INTERNETFASSUNG – BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862a
der Landeshauptstadt München
Effnerstraße (östlich), Johanneskirchner Straße (südlich),
Cosimastraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 13a/b)

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter http://www.muenchen.de/bebauungsplan

Telefon 233 – 22253
233 – 22664
233 – 24883
Telefax 233 – 24215

Zweitschrift

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN HA II/33 P
II/533
II/33 V

Übereinstimmung mit

[redacted]

S				
S 1	Planungsreferat 15. JUL.2002			SG 1
01 02				SG 2
	Reg. Nr.			SG 3
I	II	III	IV	SG 4

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a
Effnerstraße östlich
Johanneskirchner Straße südlich
Cosimastraße westlich
(Teiländ. d. Bebauungsplanes Nr. 13 a/b)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

Vorblatt zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 10.07.2002 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Vortrag der Referentin**	**1**
	A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	1
	B) Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	6
II.	**Antrag der Referentin**	**7**
	Satzungstext	8
	Begründung des Bebauungsplanes	15
III.	**Beschluss**	**33**

Begründung des Bebauungsplanes

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a soll im Bereich östlich der Effnerstraße, südlich der Johanneskirchner Straße und westlich der Cosimastraße Baurecht für eine gemischte Nutzungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Arbeiten und Wohnen geschaffen werden, wobei mit der Ausweisung von Wohnnutzungen auch dem anhaltenden Nachfragedruck nach Wohnraum entsprochen werden kann.
Aufgrund der guten Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und der angestrebten gemischten Struktur bietet sich das Areal für die Ansiedlung nicht störender, moderner Produktionsbetriebe an.

Die wesentlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ansiedlung von nicht störenden höherwertigen Gewerbenutzungen,
- Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrslärmbelastung, zu einem Teil im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- Verbesserung der Versorgung mit sonstigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Arztpraxen, Läden usw.),
- Bereitstellung einer ausreichend großen, öffentlichen Grünfläche,
- Sicherung eines qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Beschränkung der Versiegelung durch Über- und Unterbauung auf das unbedingt erforderliche Maß.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan - Fassung der Aktualisierung des Teilbereiches II - Nordost vom 09.07.1993 - als Gewerbegebiet, das mit einer guten Durchgrünung herzustellen ist, dargestellt. Entwicklungsplanerisches Ziel der Gewerbegebietsdarstellung (vor der FNP - Aktualisierung war das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgewiesen) ist die Schaffung einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Arbeiten und Wohnen im Raum Johanneskirchen - Oberföhring.
Dementsprechend wurde die Fläche im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm lt. Stadtratsbeschluss vom 24.02.1999 als sogenannte GE – A – Fläche vorgesehen.
Aufgrund vertiefter städtebaulicher und stadtwirtschaftlicher Prüfung in Vorbereitung der Bebauungsplanung wurde eine gemischte Nutzungsstruktur auch im Bereich des Planungsgebietes für sinnvoll gehalten. Mit der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Mischgebiet wird die Realisierung von Wohnnutzungen ermöglicht und damit dem grundlegenden Ziel einer gemischten Stadtstruktur besser Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet in Bereiche, die vorrangig dem Wohnen und in Bereiche, die vorrangig der gewerblichen Nutzung dienen. Der Mischgebietscharakter wird damit gewahrt.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 a/b an, mit dem die Straßenbegrenzungslinien der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße festgesetzt wurden. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen bestehen derzeit nicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 13 a/b festgesetzte Straßenbegrenzungslinie im Süden der Johanneskirchner Straße (im Bereich der Einmündung der Johanneskirchner Straße in die Effnerstraße) entspricht nicht dem Ausbauzustand der Effnerstraße, der betreffende Teil dieser Straßenbegrenzungslinie wird daher aufgehoben.

Planungsrechtlich ist das Areal als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Da die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen für die geplante Nutzung nicht ausreichen und die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der angestrebten gemischten Struktur entgegenstehen, hat die Vollversammlung des Stadtrates am 27.10.1999 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1862 beschlossen.

Die Planung des Gesamtbereiches führt zu erheblichen Bodenwertsteigerungen und Lasten für die Landeshauptstadt München. Da die Eigentümer der Grundstücke zwischen der Straße An der Salzbrücke und der westlichen Verlängerung der Taimerhofstraße nicht bereit sind, sich entsprechend den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung" an den aus der Planung resultierenden Kosten und Lasten zu beteiligen, kann zunächst nur für den Nordteil des Bereiches des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses Nr. 1862 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zur Verwirklichung der vorgeschlagenen Bebauung hat die Vollversammlung des Stadtrates am 21.02.2001 die Anordnung der Umlegung beschlossen. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 22.05.2001 die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB eingeleitet.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.10.1999 wurde auch festgelegt, dass für das Planungsgebiet ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden soll. Aufgrund der relativ eng gefassten städtebaulichen Vorgaben/Planungsziele - die dem Stadtrat im Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss vorgestellt wurden - und dem eingeschränkten Gestaltungsspielraum durch die Verkehrslärmbelastung wurde in Abweichung von dem Beschluss am 09./ 10.11.2001 ein Planungsworkshop mit 7 eingeladenen Planungsteams durchgeführt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung ist im mittelfristigen Wohnungsneubauprogramm der Landeshauptstadt München unter der Kenn-Nr. NO II - 30 und im mittelfristigen Gewerbeflächenprogramm unter der Kenn-Nr. O - 55 enthalten.

Das Planungsgebiet liegt
- außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten vom 14.12.1979,
- außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zur Sicherung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in der Landeshauptstadt München (Gartenstadtsatzung) vom 01.07.2000,
- außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Städtebauliche Grundlagen der Planung, verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 13 - Bogenhausen. Der Umgriff des Planungsbereiches umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 462, 463 und Teilflächen des Grundstückes Flst. Nr. 461, Gemarkung Oberföhring. Es hat eine Größe von ca. 6,0 ha und befindet sich ausschließlich in Privateigentum.
Das Planungsgebiet wird im Westen von der Effnerstraße, im Norden von der Johanneskirchner Straße und im Osten von der Cosimastraße begrenzt.

Die Effnerstraße trennt das zum Stadtteil Englschalking gehörende Planungsgebiet funktionell und räumlich vom Ortsteil Oberföhring mit altem Dorfkern und Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen.

Die Anbindung des zu überplanenden Bereiches an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine Erschließung über die Effnerstraße (nach dem Vorentwurf für den neuen Verkehrsentwicklungsplan - VEP-Vorentwurf) scheidet aus, da diese Straße in diesem Bereich generell anbaufrei ist.
Das Planungsgebiet ist durch vier Buslinien (Linien 37, 87, 89 und 188), die auch eine Verbindung zur U-Bahn (U 4 - Bahnhof Arabellapark) und zur S- Bahn (S 8 - Bahnhof Johanneskirchen) ermöglichen, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Östlich der Cosimastraße gilt der seit 10.04.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 d, der als Art der Nutzung Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche sowie eine Höhenentwicklung von vier bis fünf Vollgeschossen festsetzt. Die bestehende Bebauung wurde gemäß diesem Bebauungsplan realisiert.

Nördlich der Johanneskirchner Straße gilt der seit 10.06.1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1080, der Gemeinbedarfsflächen für ein evangelisches Gemeindezentrum sowie für einen katholischen Kindergarten und ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu fünfgeschossiger Bebauung festsetzt. Bis jetzt wurde nur das evangelische Gemeindezentrum und der Kindergarten realisiert.
Für den Bereich Ecke Cosima-/Johanneskirchner Straße gilt der seit 21.12.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 642, der eine Gemeinbedarfsfläche Post mit zweigeschossi-

ger Bebauung festsetzt.

2.2 Natürliche Grundlagen und Freiraumversorgung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Föhringer Hochterrasse.
Aus Lößlehm hat sich ein schluffiger Lehmboden (Bodentyp: Braunerde) mit mittlerem Filtervermögen und mittlerer Durchlässigkeit entwickelt. Das natürliche Bodengefüge ist allerdings durch den früheren Lehmabbau und die landwirtschaftliche Nutzung gestört. Momentan ist das gesamte Planungsgebiet unversiegelt.

Die Geländeoberfläche des Planungsgebiets ist nahezu eben und liegt im Mittel auf ca. 515,0 m ü. NN. Außerhalb des Planungsgebiets verläuft entlang der Effnerstraße eine ca. 1,5 – 2 m hohe Aufschüttung. Im erhöht liegenden Kreuzungsbereich der Johanneskirchner Straße mit der Effnerstraße ergeben sich im Nordosten zum Planungsgebiet bis zu 4 m hohe Böschungen.

Der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt im Nordosten des Planungsgebiets ca. 7,0 m; im Süden ca. 9,0 m. Eingriffe in das höchste Grundwasser durch unterirdische Bauteile sind somit nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet als unversiegelte Freifläche hat kleinräumig in klimatischer Hinsicht für die Umgebung eine ausgleichende Wirkung.

Das Planungsgebiet ist auf drei Seiten von stark befahrenen Straßen umgeben. Doch selbst entlang der am stärksten befahrenen Effnerstraße ist gemäß einer entsprechenden Untersuchung die Luftschadstoffbelastung als unkritisch einzustufen. Dies ist im wesentlichen auf die weitgehend freien und ungestörten Ausbreitungsverhältnisse zurückzuführen.

Auf den Böschungen außerhalb des Planungsgebietes entlang der Effnerstraße und der Johanneskirchner Straße befinden sich dichte Bepflanzungen vorwiegend aus heimischen Laubgehölzen mit einzelnen Schwarzkiefern. Diese Gehölzbestände schirmen das Planungsgebiet zu den angrenzenden Straßen hin optisch ab und sind für das Ortsbild prägend.
Das landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet selbst weist keinen wertvollen Gehölzbestand auf.
Die potenziell natürliche Vegetation ist für diesen Standort ein Buchenwald.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist auf Wohngebietsebene (Einzugsbereich 500 m) mit öffentlichen Grünflächen unversorgt; auf Stadtteilebene (Einzugsbereich 1000 m) ist der Bereich östlich der Cosimastraße unversorgt.
Durch die Nähe zum übergeordneten Grünzug Isarauen-Johanneskirchen-Stadtrand ist die Anbindung an die freie Landschaft und die Naherholungsgebiete relativ gut. Östlich der Cosimastraße sind die öffentlichen Grünflächen als Teil dieses übergeordneten Grünzugs bis zur Freischützstraße hergestellt. Nach Westen ist mit der Straße An der Salzbrücke ein wesentlicher Teil der wegemäßigen Anbindung zur Isar vorhanden.

2.3 Vorbelastungen

2.3.1 Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen der vorhandenen angrenzenden Straßen (Effner-, Johanneskirchner- und Cosimastraße) ein. Infolge des hohen Kfz-Verkehrsaufkommens treten beträchtliche Lärmbelastungen auf, für die geeignete Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere für die geplante Wohnnutzung) vorzusehen sind.

2.3.2 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich drei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster als Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Grubenstandorte) dargestellt sind.
Die durchgeführten Bodenuntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass

- Auffüllbereiche mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,20 m vorliegen, wobei lokal Tiefen von 2,15 m angetroffen wurden,

- die vorhandenen Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nach derzeitigem Kenntnisstand bewältigbar sind,

- eine Kennzeichnung der Altlastflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich ist,

- die Belastungen keine Beeinträchtigung für sensible Oberflächennutzungen darstellen, da die einschlägigen Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes nicht überschritten werden,

- eine Verbringung des belasteten Materiales auf Bauschuttdeponien nicht möglich ist, gegen den Einbau dieses Materiales vor Ort (z.B. in Lärmschutzwälle, Straßenbaumaßnahmen oder als Gebäudehinterfüllung) jedoch keine Bedenken bestehen,

- bei Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Lehmgruben eine Aushubüberwachung sowie die fachkundige Separierung von Verfüllmaterial bzw. eine Haldenbeprobung vorzusehen ist.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der geplanten künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet) im Norden entlang der Johanneskirchner Straße als Art der Nutzung Gewerbegebiet und in den südlich angrenzenden Bereichen allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaberin bzw. Betriebsinhaber und Betriebslei-

terin bzw. Betriebsleiter. Das Gewerbegebiet wird wegen seiner direkten Nachbarschaft zu Wohngebieten eingeschränkt, entspricht jedoch seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Kooperationseinrichtung mit einer Kinderkrippe mit zwei Gruppen und einer Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 2 Hortgruppen geplant. Mit diesen Einrichtungen wird neben dem Bedarf der geplanten Wohnbebauung auch der Kinderkrippenbedarf (eine Gruppe) der künftigen Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1847 an der Wesendonkstraße gedeckt.
Diese Kooperationseinrichtung ist als integrierte Einrichtung in den unteren Geschossen der Wohnbebauung vorgesehen.
Um eine Mitbenutzung der geplanten öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen, wird die Anordnung der Freispielflächen in unmittelbarer Nähe zur geplanten öffentlichen Grünfläche bzw. zur dinglich zu sichernden „Grünfläche" vorgeschrieben.
Im Hinblick darauf, dass die Hortkinder voraussichtlich überwiegend Schüler der Grundschule an der Regina-Ullmann-Straße nordöstlich des Planungsgebietes sind, wird der Standort der Kooperationseinrichtung im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgelegt.

3.2 Festlegung der Baugrenzen

Um die Gestaltungsfreiheit der Teilnehmerinnen/Teilnehmer des Planungsworkshops - der am 09. und 10.11.2001 durchgeführt wurde - so wenig wie möglich einzuschränken, wurden im Bebauungsplan großzügig bemessene Bauräume festgesetzt. Da die Bauträger sich verpflichteten, die von der Jury des Workshops empfohlenen Planungsteams mit der Objektplanung zu beauftragen, ist trotz der großzügig bemessenen Bauräume eine ansprechende städtebauliche Lösung sichergestellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Mit der max. zulässigen GF im Gewerbegebiet (41.000 m²) wird die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 unterschritten.
Die zulässige Grundfläche (GR) im Gewerbegebiet wird mit 8.800 m² festgesetzt. Das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden und liegt auch dann unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8.

Mit den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen GF wird die nach BauNVO maximal zulässige GFZ von 1,2 im Gebiet WA 1 um ca. 0,52 und im Gebiet WA 2 um ca. 0,57 überschritten.

Die Überschreitung des Grenzwertes der BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ist möglich, da

- die vorgesehene Höhenentwicklung und die geschlossene Bebauung entlang der vorhandenen Straßen (Cosimastraße und Effnerstraße) im Hinblick auf die Verkehrslärmabschirmung notwendig sind, um den Quartiersinnenbereich effektiv zu schützen und die entsprechende Qualität des Wohnumfelds in dem Bereich zu ermöglichen,
- im rückwärtigen, lärmabgeschirmten Bereich möglichst viele Wohnungen angeordnet werden sollen,
- durch die geplanten öffentlichen und öffentlich zugänglichen Grünflächen eine ausreichende und direkt zugeordnete Freiflächenversorgung gegeben ist,
- in der festgesetzten Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Geschossfläche der integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen enthalten ist,
- die Bedürfnisse des Verkehrs durch ausreichenden Stellplatznachweis für Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind,
- die Grundfläche bei der geplanten hohen Bebauungsdichte gering ist und die Obergrenzen des § 17 BauNVO diesbezüglich nicht ausgeschöpft werden,
- damit ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung der angespannten Wohnungsmarktsituation in München geleistet werden kann,
- die Geschossfläche zusätzlich die Flächen der Dachgeschosse beinhaltet,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die zulässigen Grundflächen der Überbauung werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 4.500 m² und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit 5.450 m² festgesetzt, das entspricht - ohne Anrechnung von Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 1 einer GRZ von ca. 0,36 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 einer GRZ von ca. 0,40.
Durch eine Satzungsbestimmung wird festgelegt, dass in den allgemeinen Wohngebieten diese Grundflächen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden dürfen, wodurch von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgewichen wird.

Diese Überschreitung der Grundfläche der Überbauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist möglich, da

- zur Sicherstellung möglichst großer nutzbarer Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit der Überbauung die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,40 nicht ausgeschöpft wird,
- mit der zulässigen GRZ von ca. 0,65 die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von GRZ 0,8 erheblich unterschritten wird,
- sie bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau erforderlich ist, da die nach den Förderrichtlinien nachzuweisenden Kellerräume eine Anordnung der Tiefgarage unter den Gebäuden nur eingeschränkt ermöglichen.

Die insgesamt in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) zulässige Geschossfläche von 45.200 m² - in der die Geschossfläche der integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen (ca. 1.430 m² GF) enthalten ist - ermöglicht bei der Annahme eines Anteiles von 10 % für die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nichtwohnnutzungen und 80 m² Geschossfläche je Wohnung ca. 490 Ge-

schosswohnungen; für die Nichtwohnnutzungen ergeben sich ca. 4.380 m² Geschossfläche.
Mit der festgesetzten maximalen Geschossfläche von 41.000 m² wird im Gewerbegebiet bei der Annahme von 70 m² je Arbeitsplatz neues Baurecht für ca. 585 Arbeitsplätze geschaffen.

3.4 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Geschosszahlen entsprechen mit überwiegend 5 Vollgeschossen der vorhandenen Bebauung östlich der Cosimastraße.

Im Rahmen des Planungsworkshops schlug die Jury vor, im Gewerbegebiet entlang der Johanneskirchner Straße für einen untergeordneten Gebäudeabschnitt eine Bebauung mit einer Höhe bis zu 7 Vollgeschossen zuzulassen, um der uneinheitlichen, wenig strukturierten Straßenrandbebauung im Nordosten des Planungsgebietes einen städtebaulichen Akzent entgegenzusetzen und dem geplanten Gewerbegebiet ein Identitätsmerkmal zu ermöglichen. Bei diesem Vorschlag kann die erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden, aufgrund des Abstandes zur vorhandenen Bebauung nördlich der Johanneskirchner Straße (ca. 60 m) ist keine Beeinträchtigung der Belichtung und Lüftung zu befürchten. Daher wurde der Anregung der Jury entsprochen und im betreffenden Bereich ausnahmsweise eine 7-geschossige Bebauung zugelassen, wobei die Hochhausgrenze gemäß Art. 2 Abs. 3, 2. Halbsatz der BayBO nicht erreicht werden darf.

Da durch die Bebauung im Bereich der Einmündung der Johanneskirchner Straße in die Effnerstraße die Stadteinfahrt von Norden (von der ansonsten in diesem Bereich durch Baumpflanzungen geprägten Effnerstraße her gesehen) markiert wird, wird hier eine höhere Bebauung zugelassen.

Entlang der Effnerstraße wird aus stadtgestalterischen Gründen eine deutlich ablesbare Gliederung der ca. 260 m langen Fassade für erforderlich gehalten. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass bei Ausnutzung der zulässigen Geschosszahl von 6 Vollgeschossen

- die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses betragen darf,
- das oberste Geschoss in mindestens zwei deutlich voneinander getrennten Teilen angeordnet werden soll.

Oberhalb der im Plan festgesetzten Geschosse wird die Ausbildung von Terrassengeschossen zugelassen. Dadurch können aus gestalterischen Gründen nicht erwünschte unruhige, durchbrochene Dachflächen vermieden werden, die z.B. bei ausgebauten Satteldächern durch Dachgauben und Dachterrassen auftreten. Außerdem wird durch Terrassengeschosse eine großzügige, zeitgemäße Nutzung der oberen Geschosse ermöglicht.
Da Terrassengeschosse generell als Vollgeschosse gelten, darf bei ihrer Errichtung die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse insoweit um ein Vollgeschoss überschritten werden. Die Abweichung von der festgesetzten Geschosszahl ist vertretbar, da die Geschossfläche der Terrassengeschosse bei einer Anordnung von Satteldächern (wie z.T. bei der

vorhandenen Bebauung östlich der Cosimastraße) ohnehin zulässig wäre und bei Satteldächern eine noch größere Gebäudehöhe erreicht würde.

Die Grundfläche der Terrassengeschosse darf im Gewerbegebiet, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Gebiet WA 2 jeweils 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
Ausgenommen hiervon ist die Bebauungszeile im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Cosimastraße. Hier sind Terrassengeschosse ausschließlich als punktuelle, stark gegliederte städtebauliche Akzentuierungen mit deutlichem Rücksprung zur Cosimastraße zugelassen. Die Grundfläche der Terrassengeschosse wird hier auf maximal 25 % der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse begrenzt.
Dementsprechend wird durch eine Satzungsbestimmung festgelegt, dass die Terrassengeschosse entlang der Cosimastraße um mindestens 2,50 m zurückgesetzt angeordnet werden müssen.
Durch den festgesetzten Rücksprung wird erreicht, dass die Terrassengeschosse aus dem angrenzenden Straßenraum kaum in Erscheinung treten.

Um sicherzustellen, dass die Straßenrandbebauung entlang der Effner- und Johanneskirchner Straße die dahinterliegenden Gebäude ausreichend gegen den Verkehrslärm abschirmt, wird durch eine Satzungsbestimmung festgelegt, dass die Straßenrandbebauung mindestens die gleiche Geschosszahl aufweist wie die dahinterliegende Bebauung.

Um die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu begrenzen, wird durch eine Satzungsbestimmung die Differenz zwischen dem Fertigfußboden der Erdgeschosse und dem gewachsenen Gelände auf max. 0,4 m beschränkt.

3.5 Bauweise

Um die in den allgemeinen Wohngebieten im rückwärtigen Bereich mögliche Wohnbebauung sowie die rückwärtigen Freiflächen soweit wie möglich vor dem Verkehrslärm schützen zu können, wird entlang der Effnerstraße, der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße eine durchgehende geschlossene Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt.
Zur Anordnung einer Anlieferzone im Gewerbegebiet darf die durchgehende Bebauung entlang der Johanneskirchner Straße einmal bis zu einer Breite von 20 m unterbrochen werden.
Diese Unterbrechung ist unbedenklich, da eine entsprechend breite durchgehende Öffnung der Bebauung zwischen der Johanneskirchner- und der geplanten Stichstraße keine Erhöhung der Lärmbelastung im Bereich der Wohngebiete südlich der Stichstraße zur Folge hat und nur in unmittelbarer Nähe zur Johanneskirchner Straße an den Fassaden entlang der Öffnung die Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete um 1 dB(A) überschritten werden.

3.6 Nebenanlagen, Trafostationen

Da im Hinblick auf den Planungsworkshop die Bauräume großzügig bemessen wurden, werden Nebenanlagen (bis auf die durch eine Satzungsbestimmung zugelassenen Ausnahmen) außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.
Um eine größtmögliche Freihaltung der Freiflächen sicherzustellen, werden Trafostationen außerhalb der Bebauung ausgeschlossen.

3.7 Einfriedungen

Um in den Allgemeinen Wohngebieten einen möglichst großzügigen und gemeinschaftlichen Charakter der Freiflächen zu erzielen und die Durchlässigkeit des Planungsgebietes sicherzustellen, werden Einfriedungen weitgehend eingeschränkt. Einfriedungen sind deshalb lediglich zur Abgrenzung der Wohnungsgärten gegenüber den gemeinschaftlichen Freiflächen und zum Schutz der Kinder im Bereich der Freispielfläche der Kooperationseinrichtung mit Kinderkrippe und Kindertagesstätte zulässig.
Ebenso werden im Gewerbegebiet Einfriedungen ausgeschlossen, um einheitlich gestaltete und gemeinsam nutzbare, großzügige Höfe zu erzielen.

3.8 Werbeanlagen

Um das städtebauliche Konzept des Entwurfes zu wahren, werden Werbeanlagen hinsichtlich der Art und der Anbringung geregelt.
Insbesondere wegen der zulässigen Höhenentwicklung der Neubebauung werden Werbeanlagen über den Dachkanten (letzten Obergeschossen bzw. Terrassengeschossen) ausgeschlossen.

4. Grünordnungskonzept

4.1 Baugebiete

Um in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein qualitätsvolles Wohnumfeld zu erzielen, sind private Freiflächen in ausreichendem Maß vorgesehen. Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper sollen von Verkehrslärm geschützte Freiräume entstehen, die gut und vielfältig nutzbar (mit Kinderspielplätzen, Wohnungsgärten, Plätzen, usw.) gestaltet werden.
Es sollen insbesondere den Erdgeschosswohnungen Wohnungsgärten zugeordnet, aber auch für einen Teil der Obergeschosswohnungen Wohnungsgärten angeboten werden. Um jedoch ausreichend große gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu sichern, sind Wohnungsgärten auf max. 40 % der Freiflächen zulässig.

Für die Freiflächen der Neubebauung, insbesondere für das stärker versiegelte Gewerbegebiet, soll eine ausreichende und leistungsfähige Durchgrünung gesichert werden. Deshalb wird jeweils eine Mindestanforderung an zu pflanzenden großen bzw. kleinen bis mittelgroßen Bäumen festgesetzt. In den Vorgärten sind Bäume zu pflanzen, um einen angenehmen, begrünten Straßenraum zu erzielen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die Tiefgaragen sowie Nebenanlagen und Belagsflächen in Lage und Umfang beschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird dadurch ein Anteil an nicht unterbauten/unversiegelten und begrünten Freiflächen von mindestens 35 % erreicht, im Gewerbegebiet von mindestens 25 % (ohne Einrechnung der öffentlich zugänglichen Grünfläche).

Falls Flachdächer oder flach geneigte Dächer (insbesondere die zulässigen Terrassengeschosse) verwirklicht werden, sind die Dächer von bis zu sechsgeschossigen Gebäuden (einschließlich Terrassengeschoss) zu begrünen, da diese von den höheren Gebäuden gut einsehbar sind und die ökologische Situation dadurch verbessert werden kann.

In den Baugebieten wird das Niederschlagswasser möglichst oberflächig über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben versickert, um eine günstigere breitflächige Rückführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser zu erreichen und die Filterwirkung des Bodens zu nutzen.
Eine weitere Maßnahme für den Wasserhaushalt stellt die Verwendung wasserdurchlässig aufgebauter Beläge dar, die die Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers auch auf diesen Flächen ermöglicht.

Darüber hinaus gelten die Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996, die eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke sicherstellen.

4.2 Öffentliche Grünfläche, Fläche mit Dienstbarkeit Grünfläche

Zwischen den beiden allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird, um die künftigen Bewohner ausreichend mit öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen zu versorgen, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt sowie die südliche Teilfläche des Gewerbegebietes zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert. Darüber hinaus dient dieser Grünbereich dazu, die künftige Wohnnutzung vom gewerblich genutzten Gelände südlich des Planungsgebietes deutlich zu trennen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Dieser Grünbereich soll im Zuge weiterer Planungen nach Süden fortgesetzt werden und an die künftigen öffentlichen Grünflächen der übergeordneten Grünbeziehung im Bereich der Straße An der Salzbrücke anschließen.

Da sich diese Grünfläche zentral und vom Verkehrslärm abgeschirmt zwischen den beiden Allgemeinen Wohngebieten erstreckt, bietet sie den künftigen Bewohnern vielfältige Erholungsmöglichkeiten und bildet so einen idealen Treffpunkt. Ferner kann sie auch von den Beschäftigten des Gewerbegebietes zur Pausenerholung genutzt werden. Durch die Anbindung an die Cosimastraße ist diese Grünfläche auch für Bewohner östlich der Cosimastraße gut zugänglich. Aufgrund dieser Binnenlage ist ein intensiv und attraktiv gestalteter kleiner Park Gestaltungsziel und deshalb als parkartig zu begrünen festgesetzt.

Darüber hinaus soll die Grünfläche vielfältig nutzbar sein und ergänzend zu den auf den privaten Freiflächen herzustellenden Spielplätzen weitere Spielmöglichkeiten bieten. Es werden deshalb zwei Spielplätze angeordnet, wobei insbesondere der Spielplatz im südlichen Teil Spielmöglichkeiten für Schulkinder bieten soll.

4.3 Verkehrsflächen

Baumpflanzungen sollen den Straßenraum der Stichstraße gliedern und optisch aufwerten.

5. Verkehrskonzept

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch vier Buslinien (Linien 37, 87, 89 und 188), die zum Teil eine Anbindung an die U-Bahn (Buslinie 89 zum Bahnhof U 4 / Arabellapark) und an den ca. 1,2 km entfernten Bahnhof Johanneskirchen der S 8 - (Buslinien 87 und 188) gewährleisten, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

In der Cosimastraße soll künftig im Bereich des vorhandenen Mittelteilers die geplante Straßenbahn-Neubaustrecke Effnerplatz/St. Emmeram vorgesehen werden; mit den geplanten Haltestellen im Kreuzungsbereich Cosimastraße/An der Salzbrücke (südlich der Gebäude Cosimastraße Nr. 140) sowie nördlich der Kreuzung Cosimastraße/Johanneskirchner Straße wird die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wesentlich verbessert.
Das Planfeststellungsverfahren für diese Maßnahme ruht derzeit, ein Ausbauzeitpunkt kann daher nicht benannt werden.

5.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des zu überplanenden Bereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist mit den vorhandenen angrenzenden Straßen gesichert; diese Straßen können den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem Planungsgebiet aufnehmen.
Da eine Erschließung über die Effnerstraße - die nach dem Vorentwurf des neuen Verkehrsentwicklungsplanes (VEP-Vorentwurf) die Funktion einer überregionalen/regionalen Hauptverkehrsstraße (Primärnetz) besitzt und in diesem Bereich generell anbaufrei ist - nicht möglich ist, wird das allgemeine Wohngebiet WA 1 über eine neue Stichstraße mit beidseitigen Parkbuchten erschlossen.
Diese Stichstraße wird mit einem Vollanschluss, der durch eine Unterbrechung des Fahrbahnteilers in der Cosimastraße alle Fahrbeziehungen ermöglicht, an die Cosimastraße angebunden; letztere ist im VEP-Vorentwurf als örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion (Sekundärnetz) dargestellt.
Die Erschließung der übrigen Bereiche erfolgt über die Johanneskirchner- und die Cosimastraße.

5.3 Ruhender Verkehr, Anlieferungszone

Zur Schaffung ausreichend großer Freiflächen sind die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Stellplätze für die geplanten sozialen Infrastruktureinrichtungen in Tiefgaragen unterzubringen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausnahmsweise für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters max. 4 oberirdische Stellplätze im Bauraum zulässig, sofern dies unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Im Gewerbegebiet sind, sofern zwischen Johanneskirchner Straße und dem neuen Erschließungsstich eine private Durchfahrtsstraße/Anlieferzone errichtet wird ausnahmsweise max. 20 oberirdische Stellplätze an dieser Straße zulässig, wenn dies unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Effnerstraße die kürzeste und schnellste Anbindung an die Innenstadt ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass der Anliefer- und Besucherverkehr des Gewerbegebietes sowie der Berufsverkehr dieses Gebietes überwiegend über die festgesetzte Zu- und Ausfahrt an der Johanneskirchner Straße abgewickelt wird. Daher sind unzumutbare Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner in den allgemeinen Wohngebieten durch gewerblichen Verkehr nicht zu befürchten.

5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr, Dienstbarkeiten

Um die Erschließung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren, ist zwischen der geplanten Stichstraße und der Johanneskirchner Straße eine Fuß- und Radwegverbindung geplant, die durch eine Dienstbarkeitsfläche sichergestellt wird. Mit diesem Weg kann eine Verbindung zwischen dem im Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr geplanten Radweg in der Johanneskirchner Straße (zwischen Cosima- und Oberföhringer Straße) und der Radweghauptroute Salzsenderweg hergestellt werden.

6. Verkehrslärmbelastung

Das Planungsgebiet ist durch den Verkehr der vorhandenen angrenzenden Straßen (Effner-, Johanneskirchner- und Cosimastraße) einer starken Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.
Aufgrund dieser Lärmproblematik wurden von einem anerkannten Gutachter schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt, in denen

- auf der Grundlage einer Verkehrsbelastungsprognose - unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs und des Verkehrs aus der geplanten Bebauung - die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an den Gebäudefronten der geplanten Bebauung ermittelt wurden,
- geprüft wurde, ob die Orientierungswerte der für die Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 - Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden,
- geprüft wurde, ob und welche Auswirkungen die geplante Bebauung entlang der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße bezüglich einer Reflexion des Verkehrslärms auf die vorhandene bzw. zulässige Bebauung nördlich der Johanneskirchner Straße und östlich der Cosimastraße hat.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund der aus schalltechnischer Sicht günstigen Planung mit einer weitestgehend geschlossenen Bebauung zu den stark befahrenen Straßen und der daraus resultierenden Abschirmung der Verkehrsgeräusche für die dahinter gelegenen Gebäude werden in weiten Bereichen der geplanten Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Überschreitungen der Orientierungswerte treten im wesentlichen an den zur Effner-, Johanneskirchner- und Cosimastraße hin orientierten Fassaden auf.

Durch die geplante Bebauung entlang der Johanneskirchner Straße werden bei der bestehenden bzw. der zulässigen Bebauung nördlich dieser Straße voraussichtlich durch Schallreflexion tagsüber und nachts Pegelzunahmen von 0,1 dB(A) bis maximal 0,3 dB(A) verursacht.
Durch die geplante Bebauung entlang der Cosimastraße werden durch Schallreflexion bei der bestehenden Bebauung östlich dieser Straße tagsüber voraussichtlich Pegelzunahmen von überwiegend 0,2 dB(A) bis 0,5 dB(A) verursacht, lediglich an einer Stelle ist eine Zunahme von 0,9 dB(A) zu erwarten. In der Nachtzeit fallen die Pegelzunahmen durch Reflexion um bis zu 0,2 dB(A) geringer aus.
Diese geringfügigen Zunahmen können vernachlässigt werden, da vom menschlichen Gehör bei Verkehrsgeräuschen erst eine Pegelzunahme ab 2 bis 3 dB als minimale Pegelerhöhung wahrgenommen werden kann.

Für die einzelnen Straßenabschnitte wurden folgende Verkehrslärmbelastungen ermittelt:

Effnerstraße:
Prognose maximal ca. 46.600 Kfz/24 Stunden,
Beurteilungspegel an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefronten
- im Gewerbegebiet tagsüber 63 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 61 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A),
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 längs der Straße tagsüber 64 bis 72 dB(A), nachts 55 bis 63 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber um 9 bis 17 dB(A) und nachts um 10 bis 18 dB(A),
- an der südlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 tagsüber 59 bis 69 dB(A), nachts 50 bis 59 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber um 4 bis 14 dB(A) und nachts um 5 bis 14 dB(A),
- im Südteil des Baugebietes WA 1 werden auch an der verkehrsabgewandten östlichen Baugrenze auf einer Länge von ca. 50 m die Orientierungswerte tagsüber und nachts um 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Johanneskirchner Straße:
Prognose maximal ca. 35.700 Kfz/24 Stunden,
Beurteilungspegel an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefronten tagsüber 68 bis 72 dB(A), nachts 58 bis 62 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber und nachts um 3 bis 7 dB(A).

Cosimastraße:
Prognose maximal ca. 20.800 Kfz/24 Stunden,
Beurteilungspegel an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefronten
- im Gewerbegebiet tagsüber 68 bis 71 dB(A), nachts 58 bis 61 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber und nachts um 3 bis 6 dB(A),
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 tagsüber 65 bis 69 dB(A), nachts 55 bis 59 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts um 10 bis 14 dB(A),
- an der südlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 2 tagsüber 58 bis 64 dB(A), nachts 48 bis 54 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts um 3 bis 9 dB(A).
- im Südteil des Baugebietes WA 2 werden auch an der verkehrsabgewandten westlichen Baugrenze auf einer Länge von ca. 30 m die Orientierungswerte tagsüber und nachts um 1 dB(A) überschritten.

geplante Stichstraße:
Prognose maximal ca. 1.400 Kfz/24 Stunden,
Die Beurteilungspegel betragen an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefronten
- im Gewerbegebiet tagsüber 54 bis 64 dB(A), nachts 45 bis 54 dB(A), die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sind eingehalten,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 tagsüber 56 bis 65 dB(A), nachts 47 bis 55 dB(A), das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber um 1 bis 10 dB(A) und nachts um 2 bis zu 10 dB(A), wobei die größten Überschreitungen im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die Cosimastraße auftreten.

In den übrigen Bereichen des Planungsgebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Abschirmung der Straßenrandbebauung eingehalten werden.

Die Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

Da die Errichtung von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe entlang der vorhandenen Straßen zur Folge hätte, dass
- nur bei den unteren Etagen der ersten Gebäudezeilen eine Verbesserung der schalltechnischen Situation zu erreichen wäre,
- der zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung erforderliche Abstand zwischen der geplanten Bebauung und einer Lärmschutzwand die Wirkung dieser Wand wieder einschränken würde,

soll der Lärmproblematik (neben der ohnehin erforderlichen schalldämmenden Ausbildung der Außenbauteile) durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Gebäudestellung, Grundrisszonierung und Nutzungsorientierung, verglaste Vorbauten/Laubengänge sowie durch den Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden.

Zusätzlich zu der festgesetzten durchgehenden, geschlossenen Bebauung entlang den vorhandenen Straßen - durch die die rückwärtige Bebauung und deren Freiflächen vom Verkehrslärm abgeschirmt wird - werden daher

a) entlang der Effnerstraße schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ausgeschlossen, deren Fenster ausschließlich an den lärmzugewandten Seiten liegen,
b) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Cosimastraße und dem Ostabschnitt der geplanten Stichstraße Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen ausgeschlossen, deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume überwiegend an den lärmzugewandten Seiten liegen,
c) Regelungen getroffen, dass in den unter b) genannten Bereichen, entlang den südlichen Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sowie an den Nord- und Südfassaden der entlang der Effnerstraße zulässigen Terrassengeschosse bei einer Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten der notwendige Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern bzw. bei geöffneten Fenstern in Verbindung mit (teil-)verglasten Vorbauten gewährleistet sein muss. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei sonstigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmern) eine ausreichende Belüftung durch Stoßlüftung (kurzfristige Öffnung der Fenster) sichergestellt werden kann.

Auch im Bereich des geplanten Gewerbegebietes mit höherwertigen Gewerbenutzungen kann eine ausreichende Belüftung durch eine Stoßlüftung sichergestellt werden.
Bei der Anordnung von hochwertigen Büroräumen, Besprechungszimmern, Seminarräumen entlang der Effner-, Johanneskirchner- und der Cosimastraße sowie im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße in die Cosimastraße wird aus Lärmschutzgründen der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind für die einzelnen Bereiche folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

- Entlang der Effner-, Johanneskirchner- und Cosimastraße — Lärmpegelbereich V,
- im Gewerbegebiet im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße in die Cosimastraße sowie im Bereich der zulässigen Anlieferzone — Lärmpegelbereich IV,
- entlang der südlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 — Lärmpegelbereich IV
- entlang der Cosimastraße im Bereich der zulässigen Terrassengeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 2 — Lärmpegelbereich IV
- im Süden des straßenabgewandten Bereiches des allgemeinen Wohngebietes WA 1 — Lärmpegelbereich III - IV

- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der geplanten Stichstraße sowie entlang der südlichen Baugrenze — Lärmpegelbereich III-IV
- in den übrigen Bereichen — Lärmpegelbereich I-II

7. Immissionsschutz

Um unverträgliche Beeinträchtigungen der Wohngebiete und der allgemeinen Grünfläche durch Emissionen zu vermeiden, werden im Gewerbegebiet nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören

8. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Areal unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur, der Grundzüge des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms, des Verkehrslärmes, des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und des anhaltenden Nachfragedruckes nach Wohnraum in München einer verdichteten höherwertigen Gewerbenutzung und einer Wohnnutzung zugeführt.

Um eine ausreichende verkehrlichen Erschließung der geplanten Bebauung sicherzustellen, ist der Neubau einer Stichstraße mit ca. 3.670 m² erforderlich.

Da die für die Wohnbebauung erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes angeordnet werden, sind wesentliche Auswirkungen auf andere Bereiche im Stadtbezirk nicht zu erwarten.
Die für die Erholung der künftigen Bewohner notwendigen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen, die auch von den Beschäftigten des Gewerbegebietes zur Pausenerholung genutzt werden können, werden nachgewiesen.

Durch die Planung ist bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundflächen in den Baugebieten und der Herstellung der geplanten Stichstraße mit einer Versiegelung bzw. Unterbauung von Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 3,4 ha zu rechnen. Damit ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet ein Versiegelungsgrad von ca. 56 %.

Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und den öffentlichen Grünflächen erhöht sich dagegen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen die Grünausstattung und die Strukturvielfalt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche – Acker – wurde gemäß des Leitfadens des Bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung eingestuft. Hinsichtlich der Eingriffsschwere wurden sämtliche Baugebiete dem Typ A, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zugeordnet (Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6). Für das Gewerbegebiet

wurde ein Faktor von 0,5 zugrundegelegt. Für die allgemeinen Wohngebiete aufgrund der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, d.h. einer wesentlichen Vermeidungsmaßnahme durch Verzicht auf Bebauung, wurde der Faktor auf 0,3 reduziert. Insgesamt ergibt sich dadurch ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,8 ha.
Ein Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets war nicht möglich, aufgrund der Eigentumsverhältnisse war auch ein Ausgleich im Bereich der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten allgemeinen Grünfläche westlich der Effnerstraße nicht möglich.
Die Grundstückseigentümer haben sich im Rahmen der Einverständniserklärung zur Umlegung verpflichtet, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche aus dem Grundstück Flst. Nr. 126/1 Gemarkung Daglfing herzustellen. Dieses Grundstück erstreckt sich entlang des Hüllgrabens, südlich des geschützten Landschaftsbestandteils (LB-128) Bahndamm Nordost. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als allgemeine Grünfläche dargestellt. Als Entwicklungsziele sind übergeordnete Grünbeziehung und Nutzungsbeschränkungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.
Im Hinblick auf die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele und die Möglichkeiten der ökologischen Vernetzung ist die Entwicklung einer Ausgleichsfläche an dieser Stelle sinnvoll. Als Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche wird extensive Wiese (2/3 der Fläche) mit Gehölzpflanzungen (1/3 der Fläche) vorgegeben.

Durch die geplante Stichstraße, die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, die Fläche mit Dienstbarkeit sowie die in die Wohnbebauung integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen wird in Privateigentum eingegriffen. Nach Abwägung aller erkennbaren Belange ist im Hinblick auf die im Planungsgebiet angestrebte Nutzung den öffentlichen Interessen der Vorzug vor den privaten Belangen zu geben.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Zur Verwirklichung der vorgeschlagenen Bebauung hat die Vollversammlung des Stadtrates am 21.02.2001 die Anordnung der Umlegung beschlossen. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 22.05.2001 die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB eingeleitet.
Die angemessene Beteiligung der Grundeigentümer im Planungsgebiet an den ursächlichen planungsbedingten Folgekosten nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung erfolgt im Rahmen des einvernehmlichen Umlegungsverfahrens, die Grundeigentümer haben die erforderliche Einverständniserklärung abgegeben.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung stimmte den Regelungen dieser Einverständniserklärung am 17.10.2001 zu.

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