

Telefon: 233 - 2 22 95
233 - 2 61 29
233 - 2 88 01
Telefax: 233 - 2 80 78

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/31
PLAN HA II/55
PLAN HA III/02

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2079

Grafinger Straße (südlich),
Innsbrucker Ring (westlich),
Westerhamer Straße (nordöstlich)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01851

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Verkleinerung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 vom 08.07.2014

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 14 ff).

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

Für diesen Bebauungsplan wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.07. mit 14.08.2014 durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 22.07.2014 eine Erörterungsveranstaltung im Foyer der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) in der Kirchseeoner Straße 3 statt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Äußerungen aus der Erörterungsveranstaltung

Kindertageseinrichtung

Es wurde nachgefragt, was mit den Gruppen der bestehenden Kindertageseinrichtung im Planungsgebiet in der Übergangsphase zwischen deren Abriss und der Bezugsfertigkeit der neuen Einrichtung geschehen wird.

Hierzu wurde ausgeführt, dass die Gruppen übergangsweise ab Herbst 2014 in der neu erstellten Kindertageseinrichtung in der Roßsteinstraße untergebracht sein werden.

Kinderspielplatz

Von der Bürgerschaft wurde geäußert, dass ein Kinderspielplatz im Planungsgebiet nicht notwendig wäre, da der Bedarf an Kinderspielplätzen bereits in der unmittelbaren Umgebung gedeckt wäre.

Hierauf wurde erwidert, dass durch die geplanten Wohnungen ein Bedarf an einem Kinderspielplatz (Freifläche) ausgelöst wird. Die Flächen hierfür sind nach den einschlägigen Bestimmungen im Planungsgebiet unterzubringen, so dass von einem Kinderspielplatz nicht abgesehen werden kann.

Stellplätze

Es wurde nachgefragt, wie der Stellplatznachweis für die KFZ der Auszubildenden erfolgt. Nach dem Planungskonzept sollen überwiegend Wohnungen für Auszubildende, die über 18 Jahre alt sind, entstehen.

Es wurde hierzu ausgeführt, dass die erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden müssen. Die derzeitige Planung sieht Folgendes vor: Die Stellplätze, insgesamt ca. 85, werden alle in der entstehenden Tiefgarage nachgewiesen. Für alle Wohnungen im Planungsgebiet sind ca. 33 Stellplätze vorgesehen, ca. 25 für die Auszubildenden-Wohnungen. Im Übrigen sind für den geplanten Einzelhandel ca. 46 und für die Kindertageseinrichtung ca. 6 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Zusätzlich wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet und es können bei Bedarf zusätzliche Tiefgaragenstellplätze in der Quartiersgarage in der Bad-Schachener-Straße 43 (Distanz ca. 500 m zum Planungsgebiet) angemietet werden.

Lärmbelastung

Von Interesse war, ob es außerhalb des Planungsgebietes zu einer zusätzlichen Lärmbelastung durch Reflexion an den geplanten Gebäuden (gegenüber des Innsbrucker Rings) kommen wird.

Hierzu wurde festgestellt, dass die Lärmbelastung durch die Reflexion bis zur Mitte des Innsbrucker Rings zunehmen wird. An den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommt es zu keiner relevanten Erhöhung.

Wohnungen für Familien

Es wurde nachgefragt, ob auch Wohnungen für Familien auf dem Planungsgebiet entstehen werden.

Im Rahmen des kommunalen Wohnungsbauprogramms werden voraussichtlich 11 Wohnungen für Familien gebaut. Der Wohnbedarf von Familien wird dadurch in den Planungen berücksichtigt.

Baumfällungen

Die Bürgerinnen und Bürger wollten des Weiteren wissen, wie viele Bäume aufgrund des Planvorhabens gefällt werden müssen.

Hierzu wurde ausgeführt, dass ca. 80 Bäume gefällt werden müssen. Es werden zehn Bäume erhalten und zwölf Bäume im Planungsgebiet neu gepflanzt. Dadurch soll eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchgrünung des Planungsgebietes gewährleistet werden. Zusätzlich werden neun Bäume in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet gepflanzt. Weitere Baumpflanzungen im Umfeld des Planungsgebietes sind aufgrund der hohen Gehölzdichte der Grünflächen im Umfeld fachlich nicht sinnvoll. Zudem sind weitere Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der geplanten Gebäudekubatur nicht möglich.

Der verbleibende Verlust an Bäumen wird durch eine Ausgleichszahlung nach der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München ausgeglichen.

Höhenentwicklung

Hinsichtlich der Höhenentwicklung war von Interesse, ob das geplante Hochhaus das Niveau des Hochhauses südlich der bestehenden Tankstelle, die im Süden an das Planungsgebiet angrenzt, übersteigt. Dies wurde verneint.

Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern außerhalb der Erörterungsveranstaltung wurden nicht vorgebracht.

2. BUND Naturschutz e.V.:

Der BUND Naturschutz lehnt den Bebauungsplan ab und fordert eine Neuplanung auf Grundlage einer fachgerechten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und unter wirksamer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes. Im Einzelnen wurde Folgendes vorgebracht:

2.1 Naturschutzbelange

Es wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren handelt, das ohne UVP durchgeführt wird. Die intensive Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergebe einen massiven Eingriff der Baumaßnahme in die Natur. Gerade in einem so sensiblen Bereich, an einer Kreuzung mit dem Mittleren Ring, werde

eine verbliebene „grüne Lunge“ endgültig zerstört, weil das Gelände fast restlos bebaut und damit versiegelt werden würde. In einem solchen Fall müssten Naturschutzbelange wesentlich in die Planung einfließen. In diesem Verfahren würden diese Aspekte jedoch weitestgehend unberücksichtigt bleiben. In den Planungsunterlagen sei keine Bestandsaufnahme der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten enthalten, auch keinerlei Aussagen über ein wahrscheinlich vorhandenes Fledermausvorkommen. Die Aussagen zum Baumbestand seien sehr dürftig. Ohne differenzierte Angaben könnten wirksame Schutzmaßnahmen nicht wirksam ergriffen werden. In dem Maßnahmenkatalog (Ziffer 2.2.5 der Satzungsbegründung) komme zum Ausdruck, dass lediglich auf die Schutzzeiten der Brutvögel Rücksicht genommen werden soll. Andere Tierarten würden überhaupt nicht erwähnt werden. So würde z.B. der Schutz der Igel oder der Haselmaus in ihrem Winterschlaf keinerlei Berücksichtigung finden. An den Restpflanzungen wie an den Gebäuden sollten zumindest Kästen für Fledermäuse angebracht werden. Dies sei zumindest ein Ansatz neue Fledermausansiedlungen zu ermöglichen, wenn man durch die Baumaßnahme eventuell vorhandene Fledermauskolonien zerstört. Alle diese Fragen hätten durch eine vorherige UVP vermutlich vernünftig geregelt werden können.

2.2 Baumbestand

Es wurde hinsichtlich des Baumbestandes ausgeführt, dass von 90 bisher vorhandenen Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen, im Zuge der Baumaßnahme 80 gefällt werden. Im Gegenzug sind nach der Satzungsbegründung Neupflanzungen vorgesehen (Ziffer 2.2.5, 4.1.2, 4.1.3). Der Baumbestand, der erhalten bleibt, kann entsprechend der Satzungsbegründung darauf angerechnet werden. Weitere Ersatzpflanzungen sind nach der Satzungsbegründung wegen der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich (Ziffer 4.1.3). Außerhalb des Planungsgebiets sollen neun neue Bäume gepflanzt werden. Im übernächsten Absatz wird aber gleich darauf hingewiesen, dass außerhalb des Planungsgebietes mehrere größere Bäume gefällt werden müssen. Dies kann nach der Satzungsbegründung außerhalb des Planungsgebietes zu einem möglichen Ausgleich führen.

Aus allen diesen Äußerungen könne geschlossen werden, dass innerhalb des Planungsgebietes keinerlei Neupflanzungen als Ausgleich für die Fällungen erfolgen werden.

2.3 Fazit

In den Äußerungen unter Ziffer 4.17 der Satzungsbegründung „Tiere und Pflanzen“ wird darauf hingewiesen, dass es eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen geben wird, die durch die geplante Maßnahme etwas abgeschwächt werden können.

Der BUND Naturschutz sieht in dieser Planung eine unvermeidbare Vernichtung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für die keinerlei wirksamer Ausgleich vor Ort geschaffen werden würde.

Stellungnahme:

Die Äußerungen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Es wird wie folgt Stellung genommen. Die Planung einer Neubebauung an der Ecke Innsbrucker Ring / Grafinger Straße verfolgt das städtebauliche Ziel, die sich südwestlich anschließende Wohnanlage am Piusplatz vor den Emissionen des Verkehrs auf dem Mittleren Ring zu schützen und gleichzeitig an einer lärmbelasteten Lage Wohnraum zu schaffen. Um dieses übergeordnete Ziel zu erreichen, sind Eingriffe in den Grünbestand auf dem Planungsgebiet unumgänglich.

Zu 2.1 Naturschutzbelange

Die vorliegende Bebauungsplanung fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Ebenso ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Die gesetzlich vorgeschriebene artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) wurde durchgeführt. Im Rahmen dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine gründliche Ortseinsicht durchgeführt, in der die vorhandenen Lebensräume im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien, begutachtet wurden. Diese Untersuchung kam zum Ergebnis, dass das Planungsgebiet aufgrund der standörtlichen Bedingungen, nicht zuletzt aufgrund der Lage an einer Kreuzung des Mittleren Rings, nur für wenige Brutvogelarten geeignet ist und hier vorwiegend häufige und verbreitete Arten vorkommen können. Ebenso haben die Ortseinsicht in das Gebäude und die Inaugenscheinnahme der Gehölze ergeben, dass hier mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls keine geeigneten Winterquartiersmöglichkeiten für die potenziell vorkommenden Fledermausarten vorhanden sind. Auch für gefährdete Reptilien, hier insbesondere die Zauneidechse, sind keine geeigneten Kleinstrukturen wie offene Kiesbereiche und grabbares Substrat etc. vorhanden.

Daher kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Schluss, dass bei Berücksichtigung entsprechender Vorkehrungen (Rodung, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, Anbringen von Fledermauskästen an umliegenden Gehölzen und Gebäuden) vor Durchführung der Baumaßnahme keine nach dem Artenschutzrecht geschützten Arten nachhaltig betroffen sind.

Die in der Stellungnahme angeregte Anbringung von Fledermauskästen ist bereits vorgesehen und unter Ziffer 2.2.5 der Satzungs Begründung dargestellt.

Zu 2.2 Baumbestand

Die Bebauungsplanung sieht die Neupflanzung von insgesamt ca. zwölf Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Weitere neun zu pflanzende Bäume sind außerhalb des Planungsgebietes dargestellt.

Eine detaillierte Prüfung der Möglichkeiten von Ersatzpflanzungen im näheren und weiteren Umfeld und die Rücksprache mit zuständigen Planungsexperten im Stadtteil hat ergeben, dass die Gehölzdichte der Grünflächen im Umfeld durch vorhergehende Pflanzmaßnahmen bereits so hoch ist, dass eine weitere Pflanzung von Bäumen in fachlich sinnvoller Weise nicht umsetzbar ist. Im Zuge der Sanierung des Piusplatzes hat die GEWOFAG hier in den letzten Jahren umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gehölzbestandes im gesamten Siedlungsbereich durchgeführt, so dass im Umfeld keine weiteren Pflanzungen sinnvoll möglich sind. Daher wird der verbleibende Verlust durch eine Ausgleichszahlung nach der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München kompensiert, mit der Baumpflanzungen auf Flächen der Stadt München durchgeführt werden.

Zu 2.3 Fazit

Der Erhalt eines Teils des Baumbestands wurde von der Landeshauptstadt München von Beginn an verfolgt und war Bestandteil der Wettbewerbsauslobung und ein maßgebliches Bewertungskriterium für die Entscheidung. Trotz des übergeordneten städtebaulichen Ziels der Lärmschutzbebauung haben die Belange des Naturschutzes und der Grünplanung großen Einfluss auf die Planung genommen. So konnte es trotz der hohen Bebauungsdichte gelingen, zehn große, vitale Einzelbäume zu erhalten. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung sämtlicher geeigneter Dächer und die Minimierung der versiegelten Flächen vorgesehen.

B. Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.07.2014 bis 11.08.2014. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Folgendes vorgetragen:

1. Deutsche Telekom AG:

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handelt sich dabei um die Hauszuführungen für die Grafinger Straße 96. Nach der Kündigung aller Anschlüsse durch die Kundinnen und Kunden, könnten diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reicht nach den Ausführungen der Deutschen Telekom AG nicht zur Versorgung des Plangebietes aus. Es sind umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Hierfür sei ein zeitlicher Vorlauf von mindestens neun Monaten einzuplanen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich mindestens neun Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Ein Lageplan der eingezeichneten Telekommunikationsanlagen wurde beigelegt. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sind Pläne anzufordern und die Kabelschutzan-

weisung unbedingt zu beachten.

Stellungnahme:

Die Ausführungen betreffen den Bauvollzug und wurden der GEWOFAG zugeleitet.

2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd

Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes befindet sich ca. 850 m abseits der Bahnstrecke (5510) München – Rosenheim. Die Belange der Deutschen Bahn AG (DB AG) seien auf Grund der räumlichen Entfernung der Maßnahme zu den Bahnanlagen nicht betroffen. Somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird jedoch seitens der Deutschen Bahn AG gebeten, folgende Bedingung zu beachten:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Landeshauptstadt München oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei sei ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auch an die GEWOFAG zur Information weitergeleitet. Auf die geplante Bebauung wirken keine Immissionen von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ein. Eine Belastung durch die beschriebenen Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht, so dass auch keine Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem BImSchG erforderlich werden.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt, dass im Rahmen des Bauvorhabens 90 Auszubildenden-Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Damit werde auch der Nachwuchs in der dualen Ausbildung durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gefördert.

Stellungnahme:

Die positive Reaktion wurde zur Kenntnis genommen.

4. Industrie- und Handelskammer:

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ergänzung der Wohnsiedlung am Piusplatz zu schaf-

fen und mit der Ausweisung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nach zu kommen, sei zu begrüßen und zu befürworten. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer sind keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen eine Wohnbebauung im Planungsgebiet sprechen würden. Rein vorsorglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes eine Tankstelle befindet. Im weiteren Planverfahren sei daher unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung entstehen, die in der Folge zu Beeinträchtigungen für den bestehenden Gewerbebetrieb führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich werden, so könnten diese nur zu Lasten der neu hinzukommenden Wohnbebauung gehen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Emissionen der bestehenden Tankstelle wurden bei der Planung als wichtige Rahmenbedingung berücksichtigt. Die Neubebauung wird durch geeignete Grundrissgestaltung und Fassadenausbildung in diesem Bereich keine Immissionsorte aufweisen. Die Betriebsmöglichkeiten der Tankstelle werden somit durch die Bebauungsplanung nicht eingeschränkt.

5. Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH:

Der Bebauungsplan würde die Voraussetzung für die Einrichtung von zusätzlichem Wohnraum im Sanierungsgebiet schaffen. Die Schaffung von Wohnraum sei ein wesentliches Sanierungsziel und sei daher grundsätzlich zu begrüßen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Baukubatur würden eine Lärmschutzbebauung entlang des Innsbrucker Rings (Mittlerer Ring) bedingen. Dadurch würden die westlich des Geltungsbereiches anschließenden Wohnbauten im Bestand und die Freiräume erheblich von Lärmemissionen entlastet, wodurch die Wohnqualität in diesem Bereich wesentlich gesteigert werden. Der Schutz der Wohnungen und Freiräume vor übermäßigem Verkehrslärm und die Erhöhung der Wohnqualität seien wesentliche Sanierungsziele im Sanierungsgebiet. Des Weiteren würden die Festsetzungen zur Baukubatur die Voraussetzung zur städtebaulichen und räumlichen Fassung des Innsbrucker Rings und somit zur stadtgestalterischen Aufwertung der städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich Innsbrucker Ring / Grafinger Straße schaffen. Die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes stelle ein weiteres Sanierungsziel dar. Grundsätzlich unterstützt die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS mbH) die Möglichkeit zur Etablierung von Läden in den Erdgeschosszonen entlang des Innsbrucker Rings, die der Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) dienen, da eine gesicherte und fußläufig erreichbare Nahversorgung die Lebensqualität, insbesondere auch für ältere Menschen im Quartier verbessert, was ebenfalls den Sanierungszielen in Bezug auf das Wohnumfeld gerecht werde. Die MGS mbH teilt zudem die Auffassung, dass die im Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsflächen in der Art ihrer Nutzung und der vorgesehenen Größenordnung kei-

ne Schwächung der Quartiers- und Nahbereichszentren im Sanierungsgebiet darstellen. Somit besteht aus Sicht der MGS mbH kein Widerspruch zu den Sanierungszielen bezüglich der Zentrenentwicklung. Die Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern im Stadtteil sowie die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Familie und Erwerbsarbeit und damit die Sicherstellung von familienfreundlichem Wohnen sei ein zentrales Sanierungsziel im Handlungsfeld soziale Infrastruktur. In Bezug auf die Freiflächengestaltung erkennt die MGS mbH an, dass unter der Zielvorgabe der Schaffung von Wohnraum und der damit verbundenen Gebäudeplanung ein Großteil des derzeit vorhandenen Baumbestandes nicht zu halten sei. Daher werden ausdrücklich die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf in Bezug auf die Grünausstattung der Freiflächen und die Begrünung der Dachflächen, welche den Bestrebungen gerecht werden, einen möglichst hohen Grünanteil in den neu anzulegenden Freiflächen zu schaffen, begrüßt. Auch die Festsetzungen in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen zur Sicherstellung der sogenannten ersten Freiflächenversorgung zum ruhigen Innenhof hin seien ausdrücklich zu begrüßen. In diesem Zusammenhang werde auch der Erhalt des Baumbestandes im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befürwortet.

Darüber hinaus sei die Freihaltung des westlichen Teils des Geltungsbereichs von Bebauung und die Öffnung der gemeinschaftlichen Freiflächen zur Pertisaustraße und der Westerhamer Straße aus Sicht der MGS mbH grundsätzlich zu begrüßen, da hierdurch die Freifläche gut in die vorhandene Wege- und Freiflächenstruktur des Wohnquartiers eingebunden wird. Insbesondere die Öffnung der Freifläche zur Pertisaustraße schaffe eine Wegeverbindung zum nahe gelegenen Piusplatz, welcher für das Quartier in Bezug auf die Grünflächenversorgung von zentraler Bedeutung sei.

Stellungnahme:

Die positive Reaktion wurde zur Kenntnis genommen.

6. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege:

Das Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege nimmt zu den bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen und den bodendenkmalpflegerischen Belangen wie folgt Stellung.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aufgrund einer geplanten Wohnhöhe zwischen 18,5 m und 25,5 m sei von einer Beeinträchtigung bestehender Sichtbeziehungen zwischen Neubauvorhaben und folgenden Baudenkmalern auszugehen:

- D-I-62-000-1069, Ehem. Hofkirche St. Michael, jetzt kath. Pfarrkirche, Zentralbau mit Doppelturmfassade, drei aufeinanderfolgende Kuppelräume mit Halbsäulengliederung und querovalen Altarraum, Rokoko, von Johann Michael Fischer, 1738-51; mit Ausstattung
- D-I-62-000-5365, Kath. Pfarrkirche St. Pius, geschlemmter Backsteinbau mit monumentalem, traufseitigem Fassadenblock mit Satteldach und offener Portalvorhalle,

Wandpfeilerkirche mit flacher Holzdecke und flach geschlossenem Chorraum, in Anklängen an das Neue Bauen, von Richard Berndl, 1931/32; mit Ausstattung

- D-I-62-000-7921, Evang.-Luth. Rogatekirche, Pfarrkirche, städtebaulich markante, einheitlich in Sichtziegelmauerwerk gestaltete Baugruppe mit Flach- und Satteldach, bestehend aus Kirche, Gemeindehaus und Pfarrwohnung, die zusammen mit den hohen Turm als Geviert um einen gegen die Straße abgeschlossenen Hof angeordnet sind, längsgerichteter Kirchenraum mit vier sich nach oben verjüngenden Betonstützen, baldachinähnlicher, die Außenwände nicht berührender Decke und mit umlaufendem Fensterband; sämtlich von Werner Eichberg, 1963/64; mit Ausstattung
- D-I-62-000-1068, Klostergebäude der Barmherzigen Schwestern, die Kirche St. Michael symmetrisch flankierende Bauten, dreigeschossige Putzbauten mit Walmdach, Nordflügel 1750, Südflügel von Georg Berlinger, 1919
- D-I-62-000-3122, Nebengebäude des ehem. Instituts der Englischen Fräulein, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Gurtgesims, klassizistisch, wohl 1. Hälfte 19. Jh.; ehem. Wirtschaftsgebäude, südlich anschließend, erdgeschossiger Satteldachbau wohl gleichzeitig

Es wird um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung gebeten. Es gelten die Bestimmungen des Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sei bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Die Sichtbeziehungen seien zunächst zu prüfen und beurteilungsfähig darzulegen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach dem bisherigen Kenntnisstand bestehe gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Stellungnahme:

Dem Landesamt für Denkmalpflege wurden am 12.09.2014 die gewünschten Unterlagen zur Beurteilung vorgelegt. Der geplante Neubau bewegt sich mit sechs bis acht Geschossen im Rahmen der bestehenden Gebäude im Umfeld. Der Neubau liegt auf der geometrischen Verbindungslinie zwischen St. Pius und St. Michael. Aufgrund der topographischen Situation, der Gebäude im Umfeld und des vorhandenen alten Baumbestands ist auf Fußgängerniveau heute keine Sichtbeziehung zwischen den beiden Denkmälern gegeben. Angesichts der eingeschränkten Höhenentwicklung des Neubaus und des ähnliche oder größere Höhen erreichenden Gebäudebestands im Umfeld ist auch von keiner wesentlichen Veränderung der Stadtsilhouette durch die Neubebauung auszugehen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zwischen den genannten Baudenk-

mälern sind damit nicht zu befürchten. Die Informationen zum Bauvollzug wurden an die GEWOFAG weitergeleitet.

C. Beteiligung des Bezirksausschusses 14

Der Bezirksausschuss stimmt der Planung im Grundsatz zu, nimmt aber zur Umsetzung wie folgt Stellung (siehe Anlage 4):

1. Der Bezirksausschuss 14 fordert, die bei der Baumaßnahme vorzunehmenden Baumfällungen an anderer Stelle im Umfeld des Innsbrucker Rings komplett auszugleichen. Begründung: Bereits in den vergangenen Jahren sei in diesem Bereich durch Baumaßnahmen (barrierefreie Unterführung am Piusplatz, Lärmschutzbebauung der GEWOFAG) ein erheblicher Baumbestand zerstört worden. Bei allem Verständnis für notwendige Bauvorhaben stelle dies einen Verlust an ökologischer Qualität dar, der gerade in diesem verkehrsbelasteten Bereich nicht hinzunehmen sei. Es sei deshalb zu prüfen, wo im Umfeld neue Bäume gepflanzt werden könnten (z.B. Piusplatz, Echardinger Anger, freie Flächen am Innsbrucker Ring oder in den angrenzenden Schulen etc.). Der Bezirksausschuss 14 würde hier gerne beratend zur Seite stehen.
2. Der Bezirksausschuss 14 weist darauf hin, dass die Baustelleneinrichtung möglichst nachbarschaftsverträglich abzuwickeln sei. Baustellenverkehr durch die Siedlung sei auszuschließen, eine Zufahrt solle über den Innsbrucker Ring erfolgen, wobei auch dies möglichst nutzerverträglich geschehen solle. Der Bezirksausschuss 14 bittet um rechtzeitige Information über die geplante Baustelleneinrichtung.

Stellungnahme:

Die Äußerungen des Bezirksausschusses werden folgendermaßen berücksichtigt: Im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzbebauung ist die Neupflanzung von insgesamt 21 Bäumen im Planungsgebiet bzw. direkt an das Planungsgebiet angrenzend vorgesehen. Die bisherige Prüfung der Möglichkeit von Ersatzpflanzungen im näheren und weiteren Umfeld und eine Rücksprache mit Planungsexperten im Stadtteil haben ergeben, dass fachlich sinnvolle Pflanzstandorte für Bäume hier nicht mehr vorhanden sind. Aus gärtnerischer und freiraumplanerischer Sicht wäre eine Nachpflanzung dem bereits sehr ausgeprägten vorhandenen Baumbestand nicht förderlich und der allgemeinen Nutzungsqualität des parkartigen Wohnquartiers durch Überbestand abträglich. Daher wird davon ausgegangen, dass der verbleibende Verlust durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden muss. Die Ausgleichszahlung wird für Neupflanzungen auf anderen Flächen der Landeshauptstadt München verwendet. Das Angebot des Bezirksausschuss 14 wird aber gerne angenommen, gemeinsame weitere Pflanzstandorte zu prüfen. Die Äußerungen zum Bauvollzug wurden an die GEWOFAG weitergeleitet.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk und dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, 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 Punkt A) des Vortrags entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
2. Den Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrags entsprochen werden; ansonsten kann ihnen nicht entsprochen werden. Den weiteren Hinweisen wird im Bauvollzug entsprochen, soweit dies rechtlich möglich ist.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden; ansonsten kann ihr nicht entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2079 für den Bereich Grafinger Straße (südlich), Innsbrucker Ring (westlich), Westerhamer Straße (nordöstlich) - Plan vom 29.10.2014 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2079 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2079 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Entwurf Satzungstext
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2079
Grafinger Straße (südlich),
Innsbrucker Ring (westlich),
Westerhamer Straße (nordöstlich)**

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 Grafinger Straße (südlich), Innsbrucker Ring (westlich), Westerhamer Straße (nordöstlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.10.2014, angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die für das Planungsgebiet geltenden gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung nördlich und östlich im Anschluss an die festgesetzte Freifläche der Kindertageseinrichtung in die Bebauung zu integrieren.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur östlich der festgesetzten Durchfahrt im Erdgeschoss und im Galeriegeschoss zulässig. Das Einzelhandelssortiment wird auf Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) beschränkt.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Galeriegeschosse sind nur östlich der festgesetzten Durchfahrt und nur bis zu einer Fläche von insgesamt 200 m² zulässig.
- (3) Die festgesetzte Grundfläche darf nicht durch die in § 19 Ab. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

§ 4

Bauweise, Abstandsflächen, Höhenentwicklung

- (1) Die Bebauung entlang der Grafinger Straße und des Innsbrucker Rings ist durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die Tiefen der Abstandsflächen werden auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß reduziert. Ausgenommen davon ist die an das Flurstück Nr. 210/22, Gemarkung Berg am Laim, grenzende Abstandsfläche.
- (3) An der Ostfassade des Hochpunktes, für den eine maximale Wandhöhe von 25,5 m festgesetzt ist, und an der diesem Hochpunkt gegenüberliegenden Westfassade des Gebäuderiegels am Innsbrucker Ring, für den eine Wandhöhe von 18,5 bis 20,0 m festgesetzt ist, sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für die jeweilige Wohnung eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 531,5 m ü. NN.
- (5) Ausnahmsweise kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 5

Dachform, Dachaufbauten, Baugestaltung

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und nur auf einem Dach errichtet werden können.

- (3) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 2,8 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- (4) Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.
- (5) Auf den Dachflächen der Bebauung, für die eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt ist, sind technische Aufbauten unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Belichtung auf dem Dach der Kindertageseinrichtung.
- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind ohne die Begrenzungen der Absätze 2 und 4 zulässig, sofern eine Dachbegrünung gemäß § 12 Abs. 5 und 6 sichergestellt ist.
- (7) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dächern über der Wohnnutzung zulässig.

§ 6

Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Stützmauern sowie Abgrabungen sind unzulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung der Spielbereiche der Kindertageseinrichtung sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind in geringem Umfang zulässig.

§ 7

Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferbereiche

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und der Anlieferbereich der Ladennutzungen sind in die Bebauung zu integrieren.
- (3) Die Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage und des Anlieferbereichs der Ladennutzungen müssen einen Abstand von mindestens 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie zu sensiblen Außenbereichen einhalten. Entlüftungsöffnungen für die Tiefgarage sind auf den Dachflächen der Bebauung, für die eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt ist, nicht zulässig.
- (4) Licht- und Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig, jedoch nicht zum Innenbereich und in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Sie sind ebenengleich auszuführen oder in die Fassade zu integrieren.

§ 8

Leitungsrechte

- (1) Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger dinglich zu sichern.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9

Nebenanlagen, Trafostationen, Fahrradabstellplätze

- (1) Oberirdische Nebenanlagen und Trafostationen sind nur innerhalb der Bauräume und in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen zulässig.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen für Kinderspielplätze dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (3) Im Südwesten des Planungsgebiets ist die bestehende Anlage zur Müllsammlung mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig.
- (4) Die Herstellung und Bereithaltung von Abstellflächen für Fahrräder richtet sich nach Art. 23 GO i.V.m. der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München.
- (5) Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen sind im Erdgeschoss oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Fahrradabstellplätze für die im Planungsgebiet Beschäftigten sind auch in anderen Geschossen als im Erdgeschoss zulässig.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur für die Freifläche der Kindertageseinrichtung zulässig.
- (2) Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten. Schnitthecken sind zulässig. Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,5 m beschränkt.

§ 11

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.

- (2) Werbeanlagen sind nur zur Grafinger Straße, zum Innsbrucker Ring und zum Weg in Verlängerung der Westerhamer Straße hin an der Erdgeschossfassade zulässig und zwar nur östlich der festgesetzten Durchfahrt. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Die Höhe von Werbeanlagen wird auf insgesamt maximal 0,5 m beschränkt, ihre Gesamtlänge darf maximal 1/4 der jeweiligen Fassade, an der gemäß Absatz 2 Werbung zulässig ist, betragen.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

§ 12

Grünordnung

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes sowie für die Flächen, für die eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt ist, ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder ein mittelgroßer Laubbaum (Endwuchshöhe 10 – 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden.
- (2) Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte große (Endwuchshöhe > 20 m) Bäume beträgt mindestens 20 – 25 cm Stammumfang und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 – 20 m) Bäume mindestens 18 – 20 cm Stammumfang.
- (3) Befestigte Flächen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig, soweit möglich sind diese wasserdurchlässig herzustellen. Davon ausgenommen sind ausreichend befestigte Zuwegungen für Personen mit Einschränkungen sowie Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie und offene Pflanzfläche von mindestens 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Davon ausgenommen sind ausreichend befestigte Zuwegungen für Personen mit Einschränkungen sowie Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- (5) Dächer ab einer Fläche von 100 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Solarkollektoren und nutzbarer Freibereiche / Terrassen auf den Dächern. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (6) Die Dachflächen im Bereich, für den eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt ist, sind intensiv zu begrünen. Die Dachflächen können als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzung gestaltet werden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von mindestens 60 cm vorzusehen, für sonstige begrünte Flächen eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 30 cm.
- (7) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (8) Wohnungsgärten sind nicht zulässig.
- (9) Die Lage und Form der in der Planzeichnung festgesetzten Freifläche für die Kindertageseinrichtung darf geringfügig variiert werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 13

Immissionsschutz - Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in Bereichen mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht unzulässig:
 - an Gebäudeseiten an der Grafinger Straße im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss bzw. östlich der festgesetzten Ausfahrt der Anlieferung im Erdgeschoss und im Galeriegeschoss auf einer Länge von 53 m beginnend an der nordöstlichen Ecke des Bauraumes
 - in allen darüber liegenden Etagen an Gebäudeseiten an der Grafinger Straße auf einer Länge von 62 m beginnend an der nordöstlichen Ecke des Bauraumes
 - in allen Etagen entlang des Innsbrucker Rings und entlang des Weges in Verlängerung der Westerhamer Straße (ausgenommen der Hochpunkt, für den eine maximale Wandhöhe von 25,5 m festgesetzt ist).

Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgeschirmten Seite belüftet werden können.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben, verglaste Loggien, o. Ä.) gewährleistet wird,

dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

- (3) Lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sind an den nicht bereits unter Absatz 2 genannten Fassaden durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor diesen Fenstern Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
- (4) Schutzbedürftige Büroräume und ähnliche Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 59 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, offene Balkone, offene Loggien, Dachterrassen und ähnliches) nur dort zulässig, wo ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- (6) Entlang der südlichen Baugrenze zwischen Südostecke des Bauraumes und der Südostecke des Hochpunktes sowie entlang der östlichen Baugrenze in einem Abstand von bis zu 30 m von der Südostecke des Bauraumes sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm unzulässig.
- (7) Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage sind im allgemeinen Wohngebiet eingehaust auszuführen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schrank, o.ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.
- (8) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung und Entsorgung von Einzelhandelsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes erfolgen (z.B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 20 dB auszuführen.

§ 14

Immissionsschutz – Luftreinhaltung

Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ist an der östlichen Fassade am Innsbrucker Ring sowie an der nördlichen Fassade an der Grafinger Straße bis einschließlich der Höhe des 3. Obergeschosses (entspricht einer Gebäudehöhe von bis zu 13 m) auf einer Länge von 18 m zur östlichen Planungsgebietsgrenze unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese lüftungstechnisch notwendigen Fenster mit hinterlüfteten Vorbauten geschützt werden. Die Frischluft für die Vorbauten muss über eine abgewandte Gebäudeseite zugeführt werden.

§ 15

In-Kraft-Treten

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

Begründungsentwurf

1. Planungsanlass und Verfahren

Das zwischen Bad-Schachener-Straße und Grafinger Straße gelegene Wohnquartier rund um den Piusplatz soll durch eine weitere Lärmschutzbebauung entlang des Innsbrucker Rings (Mittlerer Ring) geschützt werden. Ein erster Bauabschnitt im Süden wurde in den letzten Jahren realisiert. Nun beabsichtigt die GEWOFAG, das städtische Flurstück Nr. 210/105 südwestlich der Einmündung der Grafinger Straße in den Innsbrucker Ring zu erwerben und den zweiten Bauabschnitt der Lärmschutzbebauung umzusetzen.

Es sind verschiedene Nutzungen in der neuen Bebauung vorgesehen. In den Obergeschossen überwiegen Wohnnutzungen. So sollen ein Pilotprojekt für Auszubildenden-Wohnungen und Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B verwirklicht werden. Die im Planungsgebiet bestehende städtische Kinderkrippe wird abgebrochen und in die Bebauung integriert. Sie wird dabei um eine Gruppe erweitert. Zur Verbesserung der Versorgungssituation des Quartiers rund um den Piusplatz und damit auch zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit sind im Erdgeschoss ein Supermarkt und eine Drogerie geplant.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschloss am 05.12.2012 für diese städtebauliche Entwicklung den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2079 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und legte die Eckdaten fest.

Die GEWOFAG führte auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen Realisierungswettbewerb durch. Das Preisgericht empfahl in seiner Sitzung am 12.04.2013, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf des Büros 03 Architekten, München, mit ver.de Landschaftsarchitektur, Freising, unter Berücksichtigung seiner Anregungen den weiteren Planungen zugrunde zulegen. Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung am 03.07.2013 bekanntgegeben.

Die Prüfung der Höhenentwicklung der Bebauung sowie die Lage und Höhenentwicklung des Hochpunkts, entsprechend den Anregungen des Preisgerichts, ergab, dass die im Wettbewerb vorgeschlagene Lösung stadträumlich verträglich und funktional notwendig ist. Untersuchte Alternativen ergaben kein weiteres Optimierungspotential. Die Anlieferung wurde durch die Entwurfsverfasser so überarbeitet, dass nunmehr keine anderen Grundstücke in Anspruch genommen und die verkehrlichen Belange erfüllt werden. Für die Wohnungen im Süden wurden Grundrisse entwickelt, die auf eine ausschließliche Nordorientierung verzichten und dennoch die Lärmschutzanforderungen erfüllen.

Die Vollversammlung des Stadtrates stimmte der Inhouse-Vergabe der Grundstücke an die GEWOFAG mit Beschluss vom 24.07.2013 zu und beauftragte das Kommunalreferat, den Verkauf vorzubereiten. Derzeit wird der Entwurf des Kaufvertrags vorbereitet und darin auch die städtebaulich relevanten Vertragsbestandteile aufgenommen. Die Grundstücksübertragung soll mit Baubeginn vollzogen werden.

Die Planung erfüllt die städtischen Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB, die am 25.06.2008 und 25.05.2011 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen wurden.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Umweltbericht entfällt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind dem zu Folge nicht auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Planungsgebiet wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens im Westen des Gebiets, um das Flurstück Nr. 210/21 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 210/22-25 verringert. Bei der weiteren Planung hat sich herausgestellt, dass für die Umsetzung des geplanten Vorhabens diese Flächen nicht erforderlich sind. Nachdem es sich lediglich um eine Verkleinerung des Planungsgebiets handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, war eine Ergänzung und nochmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nicht erforderlich.

Die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses noch bestehenden Flurstücke Nr. 210/105 und 210/113 wurden inzwischen vom Referat für Bildung und Sport bzw. vom Baureferat an das Kommunalreferat übertragen und zu dem Flurstück Nr. 210/105 verschmolzen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim südlich der Grafinger Straße und westlich des Innsbrucker Rings. Das Planungsgebiet ist Teil des Wohngebiets rund um den Piusplatz. Es hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

Das Flurstück Nr. 210/105 Gemarkung Berg am Laim, befindet sich im städtischen Eigentum. Die westlichen Grundstücke (Flurstücke 210/22, 210/23, 210/24, 210/25, jeweils Gemarkung Berg am Laim) sind im Eigentum der GEWOFAG.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Auf dem Planungsgebiet befinden sich derzeit eine städtische Kinderkrippe aus den 1950er Jahren mit einer großen, baumüberstandenen Freifläche, eine Grünanlage direkt am Innsbrucker Ring sowie Freiflächen der Gebäude Westerhamer Straße 45 - 51. Der gesamte Bereich wird durch den Verkehr auf dem Innsbrucker Ring (Mittlerer Ring) und der Grafinger Straße stark belastet.

Südwestlich des Planungsgebiets liegt die Westerhamer Straße, deren Verlängerung nach Osten als öffentlicher Fuß- und Radweg bis zum Innsbrucker Ring führt. Südlich schließen sich eine Tankstelle am Mittleren Ring und westlich der Tankstelle eine Tiefgarage für die angrenzenden Wohngebäude mit Zufahrt vom Innsbrucker Ring an.

Südwestlich und westlich des Planungsgebiets erstreckt sich um den Piusplatz die aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts stammende und in den letzten Jahren sanierte Wohnsiedlung Ramersdorf Nord der GEWOFAG mit Zeilenbauten. Im Rahmen der Schallschutzertüchtigung der Siedlung wurde in den letzten Jahren in einem ersten Bauabschnitt eine Lärmschutzbebauung entlang des Innsbrucker Rings erstellt.

Der Mittlere Ring stellt eine starke Trennlinie im Stadtgefüge dar. Östlich des Mittleren Rings liegen verschiedene Bildungseinrichtungen, wie z.B. die städtische Ludwig-Thoma-Realschule, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, Kindertageseinrichtungen sowie eine Mittelschule.

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Grafinger Straße. Jenseits der Straße schließen weitere Wohngebiete an.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist direkt an das überregionale und regionale Hauptverkehrsstraßennetz, dem sogenannten Primärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP), an den Innsbrucker Ring angeschlossen. An der nördlichen Seite grenzt es an die Grafinger Straße. Der Quell- und Zielverkehr des Planungsgebiets kann über den Innsbrucker Ring und die Grafinger Straße abgewickelt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die in unmittelbarer Nähe an der Grafinger Straße befindliche Bushaltestelle der Linie 146 ist das Planungsgebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im weiteren Umfeld sind die Buslinie 144 sowie die U-Bahnlinien 2, 5 und 7 mit der Haltestelle Innsbrucker Ring zu erreichen.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Grafinger Straße und des Innsbrucker Rings verlaufen am Rand des Planungsgebiets auf der öffentlichen Straßenfläche von der Fahrbahn getrennte Fuß- und Radwege in Richtung Westen bzw. Süden. Südlich des Planungsgebiets verbindet ein öffentlicher Fuß- und Radweg die Westerhamer Straße mit dem Innsbrucker Ring. Von der Ecke Westerhamer Straße / Pertisaustraße können Fußgängerinnen und Fußgänger über die private Hauserschließung der westlichen Nachbargebäude die Grafinger Straße erreichen.

Ruhender Verkehr

Bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahr 2003 stellte sich die starke Inanspruchnahme des öffentlichen

Raumes durch parkende Fahrzeuge im südwestlich gelegenen Wohngebiet als ein zentrales Defizit heraus.

Um den hohen Parkdruck innerhalb der Bestandssiedlung am Piusplatz abzumildern, war auf den städtischen Grundstücken im Rahmen des dortigen Bauvorhabens der Bau einer Anwohner Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der Lage und den sich daraus ergebenden hohen Baukosten wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2013 auf den Bau der Anwohner Tiefgarage am Standort Grafinger Straße verzichtet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde zeitgleich beauftragt, nach Realisierung des vorliegenden Bauvorhabens und der Fertigstellung der aktuell geplanten Vorhaben innerhalb der Siedlung am Piusplatz die Stellplatzsituation zu evaluieren und in diesem Zusammenhang die Bedarfslage erneut zu prüfen.

2.2.3. Orts- und Landschaftsbild, Topographie

Von Norden und Osten her wirkt der dichte, große Baumbestand positiv auf das von den Verkehrswegen dominierte Erscheinungsbild, die vorhandene Bebauung ist von den Straßen aus kaum sichtbar. Der Baumbestand schirmt gleichzeitig die Sicht aus den südwestlich gelegenen Wohngebieten auf den Ring ab.

An der Grafinger Straße liegt das Gelände im Westen auf einer Höhe von 531,25 m ü.N.N., nach Osten steigt es leicht an bis auf 531,5 m an. In Nord-Süd-Richtung ist das Gelände weitgehend eben.

2.2.4. Naturhaushalt

Boden

Nach dem Umweltatlas der Stadt München ist der vorherrschende Bodentyp eine Braunerde aus Lößlehm. Diese ist hervorgegangen aus der Verwitterung eiszeitlicher, karbonatreicher Schotter. Die ursprünglich ca. 3 m bis 5 m hohe Lößlehmauflage wurde vermutlich auch hier wie auch an anderen Stellen im Stadtteil für die Ziegelherstellung ausgebeutet. Aufgrund dieser Voraussetzungen werden die Bodenfunktionen folgendermaßen beurteilt: Der biotischen Lebensraumfunktion wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet, die natürliche Ertragsfunktion ist aufgrund des Abtrags der Lößlehmauflage als eher gering einzustufen. Filter- und Pufferfunktionen sind eher gering aufgrund der Durchlässigkeit des Substrats, während die Grundwasserneubildungsfunktion eher hoch ist. Durch die Verkehrsemissionen ist v.a. im östlichen Bereich von einer gewissen Schadstoffvorbelastung der straßennahen Böden auszugehen.

Wasser

Das Grundwasser durchströmt den Untersuchungsbereich in nördlicher Richtung. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand liegt bei 6-8 m unter Gelände, der Höchstgrundwasserstand (HW40) bei 525,3 m ü.N.N., also ca. 6 m unter der Geländeoberkante. Der Versiegelungsgrad ist im Bestand relativ gering.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsbereich.

Klima

Das Planungsgebiet liegt in einem relativ gut durchgrüntem Stadtgebiet. Stadtklimatisch besonders wirksam ist der südlich des Gebiets verlaufende übergeordnete Grünzug vom Piusplatz nach Osten, der als Frischluftschneise wirkt, allerdings durch die quer verlaufende Verkehrsachse des Innsbrucker Rings beeinträchtigt wird. Das Planungsgebiet selbst trägt derzeit als Fläche mit hohem Baumanteil zur Frischluftbildung und zur Bindung von Luftschadstoffen im dicht besiedelten Stadtraum bei.

2.2.5. Vegetation und Fauna

Auf der Freifläche der Kinderkrippe und der Grünfläche befinden sich insgesamt ca. 90 mittlere und größere Bäume, die mit einem Stammdurchmesser von über 80 cm unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen. Es handelt sich ausschließlich um Laubgehölze, überwiegend sind es heimische Arten. Die Bäume sind überwiegend mittelalt, einige Exemplare erreichen jedoch auch Stammumfänge über 1,50 m. Im Unterwuchs bestehen zahlreiche Großsträucher und in den Randbereichen der Kinderkrippe niedrigere, dichte Gebüschzonen. In Anbetracht des innerstädtischen, durch Straßenverkehr geprägten Standorts ist die Vitalität der Bäume noch als gut einzuschätzen. Zwar weisen einzelne Bäume leichte Schnitt- oder Rindenschäden auf oder haben abgestorbene Feinstriebe oder Wipfeldürre in der randlichen Krone, aber der Bestand ist als stabil zu bezeichnen und stellt einen ökologisch wertvollen, grundsätzlich erhaltenswerten Gehölzbereich im dicht bebauten Siedlungsumfeld dar. Der Bestand ist relativ homogen, einzelne Bäume oder Zonen mit besonderer ökologischer oder grünordnerischer Funktion sind nicht vorhanden.

Eine Begehung der Biotopentwicklungsfläche im östlichen Grundstücksbereich ergab keine Hinweise auf eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche im Vergleich zu den umliegenden Grünflächen.

Die Funktion der Fläche als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und insbesondere Tierarten wurde im Jahr 2012 im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf Basis einer Potenzialabschätzung untersucht. Hierzu wurden insbesondere die Gehölzbestände und die baulichen Anlagen näher betrachtet. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine gründliche Orts-einsicht durchgeführt, in der die vorhandenen Lebensräume im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten, insbesondere aus den Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien, begutachtet wurden. Diese Untersuchung kam zum Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der standörtlichen Bedingungen – nicht zuletzt aufgrund der Lage an einer Kreuzung des Mittleren Rings - nur für wenige Brutvogelarten geeignet ist und hier vorwiegend häufige und verbreitete Arten vorkommen können. Auch für gefährdete Reptilien, hier insbesondere die Zauneidechse, sind keine geeigneten Kleinstrukturen wie offene Kiesbereiche und grabbares Substrat etc. vorhanden. Bezüglich der Fledermäuse ist zwar ein Vorkommen von 14 Arten potenziell möglich, allerdings sind aufgrund fehlender Strukturen Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere im Baumbestand und an den Gebäuden ausgeschlossen. Die wenigen vorhandenen Spalten oder Höhlen am Bäumen eignen sich lediglich als Tagesverstecke.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und um eine kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern, wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Baumfällung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Baufeldfreimachung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Abriss der Gebäude im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Anbringen von mindestens 8 für Fledermäuse geeignete Nistkästen an umliegenden Gehölzen (5 St.) und bestehenden Gebäuden (3 St.) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

Unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen kam die saP zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Flächen im Einflussbereich des geplanten Vorhabens.

2.2.6. Erholung

Das Planungsgebiet hat für die freiraumbezogene Erholung der umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Großteil des Bestandsgebiets ist als Außenbereich der Kinderkrippe eingezäunt und für Erholungssuchende unzugänglich. Die Grünfläche am Innsbrucker Ring ist insbesondere durch die hohen Lärm- und auch Schadstoffemissionen stark belastet, so dass sie für längere Aufenthalte nicht nutzbar ist und hauptsächlich als Fußwegverbindung im Grünen abseits des Innsbrucker Rings fungiert. Als allgemein nutzbare Erholungsfläche hat das Planungsgebiet daher keine Bedeutung, hingegen wirkt der hohe Gehölzanteil jedoch positiv auf die Aufenthaltsqualität in den umliegenden Freiräumen.

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets besteht für den Stadtteil ein umfangreiches und attraktives Angebot an allgemein nutzbaren öffentlichen Erholungsflächen mit großen Bäumen und großzügigen Freiflächen. Dies gilt besonders für den Piusplatz Richtung Südwesten, der im Rahmen der „Sozialen Stadt“ grünplanerisch aufgewertet und mit neuen Nutzungsangeboten ausgestattet wurde. Aber auch das Umfeld der Josephsburg östlich des Mittleren Rings bietet gute Erholungsmöglichkeiten in naher Umgebung. Etwa 150 m südlich des Planungsgebiets verläuft ein übergeordneter Grünzug vom Piusplatz Richtung Osten. Er ist Bestandteil einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt Richtung Osten und quert südlich des Planungsgebiets den Mittleren Ring in einer Unterführung.

2.2.7. Vorbelastungen

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Belastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm wurde ein Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG vom 28.11.2013) erstellt. Demnach bestehen für das Planungsgebiet erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Die Grundstücke werden durch den Verkehrslärm des Innsbrucker Rings sowie des Kreuzungsbereichs Grafinger Straße/Innsbrucker Ring stark belastet. Die höchsten

Verkehrslärmpegel treten am östlichen Rand des Planungsgebiets entlang des Innsbrucker Rings mit bis zu 75/70 dB(A) Tag/Nacht auf. In der Mitte des Planungsgebiets betragen die Beurteilungspegel etwa 65/60 dB(A) und im westlichen Planungsgebiet bis zu 60/55 dB(A) tags/nachts. An der Grafinger Straße treten am Kreuzungsbereich zum Innsbrucker Ring Verkehrslärmpegel bis zu 75/70 dB(A), die sich in Richtung Westen auf maximal 60/55 dB(A) Tag/Nacht reduzieren, auf. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den angrenzenden Straßenverkehrswegen treten bei freier Schallausbreitung im gesamten Planungsgebiet hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass hier ein Schallschutzkonzept vorzusehen ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Die Immissionsgrenzwerte (IRW) der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WA, WR) 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Diese IRW werden im vorliegenden Fall tagsüber und nachts im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung, der bei Neuplanungen für Wohngebiete keinesfalls überschritten werden sollte. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten im vorliegenden Fall tagsüber und nachts vom Innsbrucker Ring bis zur östlichen Fassade der bestehenden Kinderkrippe und zum Teil darüber hinaus auf.

Lärmimmissionen aus Anlagen-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Tankstelle:

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets befindet sich eine Tankstelle. Die Vorbelastung durch die bestehende Tankstellennutzung wurde anhand einer Schallpegelmessung eines Sachverständigen nach § 26 BImSchG für die Beurteilung ermittelt. Dabei wurde während neun Tagen (beinhaltet zwei Wochenenden) anhand von Schallpegelmessungen und Videoanalyse der Emissionsanteil der Tankstelle untersucht. Als kritische Beurteilungszeiten sind zum einen der Zeitraum lauteste Nachtstunde, da hier insbesondere mit nächtlichen Benzinanlieferungen durch Tankwagen zu rechnen ist, und zum anderen die Spitzenpegelbelastung (kurzzeitige Geräuschspitzen) nach TA Lärm zu betrachten. Der gesamte Schalleistungspegel $L_{W,1h}$ am Tag (6 – 22 Uhr) liegt bei 85,9 dB(A) und zur lautesten Nachtstunde bei 84,4 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen ergeben sich nach den betriebsspezifischen Einzelereignissen von Tankstellen durch die Luftdruckbremse von Lkw mit $L_{Amax} = 106,2$ dB(A). Diese sind regelmäßig während der Nachtstunden durch die Tankfahrzeuge beim Befüllen der unterirdischen Kraftstofftanks im südlichen Teil der Tankstelle zu erwarten.

Tiefgarage:

Durch die bestehende Tiefgaragenein- und ausfahrt nördlich der Tankstelle werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Luftschadstoffe

Zur Ermittlung der luftschadstofftechnischen Beeinträchtigung wurde ein Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG vom 14.08.2013) erstellt. Demnach werden die Immissionswerte der 39. BImSchV innerhalb des Planungsgebiets zum Teil deutlich überschritten. Die höchste Schadstoffkonzentration zeigt sich entlang des Innsbrucker Rings. Überschreitungen des NO₂-Jahresmittelwertes von 40 µg/m³ sind daher am östlichen Rand des Planungsgebiets festzustellen. Die Überschreitungen reichen bis zu ca. 18 m in den östlichen Bereich des Planungsgebiets. Der Grenzwert des PM₁₀-Jahresmittelwertes von 40 µg/m³ wird jedoch an keiner Stelle im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft überschritten.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Umgriff eines ehemaligen Lehmabbaugebietes.

Bisher im Planungsumgriff durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben flächendeckend oberflächennahe Auffüllungen mit lediglich abfallrechtlich relevanten Belastungen ohne Überschreitung der einschlägigen Prüf- und Vorsorgewerte. Schadstoffmessungen der Bodenluft blieben ohne umweltrelevanten Befund.

Aus abfallrechtlicher Sicht liegen die zu erwartenden Schadstoffgehalte im Bereich der Zuordnungswerte Z 0 bis Z 1.1 gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen. Punktuell höhere Belastungen sind jedoch nicht auszuschließen.

Anhand der durchgeführten Untersuchungen lässt sich für die Grundstücke kein Altlastverdacht ableiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Kennzeichnung altlastverdächtiger Flächen im beabsichtigten Bebauungsplangebiet erforderlich.

Wird im Zuge von Aushubarbeiten entgegen den vorangegangenen Untersuchungen auffälliges Erdreich angetroffen, so ist dieses zu separieren und einer schadlosen Entsorgung zuzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abzustimmen.

2.3. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR) mit einer Gemeinbedarfsfläche „Fürsorge“ dargestellt und mit der Darstellung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert.

Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des mit Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.07.2005 und 06.10.2005 förmlich festgelegten und mit Beschluss vom 14.03.2007 erweiterten Sanierungsgebietes „Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße“. Mit den vorgenannten Beschlüssen wurde der Einsatz des Bund-Länder-Programms "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" beschlossen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Umsetzung beauftragt.

Für das Gebiet wurden unter Buchstabe D Ziffer 2.1 des v.g. Beschlusses vom 06.07.2005 insbesondere in den Handlungsfeldern „Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz“, „Stadtgestalt, Stadtstruktur und Verkehr“, „Zentrenstruktur und Nahversorgung“ und „Soziale Infrastruktur“ folgende Sanierungsziele dargestellt:

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und Erhöhung der Wohnqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen
- Sicherung preiswerten Wohnraums und Schaffung eines Angebots an alternativen Wohnformen (v. a. auch für Auszubildende)
- Lärmschutz für Wohnungen und für private Freiräume am Mittleren Ring und weiteren Hauptstraßen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Wohngebieten
- Stärkung von Nachbarschaften und Stabilisierung der Bewohnerstruktur
- Gestalterische Aufwertung des Mittleren Rings
- Erhalt / Ergänzung der kleinteiligen Einzelhandelsstandorte
- Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern

Mit der Umsetzung der Sanierungsziele im Planungsgebiet soll eine deutliche Aufwertung erreicht und die Siedlung insgesamt als attraktiver Wohnstandort gestärkt werden.

2.3.1. Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ wurden vom Stadtrat im Februar 2012 aktualisierte Eckpunkte der Münchner Wohnungspolitik und davon abgeleitet ein Bündel von Maßnahmen beschlossen. Eine wesentliche Vorgabe von „Wohnen in München V“ ist die Beibehaltung der hohen Zielzahl für die Neubautätigkeit in München von bis zu 7.000 Wohnungen pro Jahr im mehrjährigen Durchschnitt. Zur Erreichung dieses Wohnungsbauziels kann vor allem die Schaffung von Baurecht beitragen. Speziell in den Sanierungsgebieten bildet der Wohnungsneubau gleichzeitig einen wesentlichen Impulsgeber für die Stadterneuerung und die Verbesserung des Wohnwertes. Des Weiteren soll durch das Pilotprojekt Wohnen für Auszubildende auf die speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe eingegangen und entsprechender Wohnraum geschaffen werden.

2.3.2. Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen

Die Landeshauptstadt München hat es sich zum Ziel gesetzt, die verbindliche Bauleitplanung möglichst umfassend am Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung

auszurichten und Aspekte der Nachhaltigkeit noch konkreter in den Begründungen der Bebauungspläne zu verankern. Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...) gewährleisten.“ Neben sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielen sind hierbei auch baukulturelle Belange zu berücksichtigen. Es wird ausdrücklich keine sektorale Betrachtung oder Priorisierung bestimmter Nachhaltigkeitsaspekte angestrebt. Auch wenn beispielsweise eine „klimagerechte Stadtentwicklung“ bzw. „energieeffiziente Siedlungsstrukturen“ aktuell große Bedeutung haben, handelt es sich dabei lediglich um Teilaspekte nachhaltiger Entwicklung, die in einer Gesamtkonzeption zusammengeführt werden müssen. Zur Verdeutlichung des Nachhaltigkeitsanspruchs der Landeshauptstadt München ist im Folgenden das Planungskonzept mit dem Nachhaltigkeitskonzept verwoben und bildet hierüber eine selbstverständliche Grundlage für die nachfolgende Bebauung. Zielkonflikte oder zumindest teilweise konträre Anforderungen sind dabei unvermeidbar. Unter Berücksichtigung des im Städtebau impliziten Abwägungsgebotes sollen die Planungen einen Ausgleich zwischen den einzelnen Nachhaltigkeitsaspekten finden und ein zeitgemäßes räumliches Leitbild formulieren.

2.3.3. Gender Mainstreaming

Die zukünftige Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Es soll deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Erreichbarkeit und Benutzung für Frauen, aber auch für Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen ermöglicht werden. Dafür sollen insbesondere gut einsehbare und belebte öffentlich zugängliche Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten geschaffen werden. Es soll ein möglichst kinder- und familiengerechter, wie auch barrierefreier Wohnbereich entstehen. Hierzu soll u.a. auf eine weitgehende Barrierefreiheit in der Umsetzung der Planung geachtet werden.

2.3.4. Nahmobilität

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt. Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Erst wenn Städtebau und Verkehrsplanung verzahnt ineinander greifen, werden die positiven Aspekte der Nahmobilität für die Bürgerinnen und Bürger nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der Wohnung aus sowie attraktive, verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, das Radfahren und andere Bewegungsarten im öffentlichen Raum.

2.4. Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das gesamte Planungsgebiet besteht ein übergeleitetes Bauliniengefüge. Im Bereich der Kinderkrippe ist ein Bauraum festgesetzt. Ansonsten existieren keine Baugrenzen oder Baulinien. Der Bereich der Kinderkrippe und die Flurstücke Nr. 210/22-25 befinden sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, während die Grünanlage im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit derzeit nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB bzw. nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB.

Straßenbegrenzungslinien befinden sich auf den Flurstücken Nr. 210/105 und 210/25 südlich parallel zur Grafinger Straße, westlich parallel zum Innsbrucker Ring sowie nördlich parallel zum Rad- und Fußweg (Flurstück Nr. 210/112) und zur Westerhamer Straße.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die folgenden städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen und sonstigen Ziele:

- Verträgliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung
- Schaffung von Immissionsschutz für Wohnungen und Freiflächen der südlich der Grafinger Straße und westlich des Innsbrucker Ring gelegenen Wohnsiedlung der GEWOFAG am Piusplatz
- Verbesserung der Immissionssituation für die vorhandene, in unmittelbarer Nähe zum Mittleren Ring gelegene städtische Kindertageseinrichtung
- Stadträumliche Fassung des Straßenraumes, attraktive Gestaltung der Bebauung auch zum Mittleren Ring
- Umsetzung eines Pilotprojekts Wohnungen für Auszubildende
- Schaffung von Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B
- Erweiterung der Kindertageseinrichtung von fünf auf sechs Gruppen, Schaffung von modernen, den pädagogischen Anforderungen gerecht werdenden Räumen und den entsprechenden Außenspielflächen
- Schaffung eines Einzelhandelsangebots unter Berücksichtigung einer verträglichen Integration in die Wohnbebauung zur Verbesserung der derzeit prekären wohnortnahen Versorgung und zur langfristigen Aufwertung der Grundversorgung
- Schaffung eines qualitativ vollen Wohnumfeldes mit vielseitig nutzbaren Freiflächen, die von den Wohnungen aus gut erreichbar und untereinander vernetzt sind
- Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit der umfangreichen und hochwertigen Erholungsflächen im privaten Wohnumfeld der Siedlung Piusplatz und der öffentlichen Grünflächen innerhalb der Siedlung
- Erhalt eines Teils des Baumbestandes durch Anordnung der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und Verzicht auf Bebauung des westlichen Planungsgebiets
- Erhalt der Fußwegbeziehung von der Pertisau- / Westerhamer Straße zur Grafinger Straße bzw. südlich des Planungsgebiets zum Innsbrucker Ring

- Unterstützung des Naturhaushaltes durch grünordnerische Maßnahmen wie Begrünung der Dachflächen, Minimierung des Versiegelungsgrades, Erhalt von Gehölzbestand, Pflanzung von Bäumen
- Städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit

Im Planungsgebiet soll ein Pilotprojekt für Auszubildendenwohnungen umgesetzt werden. Nachdem die Landeshauptstadt München verschiedene Projekte für Studentenwohnen befördert hat, wird sie sich zukünftig darüber hinaus auch Wohnungen für Auszubildende widmen, da Auszubildende aufgrund des Mietniveaus Schwierigkeiten besitzen, in München eine Wohnung zu finden. Es sollen für sie im Planungsgebiet bezahlbare Einzel- und Doppelappartements gebaut werden. Des Weiteren sollen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms - Teilprogramm B geförderte Mietwohnungen entstehen.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee

Ein Gebäuderiegel entlang der Grafinger Straße und dem Innsbrucker Ring schützt das dahinterliegende Planungsgebiet und die Siedlung am Piusplatz gegen die Emissionen des Verkehrs auf den beiden Straßen. Damit wird eine Wohnnutzung des emissionsbelasteten Areals möglich, gleichzeitig wird das Quartier am Piusplatz geschützt. Eine Fortsetzung des Riegels am Südrand des Planungsgebiets schützt gegen die Emissionen der südöstlich benachbarten Tankstelle. Ein höheres Wohngebäude bildet den Abschluss der Bebauung. Die Wohnungen im Riegel sind zur ruhigen Hofseite hin orientiert. Die Erdgeschosszone wird für Einzelhandel und eine Kindertageseinrichtung genutzt. Im geschützten Innenbereich befinden sich die Freiflächen für die Wohnungen und die Kindertageseinrichtung.

Die Verkehrserschließung der Einzelhandelsnutzungen und der Tiefgaragen wird direkt an den Innsbrucker Ring bzw. die Grafinger Straße angebunden. Die Innenbereiche bleiben vom Verkehr unbelastet.

Durch die Anordnung der Freiflächen im direkten Bezug zu den jeweiligen Nutzungen in den Gebäuden und eine differenzierte Gestaltung der einzelnen Freibereiche wird in der hochverdichteten städtischen Situation ein qualitativvolles Freiraumangebot erreicht, das den direkten Anschluss an die öffentlichen Grünflächen am Piusplatz gewährleistet.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Als Beitrag zur Wohnungsversorgung in München und in Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlung rund um den Piusplatz wird das Planungsgebiet trotz der bestehenden Lärmbelastungen fürs Wohnen nutzbar gemacht. Um ein lebendiges, urbanes Stadtquartier mit Angeboten für die Nahversorgung zu erreichen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich zu den Wohnungen sind damit auch Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung des Gebiets zulässig.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets werden vermieden. Durch diesen Ausschluss können des Weiteren zusätzliche Emissionen in diesem durch den Innsbrucker Ring bereits stark belasteten Gebiet vermieden werden.

Die Wohnnutzung wird im Nordwesten durch eine Kindertageseinrichtung ergänzt. Sie wird in gut erreichbarer Lage an der Grafinger Straße angeordnet. Die zugehörige Außenspielfläche schließt sich im Innenhof nach Süden gut besont und ruhig gelegen an.

Im Planungsgebiet wird ein neues Angebot von Waren des täglichen Bedarfs geschaffen, das zur Wohn- und Lebensqualität der gesamten Siedlung am Piusplatz beiträgt, da diese Siedlung mit dem Sortiment Lebensmittel momentan unterversorgt ist. Das Planungsgebiet ist der vorerst letzte Baustein der Sanierung der Siedlung rund um den Piusplatz und in diesem Zusammenhang zu beurteilen.

Östlich der festgesetzten Durchfahrt des allgemeinen Wohngebietes werden voraussichtlich zwei nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Läden als Supermarkt und Drogerie zur Versorgung des Gebietes mit einer möglichen Verkaufsfläche von max. 800 m² und max. 600 m² realisiert. Die zulässigen Läden werden aus städtebaulichen Gründen (Situierung zum Innsbrucker Ring, Belebung der öffentlichen Straßen) auf den Bereich östlich der festgesetzten Durchfahrt und auf das Erd- und Galeriegeschoss beschränkt.

Nach geltender Rechtsprechung ist Einzelhandel in dieser Größenordnung (Verkaufsfläche maximal 800 m²) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Darüber hinaus wurde in einem Gutachten aufgezeigt, dass der Planumsatz der geplanten Läden mit dem festgesetzten Sortiment auf Waren des täglichen Bedarfs primär aus dem zugehörigen Gebiet generiert wird. Damit dient der vorgesehene Supermarkt und der vorgesehene Drogeriemarkt der Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner des Quartiers am Piusplatz.

Weiter wies das Gutachten nach, dass trotz der Lage außerhalb eines ausgewiesenen Zentrums das Vorhaben die drei Kriterien des Zentrenkonzepts zum Umgang mit einer Einzelhandelsansiedlung erfüllt.

- Das Kriterium Verbesserung der Versorgungslage wird erfüllt, da derzeit eine adäquate Nahversorgung auf Basis der wenigen im Einzugsgebiet vorhandenen Anbieter nicht gewährleistet ist. Der geplante Einzelhandel sorgt für eine Aufwertung des Angebotes und für eine deutliche Verbesserung der Versorgung, besonders im fußläufigen, d.h. wohnortnahen Einzugsgebiet.
- Die im Umfeld ansässigen leistungsstarken Großfilialisten werden durch einen sich intensivierenden Wettbewerb betroffen. Die prognostizierbaren Umsatzverteilungen bewegen sich aber auf einem städtebaulich nicht-schädlichen Niveau, so dass auch das Kriterium der Zentrenverträglichkeit erfüllt wird.

- Auch befindet sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich integrierten Lage. Das Standortumfeld wird im fußläufigen Bereich durch dessen Wohnfunktion geprägt. Die Anbindung der Wohngebiete ist durch Fuß- und Radwege gegeben. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Grafinger Straße eine Bushaltestelle.

Die Vermutung negativer Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (= Regelvermutung) gilt nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m². Dies trifft für den geplanten Supermarkt und Drogeriemarkt nicht zu. Der Supermarkt überschreitet zwar die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche. Jedoch ist dies begründet mit der ortsspezifischen, atypischen Anordnung der Anlieferzone. Diese ist innerhalb des geplanten Gebäudes verortet und damit auch zur Geschossfläche zu rechnen, wodurch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten wird, obwohl kein großflächiger Einzelhandel vorliegt. Wie das oben genannte Gutachten belegt, resultieren daraus aber keine negativen Auswirkungen, so dass selbst bei Eingreifen der Regelvermutung diese widerlegt werden kann.

Der vorgesehene Einzelhandel kann somit im Rahmen des Planungsgebiets verwirklicht werden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) begrenzt. Flächen für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind in der festgesetzten GR enthalten. Für das festgesetzte maximale Nutzungsmaß wurde die verträgliche Unterbringung im Planungsgebiet untersucht. Es ermöglicht die Errichtung der geplanten Einrichtungen wie z.B. Kindertageseinrichtung und Einzelhandel in ausreichender Größe.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z.B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze) auslösen.

Die Beschränkung auf 200 m² für das Galeriegeschoss dient dazu, die Einzelhandelsfläche auf 2.400 m² Geschossfläche zu beschränken, da Einzelhandel nur im östlichen Teil des Erdgeschosses und in dem größtmäßig beschränkten Galeriegeschoss möglich ist. Als Galeriegeschoss werden horizontal zusammengehörige Räume, die das darunterliegende Geschoss nicht vollständig überdecken und die an mindestens einer Seite an den Luftraum des darunterliegenden Geschosses angrenzen, bezeichnet.

Überschreitung der Obergrenzen

Bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 11.800 m² wird im Planungsgebiet eine GFZ von 1,9 erreicht. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein WA von einer GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Im Gebiet wird eine maximale Grundfläche von 5.000 m² festgesetzt. In diesem Wert sind die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO (in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 BayBO) genannten, befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet. Um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

Dies entspricht insgesamt einer GRZ von 0,8. Somit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO inklusive Überschreitung grundsätzlich genannte Obergrenze von 0,8 eingehalten. Die sich gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ergebende Obergrenze für die GRZ von 0,4 wird mit GRZ 0,8 jedoch überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, 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.

Planungskonzept

Die hohe Dichte begründet sich aus dem Planungskonzept. Das Konzept sieht eine Blockrandbebauung mit einem Hochpunkt im hinteren Bereich und einem eingeschossig bebauten Innenhof vor. In dem geschützten Bereich, der westlich an das Gebäude angrenzt, soll die Freifläche für die Kindertageseinrichtung sowie eine Grünfläche geschaffen werden. Damit wird das gewünschte städtebauliche Ordnungsprinzip einer straßenständigen Lärmschutzbebauung fortgeführt, das an vielen Stellen des Mittleren Rings prägend ist.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Innenstadtrandgebietes, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck gekennzeichnet ist. Die umliegende Bebauung weist vergleichbare Dichten auf, wie sie in der vorliegenden Planung dargestellt sind.

Das festgesetzte Maß der Nutzung ist erforderlich, um die bestehende Bebauung vor den Immissionen des Innsbrucker Rings zu schützen, dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen sowie die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu ergänzen. Mit der Bebauung entlang des Innsbrucker Rings und der Grafinger Straße entsteht eine Blockrandbebauung, welche das Gebietsinnere und die sich südwestlich anschließende Siedlung rund um den Piusplatz vor den Verkehrsemissionen schützt.

Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes für Wohnraum nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung. Gerade in den sogenannten integrierten Lagen mit guter Erschließung gilt es deshalb, durch eine bauliche Verdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend be-

nötigten Wohnraum zu schaffen. Hinzu kommt, dass dieser Bereich sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist.

Umsetzung der städtebaulichen Ziele

Es erfolgt eine nutzungsgerechte Anpassung des Planungsgebiets an die durch Wohnen geprägte Umgebung. Damit werden die festgesetzten Sanierungsziele umgesetzt und vorhandene Missstände beseitigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Überschreitungen nicht beeinträchtigt.

Für das Planungsgebiet wurde eine Verschattungsstudie nach DIN 5034 erarbeitet. Sowohl für das Planungsgebiet als auch für die angrenzende Bebauung wurde eine ausreichende Belichtung und Besonnung nachgewiesen.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Die Überschreitung der Obergrenzen von GFZ und GRZ bei Verwirklichung der zulässigen Bebauung im Planungsgebiet wird durch die im folgenden beschriebenen Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

Die U-förmige Struktur lässt einen geschützten Wohnhof entstehen, der einen unmittelbaren Bezug zur direkt angrenzenden, neu geschaffenen Grünfläche hat und der die Emissionen des Mittleren Rings für die dahinterliegende Bebauung reduziert.

Zur Freihaltung der Freiflächen werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Freiraumversorgung ist durch Flächenangebote im Planungsgebiet sowie in der Siedlung rund um den Piusplatz gegeben. Die öffentlichen Grünflächen des Piusplatzes wurden mit Städtebaufördermitteln im Rahmen der Stadtsanierung in den letzten Jahren erheblich aufgewertet und zu einem attraktiven Park umgestaltet. Die privaten Freiflächen der südwestlich angeschlossenen Siedlung im Eigentum der GEWOFAG sind mit den Mitteln des Förderprogramms Wohngrün.de neu gestaltet worden. Diese Flächen sind auf kurzem Wege gut erreichbar.

Die Dachbegrünung, auch in Verbindung mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung, unterstützt die Verdunstung und den thermischen Ausgleich. Um die Anpflanzung von Bäumen auf dem Dach des Einzelhandels zu ermöglichen, wird im Wurzelbereich der zu pflanzenden Bäume eine Überdeckung von mindestens 60 cm Erdreich gewährleistet. Nachhaltigkeitsaspekte wurden auf allen Planungsebenen berücksichtigt.

Aus verkehrlicher Sicht ist das umgebende Straßennetz grundsätzlich in der Lage, den durch die Planung erzeugten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zudem wird angesichts der ausreichenden Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr eine stärkere Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel angestrebt.

Die vorliegende Planung und die genannten Maßnahmen und Umstände stellen einen geeigneten Ausgleich zu den Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO

dar, gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wirken sich positiv auf die Umwelt aus.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen und Höhenentwicklung

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Bauweise

Aus Immissionsschutzgründen und um einen geschützten Innenbereich zu sichern, sind die Gebäude durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

Die Ostfassade des Hochpunkts und die Westfassade des Riegels am Innsbrucker Ring werden aufgrund der durchgehenden Errichtung ohne Zwischenräume und ihrer Lage hinter dem südlichen Verbindungsbau zum Teil nur unzureichend gemäß den Anforderungen der DIN 5034 besonnt. Dies hat zur Folge, dass eine ausreichende Besonnung über die Grundrissgestaltung der Wohnungen hergestellt werden muss. Die Wohnungen an der Ostfassade des Hochpunkts können immer auch mit einer ausreichend besonnten Seite nach Westen und Süden orientiert werden. Die Wohnungen an der Westfassade des Riegels können sich aufgrund der Immissionssituation nicht nach Osten, zum Innsbrucker Ring hin, orientieren. Die an den Innenhof-fassaden gelegenen Räume können aber durch Anordnung unempfindlicherer Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Erschließungsbereiche), eine Optimierung der Belichtungssituation (z.B. Fenstergrößen, Raumtiefen) oder entsprechende Grundrissgestaltung genutzt werden. Werden an der Ostfassade des Hochpunkts und der Westfassade des Riegels Aufenthaltsräume von Wohnungen angeordnet, so wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachweis einer ausreichenden Besonnung gemäß DIN 5034 gefordert.

Abstandsflächen

Durch den festgesetzten Bauraum und die festgesetzte Höhenentwicklung ergeben sich bei Ausnutzung der Bauräume und festgesetzten Wandhöhen zu den angrenzenden Grundstücken nach Süden und zu einem geringeren Umfang auch nach Westen Abstände, welche die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten. Insbesondere werden die Abstandsflächen für die südliche und die westliche Fassade des Hochpunktes, aber auch die Abstandsflächen für weitere südliche und westliche Fassaden der Blockrandbebauung im Maße 1 H durch den festgesetzten Bauraum nicht eingehalten. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO auch innerhalb des Planungsgebiets teilweise nicht eingehalten.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verringern sich im Planungsgebiet die Abstandsflächen auf das sich aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erge-

bende Maß. Eine Verringerung der Abstandsflächen ist gerechtfertigt, da sie im Sinne der umgebenden Stadtstruktur, der Umsetzung der Planungsziele (insbesondere Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und die Lärmschutzbebauung) und dem in Kapitel 4.3 dargestellten Planungskonzept geboten ist. Die Umsetzung dieses Planungskonzeptes ergibt die Höhe, Lage und Form der geplanten Bebauung und damit auch die Verringerung der Abstandsflächen.

Eine Verkürzung der Abstandsfläche zum Flurstück 210/22 ist aufgrund des geringen Abstands zur Grundstücksgrenze städtebaulich nicht vertretbar. Die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums macht in diesem Bereich daher eine Abstandsflächenübernahme auf dem Flurstück 210/22 notwendig, die durch die Eigentümerin (GEWOFAG) bereits in Aussicht gestellt wurde.

Trotz der Verkürzung der Abstandsflächen werden die ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets und auch die Nutzung der Nachbargrundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, der Brandschutz ist gewährleistet, Flächen für notwendige Nebenanlagen beachtet und nachbarrechtliche sowie öffentliche Belange fanden Berücksichtigung.

Abstandsflächen außerhalb des Planungsgebiets

Nach Süden ergeben sich Abstandsflächenverkürzungen vom Hochpunkt und dem Südflügel zu den Grundstücken Pertisaustraße 1 (Wohngebäude im Eigentum der GEWOFAG) auf ca. 0,4 H und Innsbrucker Ring 52 (Tankstelle) auf ca. 0,4 H (östlicher Bereich Auszubildenden-Wohnungen) bzw. 0,5 H (westlicher Bereich Auszubildenden-Wohnungen). Dadurch, dass sich die Neuplanung nördlich dieser Grundstücke befindet, wird die Besonnung dieser Grundstücke durch die Abstandsflächenverkürzungen nicht beeinträchtigt. Dies gilt sowohl für die bestehende Bebauung, als auch für die Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf diesen Grundstücken.

Des Weiteren werden zu den westlich benachbarten Gebäuden Westerhamer Straße 45 und 47 die Abstandsflächen verkürzt. Die dortigen Wohnungen sind ost-west-durchgesteckt, somit ist eine ausreichende Besonnung gewährleistet.

An der Grafinger Straße kommt es zwischen dem Riegel der Neubebauung und dem westlichen Bestand in der Grafinger Straße 92 zu einer Unterschreitung geringfügiger Breite, die aber zu keiner Beeinträchtigung der Besonnung der Bestandsbauten führt.

Die Abstandsflächenverkürzungen nach außen besitzen keine negativen Auswirkungen auf die Besonnung im Planungsgebiet. Alle Wohnungen, die durch die Anordnung der Baukörper von einer teilweisen Verschattung betroffen sind, können so orientiert werden, dass eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 gegeben ist.

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäuden besteht eine ausreichende Belichtung. Eine Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser ist mit Ausnahme der nördlichen Fassade des Gebäudes Pertisaustraße 1 überall gegeben.

Diese Fassade ist jedoch eine fensterlose Brandwand, sodass die Belichtung der Wohnungen in der Pertisaustraße 1 über die westlichen und östlichen Fassaden erfolgt.

Brandschutz und Belüftung sind durch die Abstandsflächenverkürzungen nach außen ebenfalls nicht beeinträchtigt (vgl. Ziffer 4.8 Feuerwehr, Brandschutz).

Die das Planungsgebiet umgebende Wohnbebauung wird durch die Verkürzung der Abstandsflächen demnach nicht negativ beeinträchtigt.

Die Tankstellennutzung (Innsbrucker Ring 52) südlich des Planungsgebiets wird ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt, da die geplante Bebauung die entsprechende Nutzbarkeit nicht einschränkt. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrs- und Anlagenlärm sind insbesondere schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Planungsgebiet so zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinträchtigung durch die Tankstellennutzung ausgeschlossen ist. Die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen ist somit gewährleistet.

Das auf dem Tankstellengrundstück bestehende Baurecht wird durch die Abstandsflächenverkürzung nicht beschränkt. Auf dem Grundstück befindet sich ein übergeleitetes Bauliniengefüge, das für dieses Grundstück keinen Bauraum vorsieht. Eine etwaige Bebauungsmöglichkeit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB wird durch die Verkürzung der Abstandsfläche nicht berührt. Durch die Lage südlich des Planungsgebiets wird die Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt. Aufgrund des - mittels Grunddienstbarkeit gesicherten – bereits bestehenden Geh- und Fahrrechts (derzeit Tiefgaragenzufahrt) zugunsten des Flurstücks 210/109 ist die Bebaubarkeit dieses Grundstücks an der Grenze zum Planungsgebiet zudem ohnehin beschränkt.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebiets

Auch innerhalb des Bauraums werden die Abstandsflächen entsprechend den Festsetzungen verkürzt. Die vorliegende Planung sieht vor, dass die Bebauung im Planungsgebiet in einem Zuge errichtet wird. Auf sich zwischen einzelnen Gebäudeteilen ergebende Abstandsflächenverkürzungen kann also durch eine entsprechende Grundrissorientierung reagiert werden.

Die Abstandsflächenverkürzung innerhalb des Bauraumes bewirkt, dass alle Fassaden des Innenbereichs eine Abstandsfläche von mindestens 0,5 H besitzen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Wandhöhe genügt dies den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, da damit ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten eingehalten werden kann.

Zwischen dem Hochpunkt und der Bebauung im Norden und Osten kann es zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß BayBO kommen. Die Unterschreitung der Abstandsflächen hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Besonnung nach DIN 5034.

Brandschutz und Belüftung sind durch die Verkürzung der Abstandsflächen nach innen ebenfalls nicht beeinträchtigt (vgl. Ziffer 4.8 Feuerwehr, Brandschutz).

Trotz der Verkürzung der Abstandsflächen sowohl nach innen als auch nach außen können die notwendigen Nebenanlagen im Planungsgebiet untergebracht werden. Die Stellplätze sollen in der Tiefgarage untergebracht werden und die Anlieferung für den Supermarkt und den Drogeriemarkt sowie der Standort für die Mülltonnen sind im Gebäude vorgesehen. Lediglich eine Trafostation sowie eine Müllsammelstelle für den Müll der Kinderkrippe werden auf einer begrenzten Teilfläche an der Grafinger Straße zugelassen.

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den in der Satzung bestimmten Höhenbezugspunkt, der sich auf das Geländeniveau bezieht und bei 531,5 m liegt. Der Höhenbezugspunkt ist im Plan als Hinweis eingetragen.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen fünf (bei einem für Einzelhandelsnutzung nötigem höheren Erdgeschoss) bis sechs Geschosse an den Straßen. Die Festsetzung einer Mindestwandhöhe sichert das Entstehen eines wirksamen Lärmschutzes für die rückwärtigen Bereiche. Der Hochpunkt kann bis zu acht Geschosse erreichen. Insgesamt orientiert sich die vorgesehene Bebauung damit an den unmittelbaren als auch mittelbaren Umgebungsbauten und entwickelt sich zum Kreuzungsbereich Innsbrucker Ring/Grafinger Straße hin als markanter Eckbau.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität für die nachfolgende Realisierungsphase zu ermöglichen.

4.5. Dachform und Dachaufbauten, Baugestaltung

Um eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft auszubilden sowie die Verbesserung der Grünausstattung durch eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind im gesamten Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer zulässig. Eine zur Wasserabführung technisch notwendige geringe Dachneigung ist dabei zulässig.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zum nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen werden sämtliche geeignete Dächer extensiv oder intensiv begrünt. Die dauerhafte Begrünung der Flächen ermöglicht eine Rückhaltung und Vorklämung des Niederschlagswassers, erhöht die Verdunstungsrate, trägt zur Staubbinding bei und wirkt visuell positiv.

Um die Anzahl der Dachaufbauten möglichst gering zu halten und eine optische Beeinträchtigung zu vermeiden, werden technische Dachaufbauten hinsichtlich Art, Zweck, Lage und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt und müssen von der Dachkante mindestens um ihre Höhe zurückgesetzt werden. Eine Fläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses darf nicht überschritten werden, damit die Dachaufbauten untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten. Eine Überschreitung auf bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.

sig. Damit wird ökologischen Zielsetzungen und den Anforderungen aus der immissionsbelasteten Lage Rechnung getragen.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie etwa Solarzellen oder Sonnenkollektoren werden von der Flächenbegrenzung ausgenommen um umweltfreundliche Energieerzeugung zu fördern. Sie sind in Kombination mit der Dachbegrünung zu erstellen, um die Verdunstung, Regenwasserrückhaltung etc. zu fördern. Dies erhöht zudem den Wirkungsgrad der Anlagen und sichert beide für die Umwelt wichtigen Maßnahmen.

Auf der Dachfläche der Innenhofbebauung, für die eine Wandhöhe von maximal 7,2 m festgesetzt ist, soll auf technische Anlagen und Aufbauten weitestgehend verzichtet werden, um hier eine durchgehende intensive Begrünung zu ermöglichen. Es solle eine gut nutzbare, qualitativ hochwertige Freifläche mit einem hohen Erholungswert entstehen, die von dem Gebäuderiegel direkt zugänglich sein soll, so dass sie insbesondere von den Auszubildenden als private Freifläche genutzt werden kann.

Um eine einheitliche Fassadengestaltung zu gewährleisten, werden Satellitenempfangsanlagen und Antennen an den Fassaden der Gebäude nicht zugelassen.

4.6. Aufschüttungen, Abgrabungen

Um eine harmonische und einheitliche Freiraumgestaltung zu gewährleisten und ein analog zu den Freiflächen der umliegenden Siedlung ruhiges Erscheinungsbild zu sichern, sind Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen im Planungsgebiet nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gestalterische Maßnahmen in geringem Maße im Bereich der Kindertageseinrichtung zur Zonierung der Freiflächen und Gestaltung der Spielflächen und für kleine An- oder Abböschungen, um den vorhandenen Baumbestand zu schützen.

4.7. Verkehr, Erschließung, Leitungsrechte

Verkehrssituation

Das Planungsgebiet ist direkt an das überregionale und regionale Hauptverkehrsstraßennetz, dem sogenannten Primärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP), an den Innsbrucker Ring angeschlossen. An der nördlichen Seite grenzt es an die Grafinger Straße.

Der Quell- und Zielverkehr des Planungsgebiets kann über den Innsbrucker Ring und die Grafinger Straße abgewickelt werden. Das umliegende Verkehrswegenetz kann den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen, unabhängig davon, ob das geplante Bauvorhaben mit dem Pilotprojekt Wohnungen für Auszubildende, Wohnungen im Kommunalen Wohnprogramm – Teilprogramm B, Supermarkt und Drogerie sowie der sechsgruppigen Kinderkrippe umgesetzt wird oder ob andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen realisiert werden. Sowohl die Grafinger Straße als

auch die Knotenpunkte Grafinger Straße/Innsbrucker Ring und Grafinger Straße/Aschheimer Straße können den neu entstehenden Verkehr aufnehmen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radverkehr

Die Straßenbegrenzungslinie des Innsbrucker Ring wird nach Westen verschoben. Dies bewirkt eine Erweiterung des Straßenraums am Innsbrucker Rings und damit die Möglichkeit der Neugestaltung des Vorbereichs und die Erweiterung der Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie die Errichtung von Grünanlagen. Die Fahrbahnen des Innsbrucker Rings sollen unverändert bleiben.

Ziel ist es, eine attraktive und qualitativ hochwertige Eingangssituation für den geplanten Einzelhandel und für die Auszubildenden-Wohnungen zu schaffen. So soll die Gehbahn erweitert werden, um den Fußgängern mehr Raum zu geben, ein Sicherheitsstreifen für den vorhandenen Radweg angelegt und eine Baumreihe gepflanzt werden. Der neu gestaltete Vorbereich soll als Ort der Begegnung und der Kommunikation dienen und die negativen Auswirkungen durch die starke Verkehrsbelastung am Innsbrucker Ring etwas abmildern.

Die Erweiterung und Neugestaltung des Straßenraumes ist in der Fortführung der Gestaltung des Straßenraumes des 1. Bauabschnitt der Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring zu sehen. Insbesondere mit der Fortführung der Baumreihe soll ein stetiger Straßenverkehrsverlauf erreicht werden.

Die Maßnahme ist nicht ursächlich durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2079 zu sehen, da das zu bebauende Grundstück Nr. 210/105 bereits vor dem Umbau des Straßenraums erschlossen ist. Die Neugestaltung dient lediglich der Aufwertung und Qualifizierung des Straßenraums.

Die Fuß- und Radwegebeziehungen im Umfeld des Bebauungsplans bleiben bestehen, von der Westerhamer Straße gibt es auch weiterhin einen Fußweg am Westrand des Geltungsbereichs über die Privatgrundstücke zur Grafinger Straße.

Die Erschließung des Planungsgebietes

Die Grundstückerschließung durch den motorisierten Individualverkehr soll in erster Linie von der Grafinger Straße aus erfolgen, weil hier das Grundstück aus allen Richtungen erreichbar ist und der Verkehrsfluss auf dem Mittleren Ring möglichst wenig beeinträchtigt werden soll.

Der zu erwartende Mehrverkehr kann von der Grafinger Straße und dem anschließenden Hauptstraßennetz abgewickelt werden.

Die Durchlässigkeit der Grundstücke ist weiterhin für den Fuß- und Radverkehr möglich, da die bestehenden Wege in Ost-West-Richtung zwischen Innsbrucker Ring und der Pertisaustraße sowie in Nord-Süd-Richtung zwischen Grafinger Straße und Westerhamer Straße erhalten bleiben.

Vom Mittleren Ring aus erfolgt nur die Zufahrt zur Anlieferung des Einzelhandels. Die Zufahrt verläuft bis zum vorgesehenen Tor ins Gebäude südlich des Bauraums im Planungsgebiet direkt neben dem hier vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg. Um eine Verkehrsgefährdung zu verhindern, soll durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt werden, dass die anliefernden Lkw nicht auf den Fuß- und Radweg fahren können.

Die Läden sollen über eine gemeinsame Anlieferzone verfügen. Der Ladebereich ist ins Gebäude zu integrieren, um Konflikte mit dem Wohnen zu vermeiden. Um die Anlieferung zu ermöglichen, wird eine Durchfahrt in Nord-Süd-Richtung durch den geplanten Baukörper im Plan festgesetzt.

Die Lieferfahrzeuge können dann nach Norden zur Grafinger Straße und weiter zum Mittleren Ring ausfahren. Die Grafinger Straße westlich mit den angrenzenden Wohngebieten kann damit vom Lkw-Verkehr des Planungsgebiets freigehalten werden. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt für Pkw liegt neben der Ausfahrt der Anlieferung an der Grafinger Straße. Eine Regelung der Einfahrtbereiche ist nur für den allgemeinen Kfz-Verkehr notwendig, um unnötige Belastungen für den Innenbereich auszuschließen. Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge zum Unterhalt der Anlagen sowie Fahrräder sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Es wurden verschiedene Varianten der Lage der Zufahrt bzw. Durchfahrt des Lieferverkehrs vom Innsbrucker Ring untersucht. Im nördlichen Bereich ist sie aufgrund der Nähe zur Kreuzung Grafinger Straße/Innsbrucker Ring aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Eine Zufahrt, die durch das Gebäude zum Innsbrucker Ring führt, hätte zwar die geringsten Auswirkungen im Bereich der Immissionen, jedoch besitzt sie einen hohen Flächenverbrauch innerhalb des Gebäudes. Sie führt zu gravierenden Problemen, was die Organisation der Einzelhandelsflächen betrifft, da die Einzelhandelsflächen durch die Zufahrt zerschnitten werden. Bei der gewählten Variante der Zufahrt im Süden des Planungsgebiets entstehen Einzelhandelsflächen, die nicht von einer Durchfahrt zerschnitten sind. Da der südliche Teil durch die Tankstelle und den Mittleren Ring bereits mit Immissionen vorbelastet ist und entsprechende Maßnahmen deswegen vorgesehen sind, fallen die zusätzlichen Immissionen durch die Anlieferung nicht gravierend ins Gewicht.

Eine Kfz-Erschließung von der Westerhamer Straße bzw. Pertisaustraße aus ist nicht vorgesehen.

Stellplätze

Um den durch die Nutzung generierten Bedarf zu decken, sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend Art. 47 BayBO sowie der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu ermitteln und nachzuweisen. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität durch ausreichend begrünte Freiflächen innerhalb des Planungsgebiets sicherzustellen, sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Durch die geplanten Appartements im Pilotprojekt Wohnungen für Auszubildende und von Wohnungen im kommunalen Förderprogramm – Teilprogramm B wird von einem reduzierten Stellplatzbedarf ausgegangen. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für die Auszubildenden-Wohnungen ergibt sich dabei aus den tendenziell niedrigen finanziellen Möglichkeiten, die den Auszubildenden zur Verfügung stehen, die den Unterhalt eines Kfz vermindert zulassen. Um eine ausreichende Mobilität für die Auszubildenden zu ermöglichen, ist ein Mobilitätskonzept mit einer erhöhten Anzahl von Fahrradabstellplätzen und der Möglichkeit zur Partizipation an Car-Sharing-Modellen vorgesehen. Es sollen 5-Car-Sharing-Autos in der Quartiersgarage in der Bad-Schachener-Straße 43 (Distanz ca. 500 m zum Planungsgebiet) bereit gestellt werden.

Der entstehende Bedarf an Stellplätzen für die geförderten Wohnungen bzw. Appartements, den Einzelhandel und der Kindertageseinrichtung kann somit mit ca. 85 Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Falls sich entgegen den vorliegenden Planungen andere Entwicklungen (höherer Stellplatzbedarf) ergeben würden, könnten Stellplätze in der bestehenden o. g. Quartiersgarage nachgewiesen werden. Die Quartiersgarage wurde mit dem Ziel gebaut, kostengünstige Nachverdichtungen in Berg am Laim zu ermöglichen und gleichzeitig die qualitätsvollen privaten Frei- und Grünbereiche zu erhalten sowie zusätzliche Versiegelung mit Stellplätzen und Tiefgaragen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dementsprechend wird die Quartiersgarage, in der noch Kapazitäten frei sind, im vorliegenden Fall zur Unterbringung von evtl. notwendigen Stellplätzen vorgesehen. Sie befindet sich im Eigentum der GEWOFAG.

Um eine natürliche Be- und Entlüftung sowie Belichtung der Tiefgarage zu ermöglichen, sind Licht- und Lüftungsöffnungen grundsätzlich auch außerhalb des Bauräumes zulässig. Dies ist erforderlich, da die Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage einen Schutzabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen sowie zu sensiblen Außenbereichen zur Sicherung einer hohen Nutzungsqualität der Frei- und Spielflächen sowie zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen benötigen. Die sensiblen Außenbereiche stellen die begrünten Flächen und die Fläche westlich des Hochpunktes dar. Zur Freihaltung der Erholungsflächen sind Entlüftungsöffnungen an Fassaden zu den Hofflächen und auf dem Dach der Sockelbebauung (WH max. 7,2 m) nicht zulässig. Um die negativen gestalterischen Auswirkungen der Licht- und Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu minimieren, sind sie nur ebenengleich zulässig.

Des Weiteren sind Licht- und Lüftungsöffnungen der Tiefgarage im Innenbereich und in den öffentlichen Straßenflächen ausgeschlossen, um die Erholungsflächen im Innenbereich der geplanten Bebauung zu schützen und um nicht in Konflikt mit bestehenden bzw. zukünftigen Sparten zu kommen. Der Innenbereich umfasst die Fläche zwischen der Westerhamer Straße 45-51, der Pertisaustraße, der Westfassade des Hochpunktes sowie der West- und Südfassade der Gebäudeteile, für die eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt ist. Da am Innsbrucker Ring der geplante Baukörper direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzt und Entlüftungsöffnungen im öf-

fentlichen Straßenraum nicht zulässig sind, ist es erforderlich, Entlüftungsöffnungen in diesem Bereich in die Fassade zu integrieren.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Zufahrtsbereichen festgesetzt, um im Bauvollzug einen gewissen Spielraum hinsichtlich der genauen Lage einzuräumen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im Norden festgesetzt. Hier befinden sich gegenüberliegende Garagen, so dass Beeinträchtigungen durch die Scheinwerfer ausfahrender Fahrzeuge dort nicht zu erwarten sind.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung können die Stellplätze des Einzelhandels in der Tiefgarage genutzt werden. Die künftige Eigentümerin kann sicherstellen, dass diese Stellplätze während der Öffnungszeiten Zufahrbar sind und auch hierfür genutzt werden dürfen.

Besucherstellplätze

Auf den angrenzenden Straßen können aufgrund der Lage des Planungsgebiets an einer Kreuzung/Einmündung (Grafinger Straße, Westerhamer Straße) bzw. der besonderen Verkehrsfunktion (Mittlerer Ring) keine neuen Besucherstellplätze geschaffen werden.

Fahrradabstellplätze

Um den durch die Nutzung generierten Bedarf zu decken, sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) zu ermitteln und nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss bzw. in den Freibereichen anzuordnen, da sie nur dort gut benutzbar sind. Ausgenommen hiervon sind die Fahrradabstellplätze für die Beschäftigten, die auch in anderen Geschossen zulässig sind, um den begrenzten Raum im Erdgeschoss und in den festgesetzten Freibereichen etwas zu entlasten.

Leitungsrechte

Um für die Allgemeinheit notwendige Leitungsführungen von der Grafinger Straße zur Westerhamer Straße zu ermöglichen, sind Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Es dient insbesondere für ein Stromkabel und für einen Abwasserkanal.

Des Weiteren ist für den bestehenden Abwasserkanal von der Westerhamer Straße zum Innsbrucker Ring ein Leitungsrecht festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Breite der Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität für die nachfolgende Realisierungsphase zu ermöglichen

4.8. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung zu tragen. Grund-

sätzlich trägt jede Bauherrin und jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und muss die notwendigen Flächen für die Feuerwehr auf dem eigenen Grundstück vorsehen.

Der erste und zweite Rettungsweg für das Auszubildenden-Wohnen ist innerhalb der Bebauung über die Laubengangerschließung vorgesehen. Für die Wohnungen des Kommunalen Förderprogramms im Hochpunkt ist der erste Rettungsweg über Treppen innerhalb des Gebäudes und der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant. Dazu sind westlich und südlich des Hochpunktes Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen.

4.9. Nebenanlagen, Trafostationen

Zur besseren Nutzbarkeit und optischen Freihaltung der Freiflächen sind oberirdische Nebenanlagen grundsätzlich in die Baukörper zu integrieren. Es sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Kinderspielplätze und oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung, die der Nutzung der Freiflächen dienen, sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Die bestehende Anlage für die Müllsammlung der westlichen Nachbarbebauung (Westerhamer Straße 45 - 51) wird gesichert.
- Im Nordwesten des Planungsgebiets sind eine Trafostation und eine Anlage zur Müllsammlung zulässig. Sie sollen die Siedlung am Piusplatz zur Grafinger Straße zusätzlich abschirmen und in Verlängerung des nördlichen Riegels des Hauptgebäudes das Quartier fassen. Des Weiteren würde die Unterbringung der Trafostation im Hauptgebäude die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze verringern und aufgrund der Sicherheitsvorschriften für Transformatoren der überwiegend für sozialen Wohnungsbau genutzten Bebauung zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen. Auch kann aufgrund der hohen Betriebskosten die Sammelanlage für den Müll der Kindertageseinrichtung nicht, wie im Wettbewerbentwurf vorgesehen, im Untergeschoss untergebracht werden. Die Nebenanlagen sind direkt an der Grafinger Straße platziert, wo eine hochwertige Freiraumnutzung der vorgesehenen Fläche auch ohne die geplanten Nebenanlagen nicht möglich wäre.

Der Hausmüll der Auszubildenden-Wohnungen und der Wohnungen aus dem Kommunalen Förderprogramm wird im Erdgeschoss des Hochpunktes untergebracht und am Tag der Abholung vom Entsorgungsunternehmen direkt aus dem Müllsammelraum zum Müllfahrzeug in der Westerhamer Straße geholt.

4.10. Einfriedungen

In Fortsetzung der ruhigen und offenen Freiflächen im umgebenden Quartier sind Einfriedungen allgemein nicht zulässig, damit die Durchlässigkeit des Planungsgebiets gewährleistet sowie ein offener und möglichst großzügiger Charakter der Freiflächen erzielt werden kann.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zur Abgrenzung der Freifläche für die Kindertageseinrichtung. Hier sind maximal 1,50 m hohe, offene Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm ohne durchgehenden Betonsockel sowie Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zulässigkeit dieser Einfriedungen dienen dem Schutzbedürfnis der Nutzerinnen und Nutzer. Durch die Höhe von 1,50 m kann das Überklettern des Zaunes durch Kinder der Kindertagesstätte verhindert werden. Die Einfriedung ohne durchgehenden Sockel soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien gewährleisten.

4.11. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um eine gestalterische Einbindung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld, das vorwiegend durch Wohnnutzungen, aber auch durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist, zu gewährleisten.

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. Die Wirkung der Gebäude am Innsbrucker Ring, aber auch zu den bestehenden Wohngebieten soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Werbeanlagen sollen dabei vor allem hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Des Weiteren soll eine Verunklarung der Gebäudekubaturen verhindert und die architektonische Qualität der aus einem Planungswettbewerb hervorgegangenen Gestaltung erhalten werden.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben oder Firmenlogos im Erdgeschoss in Richtung der Straßen zulässig. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, und Ortsbild einfügen und werden auf Teilbereiche der Fassaden beschränkt. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig, damit eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden wird.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, um eine gestalterisch hohe Qualität und Nutzbarkeit der Frei- und Grünflächen zu gewährleisten.

4.12. Grünordnung

Um eine qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen, wie der Pflanzdichte, der Wuchsgröße und der notwendigen durchwurzelbaren Fläche soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Durchgrünung und eine ausreichende Standortqualität für die Pflanzung von Bäumen sichergestellt werden. Dies ist umso wichtiger, da die vorhandenen Bäume nur zu einem geringen Teil erhalten werden können.

Den Kern des Grünkonzepts stellen die zusammenhängende Grünzone im Westen des Planungsgebiets und die Nutzung des Daches über dem Einzelhandel und der Kindertageseinrichtung als Freifläche dar. Die Grünzone im Westen setzt sich zusammen aus der Freifläche der Kindertageseinrichtung, der südlich angrenzenden Freifläche mit Spielplatz und dem über eine breite Treppe angeschlossenen begrünten Innenhof auf den Dachflächen über Einzelhandel und Kindertageseinrichtung. Gleichzeitig ist diese Grünzone über Fußwegeverbindungen mit dem umgebenden Stadtquartier und seinen großen Freiflächen gut vernetzt.

Die Dachfläche über dem Einzelhandel und der Kindertageseinrichtung hat dabei einen besonders hohen Erholungswert, da sie lärmgeschützt ist, durch Zuordnung zur Bebauung einen privaten Charakter hat und für die Anwohnerinnen und Anwohner gut erreichbar ist. Da zudem der Orientierungswert für wohnungsnah private Freiflächen von 15 m² erreicht wird, aber keine öffentlichen Grünflächen geschaffen werden, ist eine gute Gestaltung und der möglichst vollständige Verzicht auf störende bauliche Anlagen besonders wichtig. Auf der Dachfläche des Bereichs mit einer maximalen Wandhöhe von 7,2 m wird die Lärmbelastung im Vergleich zum Bestand um ca. 25 dB(A) reduziert und damit eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht.

Als Ergänzung zur privaten Freiflächenversorgung sollen zum verkehrsberuhigten und begrünten Innenbereich durchgängige Balkone als individuell gut nutzbare Außenräume vorgesehen werden.

Die Freiräume im Westen können von motorisiertem Verkehr weitgehend freigehalten werden, da sämtliche Erschließungserfordernisse des Einzelhandels und des motorisierten Individualverkehrs von Norden und Osten her abgewickelt werden können. Die Feuerwehraufstellflächen befinden sich südlich des Hochpunkts, westlich des Hochpunkts und entlang des Zugangs zu den Gebäuden Westerhamer Straße 45 - 51 ist eine Aufstellfläche im Innenbereich erforderlich.

Im Bereich der westlichen Freiflächen ist durch den Erhalt der Großbäume bereits von Beginn an eine hohe Aufenthaltsqualität möglich. Sie stellen mit ihrer Höhe von 15 bis 18 m und ähnlicher Breite ein Gegengewicht zur dichten Bebauung im Osten dar. Die festgesetzten Baumpflanzungen sollen zu einem gesunden Wohnumfeld beitragen, schaffen eine Räumlichkeit und wirken positiv auf den Naturhaushalt. Diese Funktion erfüllen auf der Freifläche der Kindertageseinrichtung und der südlich anschließenden Grünfläche die zu erhaltenden Bäume bereits.

Das Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, möglichst großzügige lärmgeschützte Binnenräume zu ermöglichen. Dieses Konzept sowie die Berücksichtigung der Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge macht die Fällung fast aller vorhandenen Bäume erforderlich.

Im Gegenzug sind zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb des Baugebietes sowie für die Flächen, für die eine maximale Wandhöhe von 7,2 m festgesetzt sind, ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder ein mittelgroßer Laubbaum

(Endwuchshöhe 10 – 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der erhalten bleibt und diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden.

Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet werden.

Im Bereich des Innenhofs sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Gehölze auszuwählen. Hier sind aufgrund des Dachaufbaus insbesondere Bäume II. Ordnung geeignet. Diese können auch in Dreiergruppen zusammengepflanzt werden; in diesem Fall verringert sich der erforderliche Wurzelraum auf 24 m² pro Dreiergruppe.

Für die westlich gelegene Wohnbebauung ergibt sich eine positive Veränderung durch die Reduzierung der Lärmbelastung durch die hohen, durchgehenden Baukörper. Negativ wirkt sich der Verlust der Bäume hinsichtlich des Kleinklimas und als grüne Kulisse im Stadtbild auf die umliegende Wohnbebauung aus. Die Zunahme an Einwohnerinnen und Einwohnern erhöht den Nutzungsdruck auf die bestehenden öffentlichen Freiflächen.

Im Gehölzstreifen, der im Straßenraum nördlich des Planungsgebiets liegt, ist durch die geplante Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage und die Ausfahrt von den Anlieferbereichen des Einzelhandels ein Einschnitt erforderlich.

Festlegungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraumes werden getroffen, um langfristig günstige Wuchsbedingungen für die Bäume zu sichern.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zum nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen werden sämtliche geeignete Dächer intensiv oder zumindest extensiv begrünt. Die dauerhafte Begrünung der Flächen ermöglicht eine Rückhaltung und Vorklärung des Niederschlagswassers, erhöht die Verdunstungsrate, trägt zur Staubbindung bei und wirkt visuell positiv.

Für die auf den Dachflächen des Innenhofs zu pflanzenden Bäume ist eine ausreichend durchwurzelbare Schichtdicke sicherzustellen. Im Bereich der sonstigen Grünflächen ist eine geringere durchwurzelbare Substratschicht ausreichend.

Wohnungsgärten sind nicht zulässig, da sie zum einen dem offenen Charakter der Freiflächen im Stadtquartier widersprechen. Zum anderen dienen die vorhandenen Freiflächen dazu, den Erholungsbedarf aller Bewohnerinnen und Bewohner zu decken und sollen somit für alle Nutzer zugänglich sein.

Außenspielfläche Kindertageseinrichtung

Für die geplante Kindertageseinrichtung ist eine direkt zugängliche Außenspielfläche in ausreichender Größe vorgesehen. Sie ist vom Verkehrslärm abgeschirmt und besitzt somit eine hohe Freiraumqualität. Diese wird durch den Erhalt der Großbäume insbesondere einer großen Kastanie zusätzlich verbessert.

Um die Ausführung der Freianlagen zu erleichtern, darf die Lage und Form der Freifläche für die Kindertageseinrichtung geringfügig verändert werden, wenn die Abwei-

chung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die erforderliche Größe von 720 m² darf jedoch nicht verändert werden.

Spielflächen

Zur Deckung des Bedarfs für die geplante Wohnbebauung wird eine Spielfläche für Kleinkinder auf einer Fläche von ca. 300 m² eingerichtet. Entsprechend den anderen Spielflächen im Quartier wird auch hier auf eine Einfriedung verzichtet, um eine möglichst hohe Durchlässigkeit zu erreichen.

Private Freiflächen

Der Bedarf an privaten Freiflächen kann im Planungsgebiet gedeckt werden. Hierfür steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zum einen die Freifläche im Südwesten des Planungsgebiets und zum anderen der begrünte Innenhof auf der Dachfläche des Einzelhandels zur Verfügung. Die Nutzung dieser Dachflächen als Erholungsfläche wird vertraglich gesichert. Die Freiflächen sind durch die Lärmschutzbebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt, wohnungsnah gelegen und haben durch den zu erhaltenden Baumbestand bzw. eine attraktive Gestaltung eine hohe Freiraumqualität.

Öffentliche Freiflächen

Der Bedarf an öffentlichen Freiflächen kann im Planungsgebiet nicht gedeckt werden. Allerdings bestehen mit den öffentlichen und privaten Freiflächen um den Piusplatz große, zusammenhängende und vielseitig nutzbare Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität in räumlicher Nähe. Hierfür eignen sich der aufgewertete und umgestaltete Piusplatz selbst und die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen, und die im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms „wohngrün.de“ ausgebauten Wohnhöfe der GEWOFAG rund um den Piusplatz.

Daher wird besonders hoher Wert auf eine gute Erreichbarkeit und fußläufige Anbindung des Planungsgebiets an diese Freiflächen gelegt. Eine Vernetzung besteht zum einen aus dem nördlichen Planungsgebiet Richtung Westen über die fußläufige Erschließung der angrenzenden Bebauung. Zum anderen können über den Anschluss an die Westerhamer Straße im Süden sowohl die Piusplatz-Freiflächen als auch weiter südlich und östlich liegende Erholungsflächen abseits stark befahrener Verkehrswege erreicht werden.

Versiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die Gebäude und die Tiefgarage sowie Belagsflächen in Lage und Umfang beschränkt. Die Versiegelung durch die Grundfläche der Neuplanung liegt trotz der Begrenzung bei 77,1% des Planungsgebiets (vorher: 25,9 %).

4.13. Baumbilanz

Die im Planungsgebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung stehenden Bäume sind in der folgenden Abbildung nach tatsächlichem Kronenumfang dargestellt:



Abbildung 1: Vorhandene Bäume; o. M.

Baumschutzverordnung

Durch die geplante Überbauung ist innerhalb des Planungsgebiets die Fällung von ca. 80 Bäumen erforderlich, die aufgrund ihrer Größe und Vitalität unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt München fallen. Zehn Bäume im Planungsgebiet können erhalten werden. Zwölf Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches neu zu pflanzen. Auf der Dachfläche des Einzelhandels können ca. neun Bäume der Zweiten Wuchsordnung gepflanzt werden. Die restlichen drei Bäume werden ebenerdig gepflanzt.

Südöstlich außerhalb des Planungsgebiets sind drei Bäume Zweiter Ordnung hinweislich dargestellt. Östlich außerhalb des Planungsgebiets sind entlang des Innsbrucker Rings sechs straßenbegleitende Großbäume hinweislich dargestellt.

Weitere Ersatzpflanzungen sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Auch im Umfeld der Siedlung am Piusplatz gibt es weder auf privatem noch auf öffentlichem Grund Flächen für Ersatzpflanzungen. Die Freianlagen dort sind neu und mit hoher Qualität hergestellt.

Außerhalb des Planungsgebiets ist auf öffentlichen Verkehrsflächen zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke voraussichtlich zum einen im Norden an der Gra-

finger Straße, zum anderen im Südosten nördlich des Fußwegs die Fällung mehrerer größerer Bäume erforderlich.

4.14. Soziale Infrastruktur

Es ist vorgesehen, im Planungsgebiet ca. 91 Wohneinheiten für das Pilotprojekt Wohnen für Auszubildende und ca. 27 Wohnungen im Kommunalen Förderprogramm Teilprogramm B zu errichten.

Dadurch entsteht ein ursächlich ausgelöster Bedarf von 3 Kinderkrippen- und 6 Kindergartenplätzen. Dieser ist in der erweiterten Kinderkrippe im Planungsgebiet sowie in umliegenden Einrichtungen zu decken. Der ursächlich ausgelöste Bedarf von 7 Grundschul- und 6 Ganztagesbetreuungsplätzen kann in der zuständigen Sprengelgrundschule an der Grafinger Straße gedeckt werden

Zur Verbesserung der Versorgung im Stadtbezirk und zur Berücksichtigung des Bedarfs durch die Neubebauung wird die im Planungsgebiet bestehende fünfgruppige Kinderkrippe auf sechs Gruppen mit insgesamt 72 Kindern erweitert und in die Bebauung integriert.

4.15. Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 28.11.2013 (ergänzt um eine schalltechnische Projektnotiz zur Lkw-Anlieferung vom 11.04.2014) ermittelte und beurteilte die Möhler + Partner Ingenieure AG für das Planungsgebiet die Verkehrslärm- sowie die Anlagenlärmsituation. Grundlage für die Beurteilung des Straßenverkehrs bildete die Verkehrsprognose für das Jahr 2025. Die Festsetzungen der Satzung gegen Verkehrs- und Anlagenlärm können der Abbildung 2 (Lärmsituation) entnommen werden.

Verkehrslärm

Nach Errichtung des Bauvorhabens werden die höchsten Verkehrslärmpegel an den dem Innsbrucker Ring zugewandten Fassadenseiten auftreten.

Entlang der östlichen Fassade des Riegels betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 76/69 dB(A) Tag/Nacht. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit um bis zu 21/24 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Entlang der nördlichen und südlichen Fassade des Riegels betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 69/61 dB(A). Somit werden hier ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 14/16 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Entlang den straßenabgewandten Fassaden des Planungsgebiets ergeben sich durch die Abschirmung der Baukörper deutliche Pegelminderungen. Dennoch betragen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms bis zu 54/47 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte werden somit trotz der abgeschirmten Gebäudestruktur noch um bis zu 2 dB(A) im Zeitraum Nacht überschritten.

Entlang der östlichen Fassade am Hochpunkt (sechstes und siebtes Obergeschoss) betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 62/54 dB(A) Tag/Nacht. Somit werden an dem

Hochpunkt die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7/9 dB(A) überschritten.

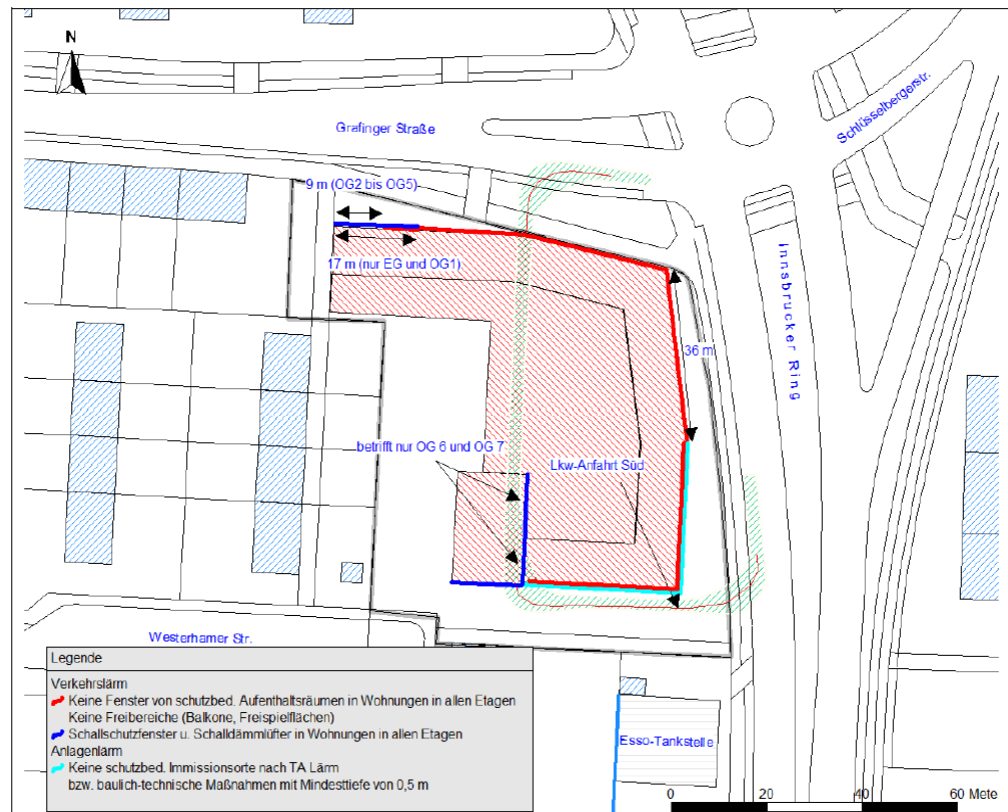


Abbildung 2: Lärmsituation, o. M.

In den durch die Plangebäude abgeschirmten ebenerdigen Freiräumen (Berechnungshöhe $h = 2$ m) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten. Auf den vorgesehenen Spielflächen der Kindertageseinrichtung betragen die Verkehrslärmpegel tags weniger als 55 dB(A). Die Nutzung hingegen eines ebenerdigen Freiraums nördlich, östlich und südlich der Plangebäude sind mit Verkehrslärmpegeln von bis zu 76 dB(A) tags hoch belastet, so dass hier keine Freiräume mit Aufenthaltsqualität vorgesehen werden können. Die Nutzungen der Freiflächen beschränken sich auf den Tagzeitraum, so dass nachts keine Betroffenheit entsteht.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Auf die Verkehrslärmsituation wurde durch die Planung reagiert, indem entlang der betroffenen Ränder des Planungsgebiets eine durchgehende Bebauung vorgesehen ist, die zu einer deutlichen Lärmpegelreduktion im Inneren des Planungsgebiets sowie in den dahinterliegenden Quartieren führt. Allerdings sind schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der lärmexponierten Baukörper selbst vor erheblichen Verkehrslärmpegeln zu schützen, so dass im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR, WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Diese Verkehrslärmbelastung ist zudem als Obergrenze für den Abwägungsspielraum gegenüber Verkehrslärm bei Wohnnutzungen anzusehen. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten tags und nachts an der dem Innsbrucker Ring zugewandten nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseite des Riegelgebäudes auf. Am Hochpunkt treten keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets generell kaum in Betracht. Aufgrund der Höhe der Plangebäude mit Wandhöhen von bis zu 25 m ist es im vorliegenden Einzelfall nicht möglich, bei verhältnismäßigem Aufwand, den erforderlichen Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall) herzustellen. Der erforderliche Schallschutz muss daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) bzw. bis zu Verkehrslärmpegeln von bis zu 59/49 dB(A) Tag/Nacht sind die Mindestanforderungen auch für Wohngebäude ausreichend. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Aufgrund des Art.13 Abs. 2 BayBO ist die Bauherrin verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Plangebäude mit Überschreitungen der hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Wohngebiete $\geq 59/49$ dB(A) Tag/Nacht) ist für den erforderlichen Mindestschallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichts- und Schlafräume usw.) neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen. Schalldämmlüfter bzw. andere geeignete Belüftungseinrichtungen werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer

lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ($> 65/60$ dB(A) Tag/Nacht) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) grundsätzlich durch eine geeignete Grundrissorientierung auszuschließen; Lärmsanierungsfälle dürfen nicht geschaffen werden. Sofern dennoch aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten im Einzelfall Fenster von Aufenthaltsräumen lüftungstechnisch unvermeidbar sind, so sind diese ausnahmsweise mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Wohngebiete von $59/49$ dB(A) Tag/Nacht) eingehalten werden.

Für schutzbedürftige Büroräume und ähnliche Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, existiert eine Vielzahl an technischen Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz – Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Deshalb dürfen lüftungstechnisch notwendige Fenster von Nicht-Wohnräumen ohne Einschränkung errichtet werden. Damit im Inneren dieser Räume gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, wird festgesetzt, dass diese Räume, deren lüftungstechnisch notwendige Fenster an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tags errichtet werden und die nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Privatgärten, Balkone, offene Loggien usw.) sind am nördlichen und östlichen Rand oder südlichen Rand des Planungsgebiets unzulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind die Überschreitungen der Orientierungswerte bei Verkehrslärmpegeln von weniger als 59 dB(A) tags im abwägbaren Bereich. Für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind höhere Anforderungen einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) werden auf den vorgesehenen Freiflächen der Kindertageseinrichtung jedoch eingehalten. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm auf den schutzbedürftigen Freiflächen werden daher nicht erforderlich. Für eine Aufenthaltsqualität sind Dachterrassen ausschließlich im Bereich mit Verkehrslärmpegeln von nicht mehr als 59 dB(A) tags zulässig.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Bauvorhaben führt für die westlich gelegenen Wohngebiete zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmsituation durch die Abschirmwirkung durch die Bebauung von bis zu 14 dB(A) tags/nachts. Durch die Fassadenreflexionen kommt es in den Baugebieten nördlich der Grafinger Straße und östlich des Innsbrucker Rings zu einer nicht relevanten Erhöhung der Verkehrslärmbelastung von bis zu $0,2$ dB(A) tags/nachts. Die Erhöhung ist jedoch unterhalb von gesundheitsgefährdenden Belastungen, so dass die Erhöhungen nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV und damit zumutbar sind.

Anlagenlärm

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Anlagenlärm aus vorhandenen Betrieben und Anlagen. Zudem kommt es durch gewerbliche Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets zu einer Zusatzbelastung. Aus dieser Tatsache ergeben sich zwei wesentliche Grundsätze für die Planung:

Die innerhalb des Planungsgebiets vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen dürfen zu keinen Nutzungsbeschränkungen der Gewerbeflächen in der Nachbarschaft durch eine heranrückende Wohnbebauung führen.

Die innerhalb des Planungsgebiets vorgesehenen gewerblich genutzten Flächen müssen sich in das vorhandene Miteinander von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs einerseits und Anlagenlärmvorbelastung andererseits einfügen.

Die Vorbelastung durch die bestehende Tankstellennutzung wurde anhand einer Schallpegelmessung eines Sachverständigen nach § 26 BImSchG für die Beurteilung ermittelt. Dabei wurde während neun Tagen (beinhaltet zwei Wochenenden) anhand von Schallpegelmessungen und Videoanalyse der Emissionsanteil der Tankstelle untersucht. Die Messungen dienten dazu, die von erheblichen Störungen durch Anlagengeräusche der Tankstelle betroffenen Hausseiten im Planungsgebiet genau abzugrenzen und kommen zu dem Ergebnis, dass sich diese auf die südliche Baugrenze entlang des Fußwegs vom Innsbrucker Ring bis zur Südostecke des achtgeschossigen Hochpunktes sowie auf die östliche Baufeldgrenze entlang des Innsbrucker Rings auf einer Länge von 30 m beschränken und am Hochpunkt selbst keine erheblichen Störungen vorhanden sind. Für den Hochpunkt sind deshalb keine Festsetzungen zum Schutz gegen Anlagenlärm erforderlich.

Die innerhalb des Planungsgebiets vorgesehene Einzelhandelsnutzung (Lkw-Anlieferung, Kundentiefgarage, Haustechnik, usw.) kann im Rahmen des Bauvollzugs so gestaltet werden, dass diese zu keinen weiteren Lärmkonflikten an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets führen wird.

Maßnahmen gegen Anlagenlärm

An dem betroffenen Bereich mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des sog. Spitzenpegelkriteriums durch die Tankstellennutzung sind keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zulässig. Da diese Gebäudeseiten bereits von erheblichen Verkehrslärmbelastungen betroffen sind und damit für eine Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen im Regelfall nicht geeignet sind, stellt dies jedoch keinen wesentlichen bautechnischen Zwang dar.

Für die Lkw-Anlieferung des Einzelhandels ist eine Anlieferung über das südliche Planungsgebiet und die Lkw-Ausfahrt an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets vorgesehen. Die Be- und Entladezone befindet sich im Inneren des Bauvorhabens. Im Hinblick auf die Lärmbelastung der eigenen Nutzungen ergeben sich aus der Lage der Zufahrt im Süden keine relevanten Auswirkungen, da die Anlieferung bzw. Ausfahrt in Bereichen stattfindet, für die bereits auf Grund der Vorbelastung durch die

Tankstelle keine Immissionsorte entstehen dürfen. Allerdings führt die Zusatzbelastung durch die Lkw-Anlieferung zu Schallimmissionen in der Nachbarschaft, die durch eine entsprechende Nutzungszeitbeschränkung minimiert werden kann und muss.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können geräuschrelevante Betriebe und Anlagen entstehen (Einzelhandelsbetriebe, Anlieferzonen, haustechnische Anlagen, nicht störende gewerbliche Nutzungen, Kfz-Stellplätze usw.). Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Lade- und Rangiergeräuschen durch die Anlieferung im eigenen Planungsgebiet (vertikale Nutzungsdurchmischung) sind Anlieferzonen in das Gebäude integriert zu errichten. Aus Gründen der Lärmvorsorge werden im gesamten Planungsgebiet eingehauste an den Innenwänden schallabsorbierend verkleidete Tiefgaragenrampen festgesetzt; bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenrampen ist der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten.

Die Anforderungen an Lärmschutzmaßnahmen für weitere emissionsrelevante Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet können erst aus der detaillierten räumlichen Anordnung im Zuge der Genehmigungsplanung festgestellt werden. Erforderlichenfalls sind technische bzw. organisatorische Maßnahmen vorzusehen, so dass keine zusätzlichen Lärmkonflikte durch Anlagenlärm entstehen. Im Zuge der Bauausführungsplanung sind weiterhin die Geräuschübertragung innerhalb des Gebäudes sowie Körperschallimmissionen insbesondere durch die Nutzung der Anlieferung zu berücksichtigen. Diese lassen jedoch keine höheren Anforderungen erwarten, als bei vergleichbaren Situationen mit Einzelhandel innerhalb von Wohnbaukörpern (WA-gebietstypische Durchmischung). Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Die Geräusche durch die Tiefgaragennutzung führen lediglich im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Kriterien der TA Lärm an Immissionsorten im Nahbereich der Rampe, somit am eigenen Vorhaben. Im Nachtzeitraum werden diese Kfz-Fahrten ausschließlich durch die eigenen Bewohnerinnen und Bewohner verursacht und sind damit kein Gewerbelärm. Auf die durch die Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner zurückzuführenden Lärmbelastungen kann durch Maßnahmen an der Tiefgarageneinfahrt nicht weitergehend reagiert werden. Da in dem betroffenen Bereich bereits ein passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm vorhanden ist, erscheinen diese nächtlichen Lärmbelastungen durch die Nutzung der Tiefgarage hinnehmbar. Deshalb werden keine über die schallabsorbierend verkleidete Einhausung der Tiefgaragenrampe hinausgehenden Festsetzungen zur Tiefgarage getroffen.

4.16. Immissionsschutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen

In einer luftschadstofftechnischen Untersuchung vom 01.08.2013 wurden für das Planungsgebiet Luftschadstoffe ermittelt und beurteilt. Grundlage für die Beurteilung des Straßenverkehrs bildete die Verkehrsprognose für das Jahr 2025.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Innsbrucker Ring und unterliegt daher einer relevanten verkehrsbedingten Luftschadstoffimmission.

Die Durchführung der Immissionsprognose erfolgt für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide (NO₂) und Partikel (PM₁₀) mit dem mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die verkehrsbedingte Emissionszusatzbelastung wurde mit Hilfe des HBEFA 3.1 unter zusätzlicher Berücksichtigung der PM₁₀-Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2025 ermittelt, wobei die Verkehrsemissionen des HBEFA 3.1 auf der sicheren Seite liegend für das Jahr 2013 verwendet wurden.

Die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb des Planungsgebiets ergibt sich an den Baukörpern entlang des Innsbrucker Rings. Im Planfall betragen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) für NO₂ bis zu 49 µg/m³ und für PM₁₀ bis zu 26 µg/m³. An den exponierten Seiten der Plangebäude ist somit teilweise von deutlichen Überschreitungen auszugehen. Grenzwertüberschreitungen für NO₂ treten ebenfalls entlang der nördlichen Gebädefassade in einem Abstand von bis zu 18 m zur östlichen Planungsgebietsgrenze auf. Im Inneren des Planungsgebiets gehen die Immissionen demgegenüber, aufgrund der Gebäudeabschirmungen und dem zunehmenden Abstand vom Innsbrucker Ring und der Grafinger Straße, auf die Immissionswerte der ortsüblichen Hintergrundbelastung zurück. In den Bereichen der Kinderfreispielflächen beträgt demnach die Luftschadstoffkonzentration für NO₂ bis zu 25 µg/m³ und für PM₁₀ bis zu 21 µg/m³. Die Anzahl der Tagesmittelwertüberschreitungen für PM₁₀ liegt bei maximal 21 Tagen/Jahr. Daher wird die zulässige Überschreitungshäufigkeit von 35 Tage/Jahr voraussichtlich deutlich unterschritten. Die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden somit im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird festgesetzt, dass an den Gebäudeseiten mit Grenzwertüberschreitungen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster errichtet werden dürfen. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit erscheint eine Beschränkung auf schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nicht hinreichend. Insofern sollte die Belüftung der Wohnungen nicht so gestaltet werden, dass diese über Nebenräume natürlich von der Straßenseite belüftet werden. Ist dies im Einzelfall bei schutzbedürftigen Räumen aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich, so sind diese Fenster mit hinterlüfteten Vorbauten in Ausnahmefällen zulässig. Als hinterlüftete Vorbauten kommen Loggien, mehrschalige Fassaden oder ähnliches in Frage, die über den Innenhof belüftet werden. Lüftungstechnisch nicht notwendige Fenster sind zulässig. Laubengänge zur Wohnungserschließung sind von diesen Regelungen nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen gegenüber dem Verkehrs- und Anlagenlärm ausreichend dimensioniert sind, um ausreichenden Schutz vor zu hohen Luftschadstoffbelastungen zu gewährleisten.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Die Errichtung des Plangebäudes führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Luftschadstoffkonzentration für die westlich

gelegene Nachbarschaft. Dabei werden Abnahmen von bis zu $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 und bis zu $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} prognostiziert. In der Nachbarschaft, entlang des Innsbrucker Rings, beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für NO_2 bis zu $1,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für PM_{10} bis zu $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Erhöhungen von mehr als $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ werden zwar in der südlichen Nachbarschaft (Pertisastr. 1) prognostiziert, jedoch werden auch hier weiterhin die Grenzwerte der 39.BImSchV für NO_2 und PM_{10} deutlich unterschritten, so dass sich zusammenfassend nach der Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe in der Nachbarschaft ergeben.

4.17. Nachhaltigkeitsaspekte

In den vorausgehenden Abschnitten wurden die Ziele zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets dargelegt. Sie stehen in enger Verbindung mit den maßgeblichen Nachhaltigkeitskriterien, die auf der städtebaulichen Maßstabsebene integriert werden können. Bei der Landeshauptstadt München werden in der Regel die nachfolgenden Kriterien herangezogen und soweit möglich mit weiteren Beurteilungskriterien hinterlegt. Da regelmäßig eine ortsspezifische Präzisierung und Anpassung erfolgt, sind nicht alle diese Kriterien Gegenstand einer umfassenden Betrachtung im vorliegenden Planungsverfahren.

- Städtebauliche Struktur und Gestalt
- Freiraumplanerische Struktur und Gestalt
- Ortsbezug und Identität
- Planungsprozess und Prozessqualität
- Soziale und funktionale Vielfalt
- Nutzbarkeit für Alle
- Flächeninanspruchnahme
- Wirtschaftlichkeit
- Energiebedarf
- Energiebedarfsdeckung
- Öffentlicher und privater Freiraum
- Stadtklima (Mikroklima)
- Lärm und Schallschutz

Die benannten Nachhaltigkeitskriterien wurden weit überwiegend bei der Erstellung des Bebauungsplans herangezogen. Da das Thema Nachhaltigkeit in das Planungskonzept integriert wurde, wurde dies bereits in den vorausgehenden Kapiteln dokumentiert. Einige ausgewählte Kriterien bzw. Indikatoren für eine nachhaltige Planung sollen nachfolgend nochmals herausgestellt werden.

Planungsprozess und Prozessqualität

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig und intensiv an den Planungen beteiligt. Um eine ansprechende und qualitätvolle Planungsgrundlage zu erhalten wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für das weitere Verfahren als Grundlage genutzt wurde. Der Bebauungsplan wurde in kontinuierlicher Zusammenarbeit von öffentlicher Verwaltung, Eigentümern/-innen, Architekten/-innen, Stadtplanern/-innen und Fachplanern/-innen erstellt.

Nutzbarkeit für alle

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftliche Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Durchwegungen der Siedlung werden erhalten und die Gehwegbreite am Innsbrucker Ring wird erweitert. Die neuen Infrastruktureinrichtungen sind aus der gesamten Siedlung am Piusplatz auf kurzen Wegen erreichbar.

Energiebedarf und Energiebedarfsdeckung

Klimaschutz und Klimaanpassung waren von Beginn der Planungen an wichtige Teilaspekte, wobei aufgrund der beengten Lage im Planungsgebiet nur eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten bestehen. Dennoch wurde beispielsweise großer Wert auf die Kompaktheit der Bebauung gelegt.

Im Sinne des Klimaschutzes werden durch folgende Maßnahmen die Emissionen von klimaschädlichen Treibhausgasen reduziert und die Nutzung regenerativer Energien gefördert:

Reduktion von Emissionen:

- Förderung des Umweltverbunds aus Fußgängern, Fahrradverkehr und ÖPNV durch Aufbau eines kurzwegigen, attraktiven Wegenetzes, und der Realisierung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung
- Ermöglichung dezentraler Arbeits- und Versorgungsangebote durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- wohnortnahe Versorgung durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts
- Erweiterung einer Kindertageseinrichtung
- kurzwegige Vernetzung des Planungsgebiets und der Freiflächen
- Nutzung von Fernwärme

Nutzung von regenerativen Energien:

- aktive Nutzung der Solarenergie auf den Dächern möglich

Stadtklima (Mikroklima)

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein wesentlicher Bestandteil der klimagerechten Stadtentwicklung. Mit Blick auf die erwartete Zunahme extremer Wettersituationen, insbesondere von Hitzetagen, wurde in der Planung großer Wert auf das Vorhandensein gut nutzbarer, wohnungsnaher Freiräume und die gute Vernetzung mit den Erholungsflächen im Umfeld gelegt. In dieser Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung im Planungsgebiet immer im Zusammenhang mit der Sanierung der gesamten Siedlung rund um den Piusplatz zu betrachten ist.

Im Planungsgebiet sind hierzu folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt verdunstungsaktiver Grünflächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung
- Minimierung der Erschließungsflächen
- Schaffung von Retentionsflächen durch Begrünung der Dächer

- Baumpflanzungen

Durch die Umsetzung der Planung geht der klimatische Beitrag des Baumbestandes zur Frischluftbildung und zur Bindung von Luftschadstoffen verloren. Aufgrund des gut durchgrüntes Stadtgebiets im Umfeld wird die Bedeutung dieses Verlust jedoch abgeschwächt.

Boden und Wasser

Die deutlich zunehmende Versiegelung wirkt nachteilig auf den Boden- und Wasserhaushalt, da unter den überbauten Flächen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen und eine Grundwasserneubildung nicht mehr möglich ist. Durch die - hier allerdings begrenzte - Minimierung der versiegelten Flächen wird diesen nachteiligen Wirkungen entgegengewirkt.

Tiere und Pflanzen

Die Durchführung der Maßnahme bedeutet den weitgehenden Verlust der vorhandenen Gehölze bis auf zehn unter die Baumschutzordnung fallende Bäume im Westen des Planungsgebiets, zudem wird die Fläche zu einem sehr großen Anteil versiegelt. Damit gehen die bestehenden Lebensräume insbesondere für siedlungstypische Vogelarten, Insekten und möglicherweise auch Fledermäuse zu wesentlichen Teilen verloren.

Im Zuge der Neubebauung werden sämtliche größeren Dachflächen intensiv oder zumindest extensiv begrünt und es können einige Gehölze neu gepflanzt werden. Damit wird die Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen etwas abgeschwächt.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Planung wird ein urbanes Stadtquartier geschaffen, das bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m² ca. 80 Wohneinheiten mit etwa 184 Einwohnerinnen und Einwohnern (bei 2,3 EW je Wohnung) bedeuten würde. Statt der 184 Einwohnerinnen und Einwohner, die bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung im Planungsgebiet wohnen würden, werden es voraussichtlich aufgrund der besonderen Wohnformen 175 Einwohnerinnen und Einwohner sein. Bei der beabsichtigten Umsetzung des Pilotprojektes für Auszubildende werden voraussichtlich 124 Auszubildende in 91 Apartments im Planungsgebiet wohnen. In den voraussichtlich 27 Wohnungen des Kommunalen Wohnungsprogrammes - Teilprogramm B werden ca. 51 Personen wohnen.

Die auf dem Areal vorhandene und abzubrechende Kindertageseinrichtung findet in nun immissionsgeschützter Lage wieder ihren Platz. Die Einrichtung kann gegenüber der aktuellen Situation erweitert und die Betreuungssituation dadurch verbessert werden. Während der Bauphase kann eine temporäre Zwischenlösung gefunden werden. Im Planungsgebiet wird die Errichtung von Läden zur Nahversorgung für das Planungsgebiet und die umliegenden Wohngebiete ermöglicht. Für Auszubildende kann ein Wohnungsangebot geschaffen werden.

Die Anordnung der Bebauung am Ost- und Nordrand schützt das Planungsgebiet sowie die dahinterliegende Siedlung am Piusplatz gegen die Verkehrsemissionen des Mittleren Rings. Der Straßenraum erhält eine räumliche Fassung. Der Bebauungsplan sichert gut nutzbare und attraktive gemeinschaftliche und private Freiflächen und Raum für Ersatzpflanzungen. Dennoch kann nicht vermieden werden, dass für die Realisierung der Bauten eine weitgehende Fällung des Baumbestandes notwendig ist und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht.

Fazit

Die Umstrukturierung und Neubebauung der Grundstücke stellt insgesamt betrachtet eine positive Entwicklung innerhalb des Stadtquartiers und Sanierungsgebietes dar. Dennoch ergeben sich bei der Realisierung des Vorhabens als negative Auswirkungen die Fällung der Bäume, der Verlust der Grünflächen und die zusätzliche Versiegelung des Bodens. Die Fällung der Bäume wird im Rahmen der Baumschutzverordnung ausgeglichen. Der Verlust der Grünflächen ist als gering zu bewerten, da der größte Teil der Grünflächen bisher nicht öffentlich zugänglich war und die öffentliche Grünfläche im Osten durch die Nähe zum Mittleren Ring nur eine geringe Aufenthaltsfunktion besaß. Als Ausgleich werden geschützte Freiflächen auf dem Dach des Einzelhandels und im rückwärtigen Bereich geschaffen.

Positive Auswirkungen des Vorhabens sind neben der Immissionsschutzwirkung die Schaffung von Wohnraum insbesondere für Auszubildende, die Erweiterung von Kinderbetreuungsplätzen, die Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebots, die gestalterische Aufwertung des Mittleren Rings und der Erhalt der bestehenden Wegebeziehungen. Die Neubebauung wirkt sich stadträumlich positiv aus. Das Angebot an Infrastruktureinrichtungen kommt auch den benachbarten Wohnquartieren zugute und wertet den Standort insgesamt auf.

6. Kosten / Maßnahmen

Im Rahmen der Lärmschutzbebauung im Bereich Innsbrucker Ring/Grafinger Straße sollen ca. 5.500 m² Geschossfläche (ca. 91 Apartments) für die Errichtung von Auszubildenden-Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei sollen die Auszubildenden eigenständige Wohnungen für ein bis zwei Personen (Paare, Alleinerziehende mit Kind, u.a.) erhalten, die an sinnvoller Stelle mit Gemeinschaftsbereichen ergänzt werden. Insgesamt soll dabei aber kein Wohnheimcharakter entstehen. In einem entsprechenden Bauträgerauswahlbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.07.2013 bzw. 24.07.2013 wurde zwischenzeitlich die GEWOFAG u.a. für die Errichtung der Auszubildenden-Wohnungen ausgewählt.

Im Umfang von ca. 2.400 m² GF (ca. 27 Wohneinheiten nach dem Wohnungsschlüssel des Kommunalen Wohnungsbauprogramms) sollen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms - Teilprogramm B geförderte Mietwohnungen entstehen. Die Grundstücke wurden hinsichtlich Baurecht, Sozialverträglichkeit und sozialer Infrastruktur überprüft. Eine Nutzung nach dem Teilprogramm B bietet sich an diesem Standort an. Die Federführung für das Zustandekommen des Projekts hat das Sozialreferat. In einem entsprechenden Bauträgerauswahlbeschluss des Sozialausschusses und der Vollversammlung des Stadtrates vom 11.04.2013 bzw. 02.05.2013 wurde

zwischenzeitlich die GEWOFAG u.a. für die Umsetzung der Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B ausgewählt.

7. Daten zum Bebauungsplan

Planungsumgriff	6.485 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.145 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	340 m ²
Grundfläche maximal	5.000 m ²
Geschossfläche maximal	11.800 m ²
<i>Geschossfläche Wohnen</i>	<i>ca. 7.900 m²</i>
<i>Geschossfläche Einzelhandel</i>	<i>ca. 2.400 m²</i>
<i>Geschossfläche Kindertageseinrichtung</i>	<i>ca. 1.500 m²</i>
Wohneinheiten für Auszubildende	ca. 91
Wohneinheiten im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B	ca. 27
Arbeitsplätze insgesamt	ca. 50
<i>Arbeitsplätze im Einzelhandel</i>	<i>ca. 30</i>
<i>Arbeitsplätze in der Kindertagesstätte</i>	<i>ca. 20</i>

Versiegelungsbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich: 6.485 m²

Versiegelung Bestand: 1.682 m², d.h. 25,9 %

Versiegelung Planung: 5.000 m², d.h. 77,1 %

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/02
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Baureferat - VV EO
4. An das Baureferat
5. An das Baureferat – T 1 / CS-OST
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
8. An das Kommunalreferat – GV
9. An das Kommunalreferat – GeodatenService München
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/31
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/3
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/32 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/02