichtigung, dass die Wege zum Nahversorger und zu den Kindertagesstätten mit weiteren Fahrten kombiniert werden, beläuft sich der tatsächlich zu erwartende Neuverkehr auf 1.900 bis 2.000 Kfz-Fahrten am Tag.

Bei der Ermittlung der Prognosebelastungen für die Jahre 2025/30 wurden die bekannten Strukturentwicklungen mit den ergänzenden verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen (insbesondere das Planungsgebiet Freiham und die damit verbundene Sperrung des Freihamer Weges im Abschnitt zwischen Bodenseestraße und Pretzfelder Straße) berücksichtigt.
Folgende Prognosezahlen wurden für die jeweiligen Verkehrsmengen ermittelt:

- Colmdorfstraße ca. 650 bis 1.500 Kfz/24h
- Pretzfelder Straße ca. 2.000 bis 3.400 Kfz/24h
- Freihamer Weg ca. 1.700 bis 2.000 Kfz/24h

Im Ergebnis kann an den Knotenpunkten zum übergeordneten Hauptstraßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser geplanten verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen wird sich der Verkehr auf der Pretzfelder Straße gegenüber dem Ist-Zustand sogar etwas verringern. Eine Erhöhung ist dagegen im Bereich der Colmdorfstraße und des Freihamer Weges zu erwarten.

4.3.2. Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist insbesondere über den S-Bahnhalt Aubing gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die geplante Straßenbahnverlängerung von Pasing zum neu eröffneten S-Bahnhaltepunkt Freiham (Eröffnung war im September 2013) mit Führung in der Pretzfelder Straße wird die öffentliche Erschließung noch attraktiver gestalten.

Auch der von der Deutschen Bahn langfristig geplante mehrgleisige Ausbau der S-Bahnlinie trägt zur Verbesserung des Anschlusses an das öffentliche Netz bei.

4.3.3. Fuß- und Radwegebeziehungen

Im gesamten Planungsgebiet sind Fußwege mit Anknüpfungen an das umliegende Wegenetz vorgesehen. Die Querung des Gebietes ist zu Fuß ist durch die öffentlichen Grünflächen und auch auf den für die Allgemeinheit gesicherten Fuß- und Radwege auf privatem Grund in alle Richtungen möglich.
Das allgemeine Wohngebiet WA ist über die Wegeverbindungen an die umliegenden Quartiere angeschlossen und verbessert die Anbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie die Anbindung an den geplanten Nahversorgungsbetrieb.

Zum Ausbau des Straßenprofils der Colmdorfstraße wird beidseitig die Errichtung eines mindestens 2,5 m breiten Gehwegs ermöglicht.

Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes wird im Freihamer Weg auf den Ausbau mit einem beidseitigen Gehweg verzichtet; stattdessen wird östlich der Bestandsbäume ein Radfahr- und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf privatem Grund gesichert, um die Erreichbarkeit der jeweiligen Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner ohne Querung des Freihamer Wegs zu ermöglichen.

4.3.4. Fahrradabstellanlagen

Für die Wohnnutzung regelt die Münchner Fahrradabstellplatzsatzung vom 01.01.2013 die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen.

Danach sind für alle Wohnungen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich. Für Nichtwohnnutzungen sind ebenfalls ausreichend und gut benutzbare Fahrradabstellanlagen notwendig.

Aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen sind die nach Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS, MüABl. 2012, S. 281)) notwendigen Farradabstellplätze in die Baukörper beziehungsweise die Tiefgaragen zu integrieren.

Zusätzliche Fahrradabstellplätze außerhalb der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Besucherinnen und Besucher beziehungsweise die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind im allgemeinen Wohngebiet Abstellmöglichkeiten im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb des Bauraums angeordnet. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. In Anzahl und Umfang müssen die Fahrradabstellanlagen in die Gestaltung der Vorgärten integriert werden.

4.3.5. Stellplätze und Tiefgaragen

Im gesamten Planungsgebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner, Beschäftigte oder Kundinnen und Kunden grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen. Zusätzlich werden für Besucherinnen und Besucher und zum Kurzzeitparken im öffentlichen Straßenraum sowie im WA (1) ca. 42 weitere Stellplätze angeboten.
Die Stellplätze sollen den Besucherinnen und Besuchern des Planungsgebietes zur Verfügung stehen. P&R-Parkplätze für den S-Bahnhalt stehen auf dessen Nordseite zur Verfügung. Auf einen potentiellen Missbrauch der Stellplätze kann bei Erforderlichkeit die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung untersucht werden.

Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind aus gestalterischen, städtebaulichen und grünordnerischen Gründen in Tiefgaragen unterzubringen.

Für alle Nichtwohnnutzungen kann die Errichtung der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze auf 50 % beschränkt werden. Da das Planungsgebiet, wie in der Begründung im Kapitel „4.3.2 Öffentlicher Verkehr“ beschrieben, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhalt Aubing liegt, ist die getroffene Stellplatzbeschränkung möglich und sinnvoll.
Ebenso kann die Errichtung der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden um 40 % reduziert werden, da in diesen Wohnungen regelmäßig der Anteil an Menschen, die einen PKW besitzen, deutlich geringer ausfällt, wie dies im Mittel aller Münchner Wohnungen der Fall ist.

Für Besucher und Gäste sind entlang der Colmdorfstraße auf öffentlichem Straßengrund insgesamt ca. 22 Stellplätze geplant. In Ergänzung hierzu stehen entlang des Freihamer Weges auf öffentlichem Straßengrund elf Besucherstellplätze und auf pri-

vatem Grund im Teilgebiet WA (1) neun Stellplätze zu Verfügung. Hierzu sind im WA (1) entlang der Bahnlinie oberirdische Stellplätze ausgewiesen und diese mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit gesichert.
Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes wird auf weitere Stellplätze entlang des Freihamer Weges verzichtet.

Grundsätzlich sind im gesamten Planungsgebiet oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen im WA (1) zulässig, um die Nutzbarkeit und Gestaltung der Freibereiche nicht einzuschränken.

Die pflichtigen Stellplätze sind in jedem Teilgebiet WA (1) bis WA (4) als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Durch die Regelung können auch für die von den Straßen abgewandten Flächen Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden, so dass auch für diese Flächen die Erschließung mit dem KFZ gesichert ist. Außerdem kann hierdurch die Anzahl der Zu- und Ausfahrten minimiert werden und es werden effektive Zuschnitte für Tiefgaragen ermöglicht.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind alle Tiefgaragen, um Eingriffe in das Grundwasser oder Aufstauungen zu vermeiden, eingeschossig auszuführen.

Zur Sicherung der Freiflächen- und stadträumlichen Qualität wurde festgesetzt, dass Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten ausschließlich in die Gebäude (WA (2) bis WA (4)) oder alternativ in eine Geländemodellierungen (WA (1)) zu integrieren sind (im Sinne einer vollständigen Einhausung), um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie eine positive Adressbildung an den Erschließungsseiten zu ermöglichen. Eine Zufahrt für Kfz in die Innenhofbereiche ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind hier Tiefgaragenzufahrten ausgeschlossen.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die festgesetzten Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken.

Zum Schutz von Menschen vor Immissionen von Tiefgaragen, insbesondere auch im Brandfall, sind Lüftungsöffnungen mit einem Mindestabstand zu sensiblen Bereichen auszuführen.

Bei einer mechanischen Lüftung sind die notwendigen Schächte und Rohre in die Gebäude zu integrieren. Hierdurch soll der Freiraum von störenden baulichen Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung geschützt werden.

Um den Freiraum von baulichen Anlagen freizuhalten sowie den Zugang zur Tiefgarage von den Wohnungen möglichst barrierefrei und komfortabel zu ermöglichen sind Tiefgaragenzugänge nur innerhalb der Gebäude zulässig.

4.3.6. Grundstückszufahrten und -ausfahrten

Auf Grund des stadtgestalterisch gewünschten Erscheinungsbildes, die Reduzierung von Lärmimmissionen auf die Bestandsbebauung entlang der Colmdorfstraße sowie die Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand entlang des Freihamer Weges wird die Anzahl der Grundstückszufahrten und -ausfahrten, insbesondere zu den Tiefgaragen, auf das verkehrstechnische Minimum begrenzt.
Grundstückszufahrten und -ausfahrten werden deshalb dort ausgeschlossen, wo sie in den vitalen Baumbestand des Freihamer Wegs eingreifen würden oder die Nachbarbebauung an der Colmdorfstraße ungünstig verlärmen würden. Hierzu wurden in der Planzeichnung Bereiche auch ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

4.3.7. Feuerwehrerschließung

Alle Teilgebiete können über die Colmdorfstraße oder den Freihamer Weg durch die Feuerwehr angefahren werden. Innerhalb der Baugebiete können die Feuerwehrzufahrten entwurfsspezifisch im Detail im Vollzug geregelt werden.

Im Teilgebiet WA (1) ist zumindest von der Südseite aus eine durchgehende Anfahrt durch die Feuerwehr über die gesamte Länge des Bauraums möglich.

In den Teilgebieten WA (2) bis WA (4) sieht das Feuerwehrkonzept eine Anfahrt mit dem Hubrettungswagen von den jeweiligen Innenhöfen vor. Eine Anfahrt um die Gebäude herum entlang der Baugebietsgrenzen ist nicht vorgesehen. Hier kann bis zum 3. Geschoss ein Anleitern „von Hand“ erfolgen. Ab dem 4. Geschoss ist eine Rettung über einen Hubrettungswagen vom Innenhof aus erforderlich.

4.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet war bislang als „Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen ist somit bereits eine potentielle Vorbelastung im Hinblick auf die Luftschadstoffe sowie Schall gegeben (Schwerlast-/Anlieferverkehr etc.), die nunmehr mit der Umwandlung in ein Wohngebiet weitestgehend wegfällt. Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet ist zukünftig vor allem der Ziel- und Quellverkehr durch Kraftfahrzeuge relevant.

4.4.1. Schallschutzmaßnahmen

Verkehrslärm
Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (1) betragen entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze deutlich über 65 dB(A) am Tag sowie über 60 dB(A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht entlang der nördlichen Grenze um mehr als 10/15 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Dem entgegen werden auf der südlichen Gebäudeseite durchgehend Schallpegel von 59 dB(A) am Tage unterschritten. Lediglich der Nachtwert von 49 dB(A) wird in Teilabschnitten der südlichen Gebäudeseite überschritten. Dies entspricht den Grenzwerten für Verkehrslärmpegel gemäß der 16. BImSchV für den Tag-

und Nachtzeitraum.

In den ebenerdigen Freibereichen des Teilgebietes WA (1), die den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten vorgelagert sind, betragen die Verkehrslärmpegel ebenfalls über 65 dB(A) tags. Dem entgegen können auf der Südseite des Gebäudes durchgehend weniger als 59 dB(A) tags erreicht werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) werden somit südlich des Gebäudes weitgehend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Westlich und südwestlich des Plangebäudes ist der Außenspielbereich der Kindertagesstätte im Teilgebiet WA (1) geplant. Auf den Freiflächen für Kinder würden ohne Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärmpegel bis zu 66 dB(A) tags erreicht werden.

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) würden in den nördlichen Bauräumen ebenfalls Schallpegel von mehr als 65 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht erreicht werden, sofern auf die schallschützende Bebauung des WA (1) verzichtet werden würde.

Sofern aber im Teilgebiet WA (1) die schützende Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Satzung errichtet wird, stellt sich die Situation für die Teilgebiete WA (2) bis WA (4) wie folgt dar:

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (2) werden an den Gebäudeseiten beziehungsweise vor den Gebäuden entlang des Freihamer Wegs sowie gegenüber des Teilgebiets WA (1) am Tag in Teilabschnitten über 59 dB(A) beziehungsweise in der Nacht über 49 dB(A) betragen.

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (3) werden an den Gebäudeseiten beziehungsweise vor den Gebäuden entlang der Colmdorfstraße sowie in einem kleinen Teilabschnitt am Tag über 59 dB(A) beziehungsweise in der Nacht über 49 dB(A) betragen.

Die Verkehrslärmpegel im Teilgebiet WA (4) werden am Tag unter 59 dB(A), aber in der Nacht voraussichtlich deutlich über 49 dB(A) liegen.
Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des WA(1) werden in den dahinter liegenden Quartieren (WA(2), WA(3) und WA(4)) keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel erreicht.

Im südöstlichen Bereich im Teilgebiet WA (3) ist der Außenspielbereich der Kindertagesstätte geplant. Auf dem Außenspielbereich der Kita werden kein relevanten Verkehrslärmpegel von über 57 dB(A) erreicht.

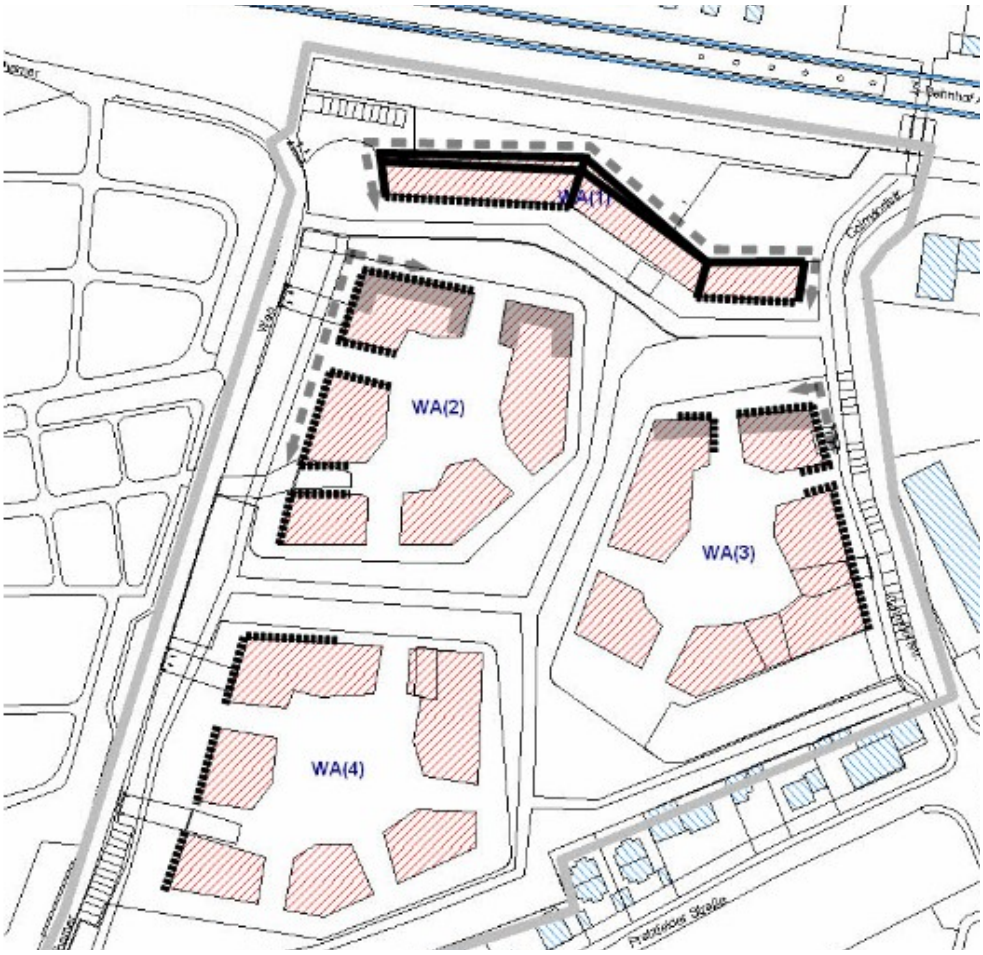
In den lärmberuhigten Innenhofbereichen der Teilgebiete WA (2), WA (3) und WA (4) sind Verkehrslärmpegel von tagsüber unter 55 dB(A); nachts verbleiben die Werte zum Teil unter 45 dB(A) oder liegen um höchstens bis zu 3 dB(A) (im WA(4)) darüber. Die Orientierungswerte werden somit in den Innenhöfen eingehalten bzw. nachts lediglich in Teilgebieten überschritten. Insofern sind innerhalb der Wohnquartiere ruhige

Wohnbedingungen weitgehend ohne Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm
Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ergibt sich die Pflicht, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand/Wall) kommen zum Schutz der Plan- und Bestandsgebäude aufgrund der innerstädtischen Lage und aufgrund der Höhe der Plangebäude bei verhältnismäßigem Aufwand nicht bzw. lediglich zum Schutz von ebenerdigen Freibereichen in Betracht. Die Planung sieht eine riegelförmige Randbebauung im nördlichen Plangebiet als Schallschutz vor.

Für die Bereiche in denen die Verkehrslärmpegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)Tag/Nacht) für Wohngebiete überschreiten, wird eine fensterunabhängige Lüftung festgesetzt. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können (mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 59/49 dB(A) Tag/Nacht).



Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht erwartet werden. (§ 17 Abs. 3 der Satzung)

Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erwartet werden. (§ 17 Abs. 4 der Satzung)

Freiflächen vor Gebäudeseiten, auf denen Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag überschritten werden.
(§ 17 Abs. 5 und Abs. 8 der Satzung)

Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegeln von 65 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erwartet werden, sofern die Bebauung im WA (1) nicht errichtet würde.
(§ 17 Abs. 6 und Abs. 7 der Satzung)

Abb. 7: Bereiche mit erforderlichen Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Im Teilbereich WA (1) wird entlang der nördlichen Gebäudeseite sowie entlang der angrenzenden westlichen und östlichen Gebäudeseiten einschließlich Gebäuderücksprüngen eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohn-

nutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden festgesetzt. Der Ausschluss ist notwendig, da hier an den Gebäudeseiten Schallpegel erreicht werden, bei denen eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist (siehe insbesondere Abbildung 7).
Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o.Ä.) so geschützt werden, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Bei öffenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Bei der Grundrissgestaltung ist grundsätzlich zu beachten, dass jeder Wohnung zumindest ein Aufenthaltsraum mit öffenbarem Fenster zur Verfügung steht, damit der freie Kontakt nach Außen möglich ist (zum Beispiel natürliche Belüftung) und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Nördlich, östlich und westlich des Baufeldes im WA (1) müssen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone oder Ähnliches) ausgeschlossen werden, sofern dort nicht durch Abschirmmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärm von 59 dB am Tag nicht überschritten wird.
Schutzbedürftige Aufenthaltsflächen (Parkanlagen, Kinderspielplätze oder Ähnliches) sind im nördlichen Außenbereich des Baufeldes im WA (1) voraussichtlich nicht möglich, da aktiven Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Größe und Dimensionierung hier nicht errichtet werden können.
Südlich des Baufeldes im WA (1) werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags im ebenerdigen Freibereich eingehalten, so dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe insbesondere Abbildung 7).

Entlang der südlichen Gebäudeseite im Teilgebiet WA (1), entlang der südlichen wie auch zum Teil westlichen und östlichen Gebäudeseiten in den Teilgebieten WA (2) und WA (3) und sowie im Teilgebiet WA (4) kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen erreicht werden, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw. (entsprechend DIN 4109).

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) ist in den nördlichen Bauräumen auf den jeweils betroffenen Gebäudeseiten ebenfalls eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden erforderlich. Der Ausschluss ist notwendig, da hier an den betroffenen Gebäudeseiten Schallpegel erreicht werden, bei denen eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist, sofern nicht durch das im Teilgebiet WA (1) mögliche Gebäude ein hinreichender Schallschutz geschaffen wird. Auf die Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern das Gebäude im Teilgebiet WA (1) bereits vor Bezug der Wohnungen zumindest im Rohbau errichtet wurde und die Bebauung somit die Schallschutzfunktion für das Teilgebiet WA (2) und WA (3) übernimmt (siehe insbesondere Abbildung 7).

In den Teilgebieten WA (2) und WA (3) entlang der Baulinien ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen oder vergleichbarer Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn gewährleistet wird, ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag, bei einer Aufpunkthöhe von 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs nicht überschritten wird.

Auf der geplanten Freispielfläche der Kita im Teilgebiet WA (1) können die München-weit geltenden Anforderungen (auf 2/3 der Fläche Pegel weniger als 57 dB(A) und auf dem restlichen Drittel Pegel weniger als 59 dB(A) tags) ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, da im westlichen Bereich der Fläche Verkehrslärmpegel größer als 59 dB(A) tags auftreten. Daher werden im westlichen Bereich schallabschirmende Maßnahmen (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) erforderlich, deren Höhe h = 3,0 m über Geländeoberkante, deren Länge etwa l = 24 m und deren Schalldämmung mindestens Rw = 24 dB betragen muss.

Auf der geplanten Freispielfläche der Kita im WA (3) werden die München-weit geltenden Anforderungen an den Schallschutz eingehalten, so dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen
Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Im Zuge des Planvorhabens ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen am Freihamer Weg und an der Colmdorfstraße im öffentlichen Verkehrsraum geplant. Ein baulicher Eingriff in die bestehenden Fahrspuren der Colmdorfstraße und des Freihamer Wegs erfolgt nicht. Daher wird die Errichtung der Stellplatzanlagen als Straßenneubau beurteilt.

Es zeigt sich, dass durch den Neubau der öffentlichen gewidmeten Stellplätze Verkehrslärmpegel von bis zu 48/44 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden und an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft auftreten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Allgemeine Wohngebiete: 59/49 dB(A) Tag/Nacht) an allen Bestands- und Plangebäuden zuverlässig eingehalten. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten.

Anlagenlärm

Anlagenlärm durch Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)
Als lärmrelevante Quelle konnte lediglich in der Pretzfelder Straße 22 eine Gaststätte festgestellt werden. Weitere lärmrelevante Quellen konnten nicht festgestellt werden beziehungsweise sind bereits durch die Bestandssituation reglementiert. Das heißt das Miteinander von gewerblichen Anlagen und schutzbedürftigen bestehenden Wohnnutzungen ist bereits aus lärmtechnischer Sicht eingeschränkt, so dass erhebliche Lärmbelastungen für die Planung ausgeschlossen werden können.

Die Gaststätte als maßgebende Lärmquelle befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m südlich der südlichsten Baulinie des Teilgebietes WA (3). In einer demgegenüber weitergehend exponierten Situation mit einem Abstand von ebenfalls ca. 30 m befinden sich Wohngebäude, die im Bebauungsplan Nr. 1955 im Jahr 2008 als reine Wohngebiete festgesetzt wurden. Für die Gaststätte ergibt sich durch die heranrückende Wohnbebauung somit keine Verschlechterung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation, da die Vorbelastung die Anforderungen für WR gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Gemengelage, zumindest jedoch die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium für WA an der bestehenden Wohnbebauung bereits im Bestand eingehalten werden muss, so dass im Plangebiet tatsächlich nicht mit Richtwertüberschreitungen gerechnet werden muss.

Anlagenlärm durch Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)

Quartiersplatz mit Einzelhandel und Gastronomie
Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll ein Quartiersplatz mit Einzelhandel und beispielsweise einem Café entstehen. Die Anlieferungen erfolgen über den Quartiersplatz mit Zufahrt über die Colmdorfstraße, wobei die Anlieferzone in das Gebäude im WA (1) integriert werden kann. Die erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel werden zusammen mit den Stellplätzen für die Wohnnutzungen im WA (1) in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Freihamer Weg zur Verfügung gestellt. Unmittelbar östlich des Plangebäudes wurden die Emmissionen einer Freischankfläche (Gastronomie) untersucht.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm in der angrenzenden Nachbarschaft (WR, B-Plan Nr. 1955) tags eingehalten werden. Im Zeitraum Nacht muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (zum Beispiel durch organisatorische Auflagen) sichergestellt werden, dass keine lärmrelevanten Tätigkeiten (Anlieferungen, Nutzung der Freischankfläche) stattfinden, da ansonsten erhebliche Lärmkonflikte resultieren würden.

Für die Planung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass in den Geschossen oberhalb der Anlieferzone Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags zu erwarten sind. Somit werden die Richtwerte tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm für WA wird ab einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Einfahrt zur Anlieferzone von etwa 13 m tagsüber eingehalten, so dass auch hier Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden können. Es wird festgesetzt, dass in den betroffenen Bereichen mit Richt- und Spitzenpegelüberschreitung keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA-Lärm (öffenbare Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) entstehen. Dies kann durch eine Grundrissorientierung dieser Fenster oder durch Schallschutzkonstruktionen beziehungsweise nicht schutzbedürftige Vorräume vor diesen Fenstern mit einer Mindesttiefe von 0,5 m erreicht werden. Da es sich ausschließlich um den vom eigenen Vorhaben selbst verursachten Anlagenlärm handelt, ermöglicht die Festsetzung zudem im Rahmen des Bauvollzugs Maßnahmen an der Lärmquelle sowie sonstige Regelungen zur Emissionsminderung zu berücksichtigen, um eine möglichst geringe Einschränkung für die geplanten Wohnnutzungen sicherzustellen.

Tiefgaragenzufahrten im WA
Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen werden in Tiefgaragen untergebracht. Im nördlichen Bereich am Freihamer Weg sind zudem elf oberirdische Stellplätze für Besucherinnen und Besucher vorgesehen, die nicht dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugeordnet werden sollen. Infolge der Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatznutzung im nicht öffentlichen Straßenverkehrsraum kann es zu Lärmkonflikten mit den Gebäuden selbst sowie mit der bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes kommen, auch wenn die Geräusche der Bewohner in Wohngebieten in der Regel als Alltagserscheinung hinzunehmen sind.

Erhebliche Lärmbelastungen können durch die baulichen Ausführungen der Tiefgaragenabfahrten vermieden werden. Deshalb wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenabfahrten (Rampen) von Wohnanlagen eingehaust und mit schallgedämmter Auskleidung ausgeführt werden müssen und diese dem Stand der Lärmminderungstechnik (zum Beispiel lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) entsprechen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen in der bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes mit den festgesetzten Maßnahmen tags und nachts eingehalten werden.

Im Nahbereich zu den Zu- und Ausfahrten sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm zu erwarten (horizontaler Abstand zur Mitte der Zu-/Abfahrt < 10 m). Im Sinne einer Vorsorge sollte im Nahbereich der Zufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ könnten baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten, fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) vorgesehen werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter für den Bauvollzug. Eine Regelung im Plan ist nicht erforderlich.

4.4.2. Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall

Durch die im Norden verlaufende Bahnstrecke München–Buchloe wirken Erschütterungen und sekundärer Luftschall auf das Plangebiet ein. Die geplante Bebauung im Teilgebiet WA (1) weist fast durchgehend einen Mindestabstand von 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse auf. In diesen Bereichen können bei einer entsprechend günstigen Gebäudeauslegung die Anhalts- und Richtwerte im Hinblick auf Erschütterungen ohne zusätzlichen technischen Aufwand eingehalten werden. Die prognostizierten Mittelungspegel halten bereits bei einem Abstand von 12 m zur nächstgelegenen Gleisachse die Anforderungen der TA-Lärm an die Innenraumpegel von 35/25 dB(A) tags/nachts ein. Damit auch das Maximalpegelkriterium der TA-Lärm von nachts 35 dB(A) eingehalten wird, ist ein Mindestabstand von 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse erforderlich. In den Bereichen, in welchen das geplante Wohngebäude beziehungsweise baulich daran gekoppelte Bauteile den Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse unterschreitet, sind gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen im Bauvollzug erforderlich.

Aufgrund der erhöhten Prognoseunsicherheit durch die derzeit noch vorhandene Bebauung des Geländes wird von Seiten des Gutachters eine zusätzliche Erschütterungsmessung im Rahmen der Bauausführung für Gebäude beziehungsweise baulich daran gekoppelte Bauteile in einem Abstand von weniger als 38 m zur Bahnlinie empfohlen.

4.4.3. Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Von der Bahnlinie München-Buchloe gehen niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder aus. Aufgrund der ermittelten Feldstärken beziehungsweise Flussdichten sind ab einem Abstand von rund 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicher ausgeschlossen. Für die geplante Wohnbebauung sind daher aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektromagnetischen Feldern erforderlich.

Bei der Ansiedlung von Arztpraxen, Laboren usw. im Bereich von weniger als 70 m zur nächstgelegenen Gleisachse kann eine negative Beeinflussung von technischen Geräten durch elektromagnetische Einwirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese erscheinen jedoch im Einzelfall durch technische Kompensationsmaßnahmen beherrschbar.

4.5. Abstandsflächen und Belichtung

Die Bauräume in den Teilgebieten ermöglichen Gebäude, deren Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO auf dem eigenen Baugebiet, in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen (auf der jeweiligen Straßenhälfte) oder in den öffentlichen Grünflächen zu liegen kommen würden.

Im Bezug auf die bestehende Nachbarschaft sind mit Abständen von mindestens 20 bis 25 m zum benachbarten Baugrundstücke keine Beeinträchtigungen oder relevante Veränderungen in Bezug auf Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

Dies gilt auch für die Teilgebiete untereinander. Lediglich zwischen den Teilgebieten WA (1) und WA (2) sind Abstände von Gebäuden möglich bei denen sich Überlappungen von Abstandsflächen ergeben würden. Doch auch bei diesem Fall sind mit einem Mindestabstand von ca. 25 m sowie einem maximal fünfgeschossigen Gebäude im südlichen WA (2) keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

Innerhalb der Teilgebiete WA (2) bis WA (4) kommt es zwischen den jeweiligen Gebäuden auf deren Schmalseiten zu einer Überlappung von Abstandsflächen.
Die Mindestabstände zwischen den Bauräumen (9 bis 12 Meter) ermöglichen auch aufgrund der geringen Bautiefe dennoch eine gute Belichtung und Belüftung von Wohnungen. Insbesondere können Wohnungen im Bauvollzug grundsätzlich mindestens immer zweiseitig über eine Schmalseite sowie zum Innenhof oder zu den Freiflä-

chen entlang der Teilgebietsgrenzen orientiert werden.

4.6. Grünordnung

Ein großzügiger, netzartiger Park bildet den hochwertigen Rahmen des Quartiers und sichert die erforderlichen öffentlichen Freiflächen für die künftigen Nutzer. Die Baukörper werden von offenen Wiesenflächen mit lockeren Baumgruppen und Solitärbäumen eingerahmt. Ein System aus öffentlichen Wegen verbindet die angrenzenden Wohngebiete durch das neue Quartier, mit den nahegelegenen Erholungsflächen im Westen. Entlang der Wege bieten mehrere öffentliche Spielflächen altersgerechte Spielmöglichkeiten.
Die öffentliche Grünfläche soll in Anlehnung an die bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern mit Bäumen aus dem vorhandene Artenspektrum gestaltet werden. Die vorhandenen Gehölzsäume im Süden und Westen des Gebietes sind zu erhalten und ebenfalls mit Bäumen aus dem vorhandenen Spektrum zu ergänzen. An vorzugsweise südexponierten Stellen der öffentlichen Grünfläche sind mit extensiven Pflegemaßnahmen außerdem artenreiche, magere Wiesenstandorte zu entwickeln.

Der Übergang zwischen dem Park und den privaten Freiflächen rund um die Gebäudekörper wird durch einen grünen Filter markiert. Pflanzbänder aus Gräsern mit einem Mindestanteil von 70 %, Stauden und Sträuchern schaffen auf den privaten Freiflächen eine Abgrenzung mit punktuellen Durchlässen.

Von den Innenhöfen des WA (2) bis WA (4) aus sollen alle Wohneinheiten erschlossen werden. Die Erschließung für PKW erfolgt direkt von den Straßen. Jeder der drei Quartiershöfe bildet über einen markanten Baumhain eine eigene Identität aus. Innerhalb der Höfe können die Freiflächen unmittelbar am Gebäude als private Gärten genutzt werden. Entlang der äußeren Fassade entstehen nur gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.
Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden.
Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Bauraums liegende unbebaute Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Um Spielflächen für Kinder in Sicht- und Rufweite der Wohnungen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die nach BayBO herzustellenden Spielplätze in den jeweiligen Teilgebieten / Innenhöfen nachgewiesen werden müssen.
Das gestalterische Grundkonzept des Wohnens im Park sieht private Wohnungsgärten nur in den Innenhofstrukturen der Teilgebiete vor. Aufgrund der fehlenden Hofsituation sind private Wohnungsgärten im WA (1) nicht zugelassen.
Private Terrassen und Wohnungsgärten sind somit nur in den Innenhöfen der Teilgebieten WA (2) bis WA (4) bis zu einer Gesamttiefe von 5 m zulässig.
Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung sind die Niederschlagswassermengen durch oberflächige Versickerung auf dem Grundstück zu minimieren. Flä-

chen zur Versickerung sind außerhalb der Binnenbereiche in die Pflanzflächen im Übergang zwischen privaten Freiräumen und Park zu integrieren.

Mit den geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen wird der Grünflächenanteil gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich erhöht. Dies führt zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet.

4.6.1. Grünordnung Biotopvernetzungszone

Entlang der S-Bahntrasse, die das Planungsgebiet an der Nordseite begrenzt, soll auf einer Tiefe von 10 m der Biotopverbund von Trockenstandorten gestärkt und Ersatzlebensräume geschaffen werden. Es ist daher eine Fläche für besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, die als offene Kiesfläche beziehungsweise magere Offenlandvegetation anzulegen und zu gestalten ist.

Die als Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche stellen einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Vernetzung von Lebensräumen von bedrohten und geschützten Tierarten dar. Diese Bereiche sollen deshalb, um Beeinträchtigungen der Lebensräume zu vermeiden, von Be- und Unterbauung sowie in sonstiger Weise versiegelten Flächen freigehalten werden.
Zur Vermeidung von Verschattung ist die Anzahl der Bäume in der Biotopvernetzungszone auf maximal sechs Stück begrenzt und für Baum- und Strauchpflanzungen im südlich angrenzenden Bereich ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
Zum Schutz der Kinderspielflächen für das Teilgebiet WA (1) sind Lärmschutzanlagen als Kombination aus Modellierung und Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit Unterbrechungen als Durchlässe für Kleinsäuger, herzustellen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Verlust von rund 5,4 ha gewerblichen Flächen

- Neuansiedlung von rund 1.000 Menschen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhalt Aubing, ca. 410 Wohneinheiten, einem Nahversorgungsbetrieb und der erforderlichen sozialen Infrastruktur.

- Errichtung von Gebäuden mit 44.400 m² Geschossfläche sowie mehr als 400 Stellplätzen in Tiefgaragen

- Sicherung von gut nutzbaren öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen und einer guten Durchgrünung des Wohngebietes

- Großflächige Entsiegelung vormals voll- und teilversiegelter Flächen: Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades von ca. 80% im Bestand auf ca. 60% in der Planung

- Weitestgehender Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze

- Berücksichtigung der Lebensraumvernetzung aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm für die Landeshauptstadt München (ABSP) durch Herstellung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Arten der trockenen und mageren Standorte (Leitarten: Zauneidechse, Ödlandschrecke, Idas-Bläuling)

- Entstehung von Neuverkehr mit ca. 2.000 Kfz-Fahrten/Tag (Fahrbewegungen) durch Planungsgebiet die über die Straßen Freihamer Weg und Colmdorfstraße geführt werden

5.1. Weitere Folgen der Planung:

In der Planung sollen die verschiedenen Anforderungen und Ansprüche von Menschen – insbesondere zu den Themen Soziale und Kulturelle Infrastruktur, Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Barrierefreiheit, Inklusion, Gender Mainstreaming – in den ihnen jeweils eigenen Lebenssituationen berücksichtigt werden. Dies umfasst dabei neben der Beachtung der spezifischen Lebenssituation von Frauen und Männern die besonderen Belange von Kindern, Jugendlichen und älteren Mitmenschen, aber auch von Menschen mit individuellen Beeinträchtigungen. Ebenfalls soll durch die Planung die Verwirklichung von entsprechenden Maßnahmen im – dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten – Bauvollzug gefördert werden.

Folgende Punkte wurden u.a. im Rahmen der Planung vorab berücksichtigt:

Geförderter Wohnungsbau

Mit dem Bau von rund 410 Wohneinheiten leistet die Planung einen entscheidenden Beitrag zur Wohnungsversorgung in München. 10 % der Wohnungen sollen im Rahmen des sogenannten „Münchner Modells“ und 20 % im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ errichtet werden. Damit wird ein Wohnraumangebot auch für jene Bürgerinnen und Bürger geschaffen, die sich auf dem Münchener Wohnungsmarkt nur schwer mit ausreichend Wohnraum versorgen können.

Soziale Infrastrukturversorgung

Insgesamt sind in der Planung zwei Kindertageseinrichtungen (mit vier Kinderkrippen-, vier Kindergarten und zwei Hortgruppen) berücksichtigt. Hierfür sind im Allgemeinen Wohngebieten beide Standorte integriert in den Wohngebäuden im WA (1) sowie im WA (3) vorgesehen, die auch Bedarfe aus der Umgebung abdecken sollen.

Der durch die Planung verursachte Bedarf an Grundschulplätzen kann mit der geplanten Grundschule am Aubinger Friedhof im ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord (Bebauungsplan Nr. 2068) abgedeckt werden.

Freiraum, Spielflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten eine wohnortnahe, qualifizierte Erholung und ermöglichen zudem eine Zonierung des privaten Freiraums mit entsprechend differenzierten Nutzungsansprüchen (Wohnungsgärten mit Zugang vom Wohnraum, Gemeinschaftsgärten, öffentlich zugängliche Fußwege sowie eigene Bereiche für Kinder verschiedener Altergruppen).

Angebote für ältere Menschen und Pflegebedürftige sowie Menschen mit Behinderungen

Durch die Integration einer vollstationären Pflegeeinrichtung in Kombination mit Betreutem Wohnen für ältere Menschen im ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord (Bebauungsplan Nr. 2068) sollen die regionalen Bedarfe gedeckt werden. Damit werden die Voraussetzungen für ein funktionierendes Gemeinwesen sowie die Möglichkeit, auch im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit in einer vertrauten Umwelt zu verbleiben, in unmittelbarer Nähe geschaffen.

Ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften bzw. Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen oder ähnliche Angebote zur kleinräumigen Betreuung/Versorgung von Pflegebedürftigen oder Menschen mit Behinderungen sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig, in denen Wohnungen zulässig sind.

Wohnungsnahe Infrastruktur- und Nahversorgung

Im Rahmen der Planung wurde auf räumliche, insbesondere fußläufige Nähe von sich ergänzenden Nutzungen (beispielsweise Wohnung, Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung etc.) Wert gelegt. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs im Quartier und für die umliegende Bestandsbebauung soll eine Nahversorgungseinrichtung im WA (1) ermöglicht werden.

Mobilität, Barrierefreiheit

Das Quartier Aubing-Mitte wird durch die S-Bahnhaltestelle im Norden, einer geplanten Trambahnlinie nach Pasing sowie einem ausreichenden Busangebot ein gutes ÖPNV-Netz erhalten. Darüber hinaus sind im Stadtteil ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Anbindung an übergeordnete Radrouten vorgesehen. Die Planung bietet somit auch für Bewohnerinnen und Bewohner ohne motorisierte Verkehrsmittel ein hohes Maß an Mobilität. Das Planungsgebiet selbst kann im Inneren barrierefrei errichtet werden, der barrierefreie Anschluss an den S-Bahnhalt ist aber erst perspektivisch mit einem Umbau des Aubinger Bahnhofs möglich.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Stadtmöblierung kann ebenfalls den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München selbst.

Die Möglichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit von Gebäuden und Wohnungen (beispielsweise ebenerdiger Zugang zum Erdgeschoss, direkter Zugang vom Pkw über Tiefgarage zum Aufzug) wird im städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beachtet und schlägt sich im Bebauungsplan insbesondere in der Abgrenzung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und in den Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen nieder.

6. Nachhaltigkeit, weitere geprüfte Auswirkungen, Hinweise für den Bauvollzug

Das Planungsgebiet soll dem nachhaltigen Städtebau dienen. Dies soll auf einer Nachhaltigkeitsbetrachtung geschehen, die Ziele eines ökologisch-orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen verbindet und in einem auch stadtgestalterisch beziehungsweise baukulturell ansprechenden Gesamtkonzept zusammenführt.

Die am Prinzip der Nachhaltigkeit orientierte Betrachtung geht über die Teilaspekte „ökologisch“ oder „energieeffizient“ hinaus und strebt vielmehr ein Konzept an, das die verschiedenen Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang bringt und die entsprechenden Qualitäten insgesamt anhebt.

Insbesondere werden die nachfolgenden, nachhaltigkeitsorientierten Aspekte angestrebt:

- hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten in Gebäuden und im Freiraum
- Angebot an vielfältigen und hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen
- Orientierung und Identitätsstiftung sowie Imagebildung für das Quartier
- Freiraum für alle Nutzungsgruppen
- Klimavielfalt, insbesondere Vermeidung städtischer Wärmeinseln für heutige und zukünftige Klimaverhältnisse
- Reduktion versiegelter Flächen, Schutz des Grundwassers, des Bodens und deren Funktionen sowie Retentionsraum für Niederschläge mit Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten
- Sicherung und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen
- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm
- Quartier der kurzen Wege
- Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität in Verbindung mit ÖPNV
- Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung (zu Fuß und mit dem Rad)
- Einhaltung aktueller Eneergieffizienz-Standards, sowie Einhaltung künftiger Energieeffizienz-Standards gemäß gesetzlicher Regelung
- Flächen auf den Dächern zur Nutzung der Solarenergie

- Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz
- langfristige Nutzbarkeit durch Bau- und Gestaltungsqualität und Barrierefreiheit

Mensch

Schall

In der nördlichen und westlichen Nachbarschaft des Plangebietes sind keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten. In der östlichen Nachbarschaft der Planung entlang der Colmdorfstraße kommt es zwar zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) im Tagzeitraum. Diese verbleibt jedoch unter den jeweiligen Immissionsgrenzwerten. Im Nachtzeitraum sind die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel sowie auch in der restlichen Nachbarschaft nicht wesentlich.

Das Planvorhaben führt insgesamt aufgrund der Umwidmung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zu Wohngebieten zu einer deutlichen Verbesserung der Anlagenlärmsituation für die Nachbarschaft.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Durch die im Norden verlaufende Bahnstrecke München–Buchloe wirken Erschütterungen und sekundärer Luftschall auf das Plangebiet ein. Im Teilgebiet WA (1) kann bei einer entsprechend günstigen Gebäudeauslegung die Anhalts- und Richtwerte im Hinblick auf Erschütterungen ohne zusätzlichen technischen Aufwand auch für Wohngebäude eingehalten werden. In den Bereichen, in welchen Wohngebäude den Mindestabstand von 35 m zur Gleisachse unterschreitet, sind erschütterungs- und sekundären Luftschall mindernde Maßnahmen im Bauvollzug vorzusehen.

Elektromagnetische Felder

Aufgrund der ermittelten Feldstärken beziehungsweise Flussdichten sind mit einem Abstand von mehr rund 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Für die geplante Wohnbebauung sind daher keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektromagnetischen Feldern erforderlich.

Natürliche und künstliche Belichtung

Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Im Hinblick auf die Verschattung benachbarter Gebäude sind keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten.

Erholung

Im Bestand hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Es entsteht zukünftig eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, die für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht, mit einer Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer vom Freihamer Weg im Westen zum S-Bahnhof Aubing im Osten.

Inklusion, Altergerechtigkeit

Ein wichtiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von familien- und kinderfreundlicher sowie barrierefreier Wohnbebauung. Bei der Ausgestaltung

der Bebauung, der Freiflächen und des Wegenetzes ist auch die Nutzbarkeit durch ältere Menschen und Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Tiere und Pflanzen

Für die Tierwelt weist das Plangebiet hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Tagfalter und Heuschrecken nur eine begrenzte naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die wertvollen Gehölzbestände in den südlichen und westlichen Randlagen bleiben weitgehend erhalten. Unter Berücksichtigung der Brut- und Aufzuchtzeiten bei Abbruch und Baufeldfreimachung sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Vogelarten beziehungsweise Brutplätze zu erwarten.
Für die nachgewiesenen Fledermausarten hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Der bayernweit stark gefährdete Idas-Bläuling kommt im Plangebiet auf extensiv genutzten Grünstreifen am Rand von Parkplatz- beziehungsweise Lagerflächen vor. Diese Flächen, die keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG darstellen, werden durch das Vorhaben überplant. Der Lebensraumverlust im Hinblick auf den Idas-Bläuling wird durch die Anlage der Biotopvernetzungszone im Norden des Plangebietes kompensiert.
Mit der geplanten „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes soll die Biotopvernetzung entlang der S-Bahntrasse gefördert werden. Diese Fläche wird entsprechend den Lebensraumansprüchen der ausgewählten Zielarten ausgebildet.
Für die geplante Fuß- und Radwegeverbindung an der öffentlichen Grünfläche sowie für die Werbeanlagen zur Biotopvernetzungszone hin ist zum Schutz der Tierwelt die nach Stand der Technik insektenverträglichste Beleuchtung vorzusehen.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung werden die vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude abgebrochen und durch Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) ersetzt. Die geplanten Tiefgaragen befinden sich vorwiegend im Bereich der Baukörper. Die außen liegenden privaten Freiflächen werden nicht durch Tiefgaragen unterbaut. Mit den geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen wird der Grünflächenanteil zukünftig deutlich höher sein als im Bestand. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem aktuellen Ist-Zustand somit deutlich reduziert, nämlich um ca. 20%. Dies stellt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden dar. Da zudem nur Flächen überplant werden, für die bereits Baurecht besteht, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich nach § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich.

Altlasten

Aufgrund mehrerer umweltrelevanter Nutzungsbereiche wurden für das Plangebiet eine historische Recherche sowie eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine relevant erhöhten Schadstoffkonzentrationen angetroffen. Lediglich an zwei Probestellen wurden geringfügig erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte (MKW) festgestellt. Daraus ist jedoch kein umweltrelevantes Risikopotenzial im Hin-

blick auf die Schutzgüter Mensch, Boden oder Grundwasser abzuleiten.

Kampfmittel
Luftbildsichtige Kriegseinwirkungen sind aus der Luftbildauswertung der Befliegung von 1945 nicht erkennbar. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kampfmitteln (Blindgänger).

Wasser
Die geplanten eingeschossigen Tiefgaragen befinden sich mit ihrer Fußboden-Oberkante ca. 1 m oberhalb des Grundwassers (Durchschnittlicher HW 1940 auf dem Grundstück 522 m ü.NN). Im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen kann es zu geringfügigen Eingriffen in das obere Grundwasserstockwerk kommen. Eine Veränderung der Grundwasserfließrichtung oder eine abriegelnde Wirkung im Hinblick auf das Grundwasser sind jedoch nicht anzunehmen.
Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, da der Versiegelungsgrad reduziert wird und zudem das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden soll.

Aus den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung ergeben sich keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung durch Altlasten.

Klima und Luft
Die geplante Entsiegelung führt zu geringeren thermischen Belastungen und zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet.
Aufgrund der geplanten Baukörper mit vier bis sieben Geschossen (Wandhöhen 13,0 bis 20,5 m) sind keine erhöhten Windbelästigungen durch Verwirbelungen oder ähnliches zu erwarten.
Die mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen verbundenen Luftschadstoffbelastungen bewegen sich im gebietstypischen Rahmen von Wohngebieten. Überschreitungen der geltenden Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

Landschafts- und Ortsbild
Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Gebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu geordnet.
Die bisherige Bebauung mit gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden wird durch das geplante Wohnquartier ersetzt. Durch die Anordnung der geplanten Baukörper entstehen weiträumige, begrünte Innenhöfe. Der weitgehende Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen im Süden und Westen trägt zur Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Stadtlandschaft bei.

Das Ortsbild wird künftig von Wohninseln im Grünen mit deren Einzelbaukörper und differenzierten Freibereichen und einem parkartigen, öffentlichen Grünzug, der die Baufelder umfließt, geprägt.

An der westlichen Grundstücksgrenze entlang des Freihamer Wegs wird das Planungsgebiet von einem älteren Baumbestand, an der südlichen Grenze durch die artenreiche „Colmdorf-Hecke“ eingerahmt. Diese vorhandenen Grünstrukturen werden auch in der Neuplanung erhalten.

Insgesamt wird das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes durch die vorgesehene Bebauung und Freiraumgestaltung deutlich aufgewertet.

Stadtbildverträglichkeit
Die geplante Bebauung soll in ihrer Höhenentwicklung stadtbildverträglich sein, Adressbildung und Schallschutz gewährleisten sowie eine Wohnbebauung anstatt der bestehenden gewerblichen Nutzung des Bestands widerspiegeln. Hinsichtlich der Verträglichkeit der stadtgestalterischen Veränderungen mit dem historischen Dorfkern von Aubing, den lokal stadtbildprägenden Hochpunkten (Wasser- und Kirchturm) und der umgebenden Bebauung wurde die Wirkung der Neubebauung untersucht.

Die geplanten Gebäude mit maximal bis zu sechs Geschossen am nordöstlichen Grundstücksrand werden keine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild Aubing und die lokal stadtbildprägenden Hochpunkte (Wasser- und Kirchturm) haben.

Vom Ortskern Aubing im Norden zum S-Bahnhalt Aubing im Süden betrachtet, liegt die Bebauung hinter den Gleisanlagen. Zum S-Bahnhalt führt ein topografisch leicht abfallender Fuß- und Radweg (Giglweg), der von einem alleeartigen Baumsaum gekennzeichnet ist. Im Sommer ist aufgrund des dichten Blattwerks keine Sichtbeziehung zu dem südlich der Gleise liegenden Gebiet möglich. Im Winter wird das entlang der Gleise liegende Gebäude geringfügig sichtbar, jedoch erst ab ca. der Mitte des Fußwegs und nur mit einem Standpunkt, der neben dem Weg liegt.

Das Gebäude tritt jedoch durch die zu den Gleisanlagen größere Distanz gegenüber dem Bestandsgebäude und durch die sich in diesem Bereich öffnende Baukörperform geringer in das Sichtfeld des Betrachters als die bestehende Halle, bei in etwa gleicher Höhenentwicklung.

Von dem als Spazierweg genutzten Pfad auf der Autobahnüberdeckung im Nordwesten von Aubing bleiben die Gebäude nahezu unsichtbar. Eine Ortsbegehung zeigte, dass vom südlichsten Teil dieses Weges nahezu keine Sichtbarkeit gegeben ist.

Bei einem Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite der Eichenauer Straße, der nicht Teil des Spazierwegs ist, zeichnen sich die Gebäude mit ihren Höhen nur unwesentlich in der Silhouette ab und überragen mit ihrer Höhe weder den Kirchturm noch den Aubinger Wasserturm. Die drei neungeschossigen, punktförmigen Baukörper südlich des Planungsgebiets aus sind von diesem Standpunkt hinter der Baumkulisse sichtbar.

Im Ergebnis ist bei größeren Betrachtungsdistanzen die geplante Bebauung nur geringfügig erkennbar. Die Bebauung tritt primär im Nahbereich in Erscheinung und vermittelt dem Betrachter eine neue urbanere Situation, ohne dabei auf die umliegende

Wohnbebauung beeinträchtigende Wirkungen (Schattenwürfe, Beeinträchtigung von Sichtfeldern) zu erzeugen.

Kultur- und Sachgüter

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Die vorhandenen Gewerbebauten innerhalb des Plangebietes sind nicht als schutzwürdig einzustufen. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich südwestlich außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 70 m beziehungsweise 330 m (Bodendenkmäler D-1-7834-0052 und D-1-7834-0336). Dabei handelt es sich um Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Aufgrund der vorhandenen Bodendenkmäler in der näheren Umgebung können Bodendenkmäler im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Angesichts der vorhandenen großflächigen Überbauung erscheinen Vorkommen im Plangebiet jedoch eher unwahrscheinlich. Gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen Bodeneingriffe in Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet werden, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Abfälle, Abwasser, Energieversorgung

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und des Abwassers aus dem Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Beim Abbruch der bestehenden Gebäude sind im Hinblick auf die verwendeten Baustoffe (potenziell Asbest- beziehungsweise PCB-haltige Bauteile, PAK-haltige Baustoffe, KMF Dämmmatten) die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen und Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten.

Das Plangebiet wird derzeit mit Gas versorgt. Zukünftig ist eine Versorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke München (SWM GmbH) vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 2060 (Aubing Mitte) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da Flächen überplant werden, für die bereits Baurecht besteht. Die Naturschutzbelange werden mit der vorgesehenen Biotopvernetzungszone ausreichend berücksichtigt.

Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Die Zauneidechse und der Eremitenkäfer konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Europarechtlich relevante Artvorkommen im Geltungsbereich beschränken

sich auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel. In einem Pflege- und Entwicklungsplan sind für diese Artengruppen Maßnahmen festgelegt, welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden.

Ebenso sind darin Maßnahmen für den auf nationaler Ebene besonders geschützten Idas-Bläuling enthalten. Für ihn wird ein Ersatzlebensraum im Bereich der geplanten Biotopvernetzungszone im Norden des Planungsgebietes geschaffen, der jedoch auch anderen Arten wie Grünspecht, Zauneidechse und Blauflügeliger Ödlandschrecke als (Nahrungs-)Habitat dienen soll.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die festgesetzte Grundfläche innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes wird 12.850 m² betragen und liegt damit deutlich unter 20.000 m², gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die tatsächlich versiegelte Fläche im Umgriff wird gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Bestand um ca. 13.600 m² reduziert.

Daher wird das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, insbesondere:

- die Planung bezweckt eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung
- die Grundfläche liegt unter 20.000 m²
- es ist kein Schutzgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB betroffen
- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant

Auch sind die zusätzlichen Anforderungen gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2011 eingehalten insbesondere da bereits eine Teilversiegelung der Fläche vorliegt und die vorhandene versiegelte Fläche durch die Neuplanung um ca. 13.000 m² entsiegelt wird.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, der für einen Teilbereich noch Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf darstellt, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend nachträglich angepasst.

Hinweise für den Bauvollzug

- Monitoring Stellplätze Colmdorfstraße
  Für die Besucherstellplätze, insbesondere entlang der Colmdorfstraße, sollte nach der Fertigstellung des Baugebietes ein Monitoring bezüglich Fremdnutzung durchgeführt werden. In erster Linie soll damit die Zweckentfremdung als kostenfreie P+R-Stellplätze überprüft beziehungsweise vermieden werden.

- Gemeinschaftliche Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag
  Diese sollen in der Regel als Gemeinschaftsanlagen für alle Grundstücke im jeweiligen Baugebiet mit den Tiefgaragenzufahrten gebündelt werden.

- Herstellung von Flächen mit Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht in den entsprechenden Qualitäten (Straßenbauklasse, Barrierefreiheit) nach den einschlägigen Regeln und Richtlinien

- Die Kindertageseinrichtungen mit ihren Außenspielflächen sind nach DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude Ausgabe: 2010-10, barrierefrei zu planen und herzustellen.

- Öffentliche Grünflächen sind nach Anwendung der DIN 18024-Teil1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze Ausgabe: 1998-01, zu planen und herzustellen.

- Für die Teilhabe aller Menschen wird die Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung über die DIN 32975 geregelt.

7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Städtebaulicher Vertrag und Kostenübernahme Erschließungsvertrag, Kosten

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Eine entsprechende Grundzustimmung der Deutschen Telekom AG, vertreten durch die Corpus Sireo Asset Management GmbH, liegt vor. Die Planungsbegünstigte ist zu einem Vertragsabschluss bereit; der Vertrag liegt im Entwurf vor.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der ursächlichen Kosten und Lasten des Bebauungsplanes durch den planungsbegünstigten privaten Grundstückseigentümer geregelt.

Der private Grundstückseigentümer übernimmt insbesondere folgende Lasten:

- Grundstücksabtretungen für die Herstellung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

- Herstellung zweier Kindertagesstätten mit Entschädigung des Bodenwertanteils für nicht planungsursächliche Plätze und Erstattung der Herstellungskosten

- Übernahme von Lasten aus dem geförderten Wohnungsbau

- Unentgeltliche Bestellung von den im Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit (Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten)

- Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie der Um- beziehungsweise Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Bau der öffentlichen Grünfläche

- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten

und angemessenen Zeitraums

- Leisten eines Kostenbeitrags für die Bereitstellung städtischer Grundstücke für einen neuen Grundschulstandort

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sollen ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Regelungen getroffen werden:

- Sicherung der Biotopvernetzungszone östlich der Colmdorfstraße über eine Dienstbarkeit
  Die Biotopvernetzungszone wird über eine Dienstbarkeit gesichert. Die Herstellung nach Pflege- und Entwicklungskonzept erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Pflege und Unterhaltung der Vernetzungszone nach Pflege- und Entwicklungskonzept (PEPL) erfolgt durch die Landeshauptstadt München.

- Sicherung einer einheitlichen Gestaltung und Zugänglichkeit der Innenhöfe
  Die einheitliche Gestaltung der Innenhöfe sowie deren Zugänglichkeit soll insbesondere über die Vorlage eines einheitlich abgestimmten Freiflächengestaltungsplans gesichert werden.

- Qualitätssicherung
  Um die Entwurfsqualitäten der Gesamtplanung zu sichern, wurde ein Gestaltungsleitfaden für den Hochbau und die Freiflächen erarbeitet, der ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans als eine zusätzliche Planungshilfe dienen soll. Als zusätzliches Instrument der Qualitätssicherung ist die Einrichtung einer Beratergruppe vorgesehen, die die jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren bei der Entwurfsplanung beratend unterstützen soll.

- Insektenverträgliche Beleuchtung
  Leuchtmittel sind nur mit einem insektenverträglichen Lichtspektrum zulässig, um die vornehmlich zur Nachtzeit aktiven Insekten zu schützen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 wird dem Stadtrat zur Billigung zu einem Zeitpunkt vorgelegt, zu dem der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen sein wird. Der Erwerbsvorgang für die sich im Bebauungsplan befindlichen Kindertagesstätten muss gesondert durch den Kommunalausschuss bzw. die Vollversammlung beschlossen werden. Die Billigung ist in diesem Fall angebracht, da der Kommunalausschuss bzw. die Vollversammlung zeitnah zum Billigungsbeschluss befasst werden wird. Aus diesem Grund erfolgt die Auslegung erst wenn die in Ziffer 6 im Antrag der Referentin genannten Auslegungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat diesem Vorgehen in ihrer Sitzung am 11.02.2015 zugestimmt.

Im Umfeld des künftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2060 sind öffentliche Abwasserkanäle vorhanden (Colmdorfstraße, Freihamer Weg im südlichen Bereich,

Pretzfelder Straße).
Für die weitere Kanalisierung des Baugebietes (nördliche Verlängerung des Kanals im Freihamer Weg) fallen bei der Münchner Stadtentwässerung Abwasserbeseitigungskosten in Höhe von ca. 0,15 Mio. Euro an. Dieser Kostenansatz kann sich noch entscheidend erhöhen, falls in den Grabungsbereichen kontaminiertes Boden - material, das je nach Art und Menge der Altlasten entsprechend zu entsorgen ist, angetroffen wird oder extrem hohe Grundwasserstände gegeben sind.
Die Finanzierung des Kanalbaus erfolgt über die Pauschale „Kanalbau i. V. m. Schaffung neuen Baurechts und Gewerbebau“.

8. Kenngrößen

Flächennutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Baugebiete	ca. 38.860 m²	66,0 %
Verkehrsflächen	ca. 5.500 m²	9,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 13.720 m²	23,3 %
Biotopvernetzungszone	ca. 850 m²	1,4 %
Planungsgebiet gesamt	**58.930 m²**	**100 %**

Versiegelung	**Umgriff**	**Zul. Versieglung nach BauNVO***	**Versiegelung Planung**	**Entsiegelung**
Summe	58.930 m²	ca. 48.100 m²	ca. 34.500 m²	ca. 13.600 m²
Prozent	100 %	82 %	59 %	23 %

* Annahme Versiegelung Straße zu 100 %, Baugrundstück Ansatz GRZ für Gewerbeflächen von 0,8

9. Vorliegende Gutachten und Unterlagen mit angegebenem Stand

- Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phasen I + II, Colmdorfstraße 3 in 81249 München-Aubing, IMK-Nr. 12162201 – div. Endziffern, IMDAS-Nr. 233739 – div. Endziffern, BM-Auftrag HA 2008-36, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, September 2008.

- Verkehrsgutachten, Telekom Aubing/Colmdorfstraße 3, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, Rosenheim,in Zusammenarbeit mit Lang + Burkhardt, München, November 2009.

- Nachweis der Erschließung, Objekt Deutsche Telekom AG, München – Aubing, Colmdorfstraße 3, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, Rosenheim, in Zusammenarbeit mit Lang + Burkhardt, München, August 2010.

- Untersuchung elektrische und magnetische Felder, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-EMF, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2010.

- Erschütterungstechnische Untersuchung, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-E, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2010.

- Schalltechnische Untersuchung, Entwicklungsfläche Colmdorfstraße 3, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3112-S, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Februar 2010.

- Studie Sichtfeldperspektiven „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 18.09.2013.

- Studie Verschattung der Nachbarschaft „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 30.09.2013.

- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2060 der LH München, „Colmdorfstraße“, München-Aubing, Bericht Nr. 700-3858-Schall, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, 04.04.2014.

- Verkehrsgutachten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 „Aubing-Mitte“, Freihamer Weg (östlich), Bahnlinie München–Buchloe (südlich), Colmdorfstraße (westlich), Pretzfelder Straße (nördlich). Teil Verkehr, Bericht, Dipl. Ing. Michael Angelsberger, München, November 2013.

- Besonnungsnachweis „Aubing-Mitte“, 03 Architekten GmbH, München, 04.10.2013.

- Rechtlicher Biotop- und Artenschutz, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060, „Aubing-Mitte“ (Freihamer Weg östlich usw.), Büro H2, München, 19.11.2013.

- Telekom Aubing, Bebauungsplan Nr. 2060, Bestandsaufnahmen Fauna 20112/2012, Büro H2, München, 30.08.2012.

- Pflege- und Entwicklungsplan Biotopvernetzungszone West und Ost, Büro H2, München, 23.10.2014

- Verkehrslärmberechnung mit neuen Berechnungsverfahren Schall03(2012), Projektnotiz - unter Vorbehalt, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Januar 2015.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende | Die Referentin

Ober-/Bürgermeister | Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA (1x)
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/542
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V