

Telefon: 0 233 – 225 03
0 233 – 244 55
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/43 P
PLAN HA II/543
PLAN HA II/41 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081
Memminger Platz (südwestlich),
Untermenzinger Straße (südlich),
Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1903)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 10 – Moosach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01906

Vorblatt zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	1
1. Bürgereinwände.....	2
2. Bayerisches Landsamt für Denkmalpflege.....	4
B) Änderungen gegenüber den gebilligten Planungsunterlagen.....	4
II. Antrag der Referentin.....	6
Satzungstext.....	7
Begründung.....	23
1. Anlass der Planung.....	23
2. Ausgangssituation.....	24

2.1	Planungsumgriff, Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	24
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	24
2.3	Planungsrechtliche und planerische Ausgangslage.....	31
3.	Planungsziele.....	34
4.	Planungskonzept.....	35
4.1	Städtebauliche und grünplanerische Grundidee.....	35
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	36
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	37
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Überschreitung des Bauraumes.....	41
4.9	Höhenentwicklung.....	41
4.6	Abstandsflächen und Belichtung.....	43
4.7	Dächer.....	46
4.8	Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone.....	48
4.9	Brandschutz.....	48
4.10	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	49
4.11	Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze.....	49
4.12	Einfriedungen.....	50
4.13	Werbeanlagen.....	51
4.14	Grünordnung.....	52
4.15	Verkehr.....	56
4.16	Altlasten.....	58
4.17	Immissionen.....	59
4.18	Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming.....	65
4.19	Soziale Infrastruktur.....	66
5.	Auswirkungen der Planung.....	67
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	67
5.2	Grünordnung.....	67
6.	Bodenordnung, Sozialgerechte Bodennutzung und Kostenübernahme.....	68
7.	Umweltbericht.....	69
7.1	Einleitung.....	69

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	73
7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	93
7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	93
7.5 Gesamtdarstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	95
7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	95
7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	95
8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte).....	98
III. Beschluss.....	99

Telefon: 0 233 – 225 03
0 233 – 244 55
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/43 P
PLAN HA II/543
PLAN HA II/41 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 Memminger Platz (südwestlich), Untermenzinger Straße (südlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1903)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 10 – Moosach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01906

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1 : 5.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

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

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Seite 7 ff.).

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen bzw. Stellungnahmen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates hat am 16.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2081 für den im Betreff genannten Bereich gebilligt. Nachdem die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung erfüllt waren, erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 26 vom 19.09.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 02.10.2014 mit 04.11.2014.

Während dieser Zeit gingen folgende Anregungen ein:

1. Bürgereinwände

1.1 Lärmbelästigung

Im Bereich der Untermenzinger Straße sehe der Bebauungsplan eine mehr oder weniger offene Bebauung vor. Damit könne der hohe Verkehrslärm - verursacht durch die starke Verkehrsbelastung - weitgehend ungehindert in das Planungsgebiet eindringen und werde dort sicherlich zu unnötigen Lärmbelästigungen führen. Durch eine geschlossene Riegelbebauung könnte das Wohngebiet vor dieser Lärmbelästigung weitgehend geschützt werden. Für die Berücksichtigung des ursprünglichen Vorschlags, eine lärmabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand im Bereich der Untermenzinger Straße außerhalb des Bebauungsplanes vorzunehmen, werde gedankt.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird keine vollständig durchgängige Riegelbebauung entlang der Untermenzinger Straße vorgesehen, um das Quartier durchlässig zu gestalten, mit dem Umfeld zu vernetzen und so auch den Anwohnerinnen und Anwohnern nördlich der Untermenzinger Straße eine Nutzung der öffentlichen Grünfläche durch kurze Wege zu ermöglichen. Darüber stellt eine geschlossene Riegelbebauung kein städtebaulich adäquates Gegenüber für das Gebiet nördlich der Untermenzinger Straße dar.

Die abschirmende Wirkung der Bebauung an der Untermenzinger Straße sowie die Verkehrslärmbelastung im Inneren des Planungsgebiets wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die straßennahen Riegelgebäude hohe Abschirmwirkungen für die inneren Bereiche erreicht werden. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In den Nachtstunden werden die Orientierungswerte lediglich in Teilen des Innenbereichs des WA 1 sowie unmittelbar in den Durchgängen zwischen den Gebäuden an der Untermenzinger Straße überschritten. Hier kann durch die Ausbildung der Grundrisse mit einer Orientierung auf die geschützten Binnenbereiche, die Anordnung von Nichtwohnut-

zungen wie z.B. kleinen Läden oder Büros in den unteren Geschossen im Bauraum am Memminger Platz oder durch die Ausführung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen bei Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern angemessen reagiert werden.

1.2 Ein- und Ausfahrt zum Wohngebiet

Nach der neuen Planung werde der gesamte Verkehr des Planungsgebietes über die Margarete-Steiff-Straße abgewickelt.

Durch die nun zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung durch mehr als 1000 Ein- und Ausfahrten würden die Bewohnerinnen und Bewohner der Untermenzinger Straße erheblich belästigt. Hierzu wurde um Prüfung gebeten, ob nicht durch entsprechende Umplanung eine Verbesserung für die Anwohnerinnen und Anwohner erreicht werden könne.

Hierzu wurde vorgeschlagen, die Erschließung der Wohnanlage über die bereits vorhandene Ampelanlage an der Allacher Straße / Ambosstraße vorzunehmen.

Durch diesen Vorschlag würde niemand zusätzlich belastet werden. Der Memminger Platz und die Unterführung in der Dachauer Straße würden damit auch entlastet werden.

Stellungnahme:

Die Erschließung des Gebiets erfolgt sowohl in etwa gleichen Teilen von der Margarete-Steiff-Straße als auch direkt von der Untermenzinger Straße.

Im Rahmen einer Untersuchung wurden die verkehrstechnischen Auswirkungen der Planung geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umstrukturierung des Betriebsgeländes der Unternehmensgruppe Meiller mit zunehmender Verlegung der Zulieferung und Erschließung der Produktionsflächen von der Allacher Straße, die Belastungen auf der Untermenzinger Straße in Zukunft deutlich zurückgehen werden. Auch kann von einer deutlichen Verbesserung der Situation in der Untermenzinger Straße gegenüber der Prognose für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 mit einem Rückgang des KFZ-Verkehrs von durchschnittlich ca. 2.000 KFZ/Tag ausgegangen werden. Die benachbarten Knotenpunkte zum übergeordneten Hauptstraßennetz, wie auch die Situation an der Engstelle der Bahnunterführung kann noch als leistungsfähig eingestuft werden.

Von einem Anschluss der Ambosstraße an die Margarete-Steiff-Straße wurde abgesehen, da zum Einen die Einmündung zu nah an der Untermenzinger Straße läge, um eine verkehrstechnisch günstige Ausbildung zu ermöglichen und zum Anderen zu einer wesentlichen Reduktion des Grünflächenanteils sowie zu deutlichen Einbußen der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche führen würde.

2. Bayerisches Landsamt für Denkmalpflege

Aus bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen wurde erneut um die Aufnahme der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz unter den Hinweisen durch Text, sowie Kenntlichmachung der Denkmäler im zugehörigen Planwerk gebeten.

Stellungnahme:

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde unter Ziffer 2.3.7 Denkmalschutz um folgenden Passus ergänzt:

„Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen, wonach jede Art von Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nähebereich, gemäß Art. 6 DSchG, dem Erlaubnisvorbehalt unterliegt.“

Alle im Denkmatalas dargestellten entsprechend gekennzeichneten Gebäude sind im Plan durch das Planzeichen "Nachrichtliche Übernahme: Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen" kenntlich gemacht. Den Forderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde damit entsprochen.

B) Änderungen gegenüber den gebilligten Planungsunterlagen

Aufgrund von Anregungen des Planungsbegünstigten und weiterer planerischer Überprüfungen wurde der Planentwurf vom 25.06.2014 in folgenden Punkten geändert:

1. Änderung des Höhenbezugspunkts im nordwestlichen Teil des Mischgebiets sowie in den Allgemeinem Wohngebieten WA 1 und WA 2 von 507,20 auf 507,65 m,
2. Reduzierung der festgesetzten Wandhöhen für die Gebäude im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an der Untermenzinger Straße von 14,5 auf 14,0 m , am Memminger Platz von 14 – 31 m auf 13,5 – 30,5 m und im Mischgebiet an der Margarete-Steiff-Straße von 18,5 – 21,5 m auf 18,0 – 21,0 m und
3. Erhöhung der Geschoszahl von 4 auf 6 in einem kleinen Teilbereich der Bebauung im Mischgebiet an der Margarete-Steiff-Straße.

In der Bebauungsplansatzung haben sich Änderungen bzw. Ergänzungen in folgenden Bestimmungen ergeben:

1. § 3 / Maß der Nutzung (Abs. 2):
Überschreitung der Geschossfläche auch für das Mischgebiet MI, soweit es innerhalb der Bauräume möglich ist,
2. § 5 / Höhenentwicklung, Wandhöhen:
einheitlicher Höhenbezugspunkt für alle Baugebiete (507,65 m ü. NN),
3. § 7 / Dachaufbauten (Abs. 6):
Bezugnahme auf § 7 Absatz 2,
4. § 12 / Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche (Abs. 5):
Zulassung von Abweichungen auch für die Ein- und Ausfahrtsbereiche,
5. § 14 / Lärmschutz (Abs. 7):
Ergänzung um andere geeignete Maßnahmen zur Erzielung des Schallschutzes.

Diese Änderungen bzw. Ergänzungen erforderten entsprechende Korrekturen in der Begründung des Bebauungsplanes.

Nachdem diese Änderungen bzw. Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und nur die Grundeigentümerinnen von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffen ist, wurde diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der anwaltliche Vertreter der Grundeigentümerinnen hat mit Schreiben vom 21.10. und 23.10.2014 den Änderungen bzw. Ergänzungen zugestimmt.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine fristgemäße Vorlage gemäß Ziffer 2.7.2 AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die notwendigen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um mit diesem Bebauungsplan zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die hier möglichen ca. 570 Wohnungen beizutragen. Eine Beschlussfassung im nächsten Jahr würde zudem bedeuten, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die ab 01.01.2015 geänderte Rechtslage (Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Wegfall Schienenbonus) gutachterlich neu zu prüfen wäre und ggf. Verfahrensschritte wiederholt werden müssten.

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrags entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

**des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2081
Memminger Platz (südwestlich),
Untermenzinger Straße (südlich),
Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1903)**

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) sowie 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

- (1) Für den Bereich Memminger Platz (südwestlich), Untermenzinger Straße (südlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 13.11.2014, angefertigt vom GeodatenService München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903 (MüABl. 2006, S. 146) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

- a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- b) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist in den mit „Kindertageseinrichtung“ gekennzeichneten Bereichen der Bauräume an der Untermenzinger Straße im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss je eine Kindertageseinrichtung mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen im unmittelbaren Anschluss an die im Plan festgesetzte Außenspielfläche unterzubringen. Von der festgesetzten Lage der Freispielflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Größe der Freispielflächen kann abweichend von den im Plan festgesetzten Größen auf je 740 m² reduziert werden, wenn sie von Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstellbereichen freigehalten werden.

(2) Mischgebiet (MI)

- a) In dem Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- b) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

(3) Kerngebiet (MK)

- a) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen.
- b) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.

§ 3

Maß der Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Mischgebiet MI darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF), soweit es innerhalb der Bauräume möglich ist, durch die Geschossfläche von folgenden, in die Gebäude integrierten und leicht zugänglichen, Nutzungen überschritten werden:
 - a) Erdgeschossig angeordnete Kinderwagen- und Fahrradabstellräume und Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe um maximal 3 % je Baugebiet,
 - b) Tiefgaragenrampen um maximal 100 m² je Tiefgaragenrampe.
- (3) Die festgesetzte Geschossfläche im Mischgebiet MI darf durch Schallschutzkonstruktionen gemäß § 4 Abs. 2 überschritten werden.
- (4) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:
WA 1: 3.800 m²,
WA 2: 3.900 m²,
WA 3: 2.600 m²,
MI: 2.500 m²,
MK: 650 m².

§ 4

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Bebauung in den Bauräumen entlang der Untermenzinger Straße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, entlang der Margarete-Steiff-Straße im Mischgebiet MI sowie entlang der Bahnlinie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten. Ausgenommen davon sind die im Plan festgesetzten Durchgänge im Erdgeschoss des Mischgebiets MI sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Von der Lage der Durchgänge kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern, die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durchgänge sind zulässig, wenn die schallabschirmende Wirkung der Baukörper nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

- (2) Im Mischgebiet MI können die Baulinien und -grenzen nach Südwesten ab dem 1. Obergeschoss auf einer maximalen Fassadenlänge von ein Drittel der Gesamtfassade mit Balkonen und verglasten Vorbauten um eine maximale Tiefe von 1,5 m und eine maximale Einzellänge von 4,0 m überschritten werden.

§ 5

Höhenentwicklung, Wandhöhe

- (1) Die im Planungsgebiet festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 507,65 m ü. NN.
- (2) Von der Lage der festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Im Bereich des Wendehammers der Margarete-Steiff-Straße ist der im Plan dargestellte Höhenbezugspunkt von 507,10 m ü. NN als Mindestgeländehöhe einzuhalten.
- (4) Von der zwingend festgesetzten Wandhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist eine Abweichung um bis zu 0,5 m nach unten zulässig.
- (5) An der nördlichen Seite des Bauraums des Mischgebiets MI sind nach Außerhalb des Planungsumgriffs die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 6

Dachform

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie dem Mischgebiet MI sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

§ 7 Dachaufbauten

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Mischgebiet MI sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen und Dachgärten einschließlich Abstellräumen, Geländer und technische Dachaufbauten zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Mischgebiet MI dürfen Dachaufbauten und Dachterrassen insgesamt eine Größe von maximal 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (3) Dachausstiege zu gemeinschaftlich genutzten begrünten Dachgärten dürfen eine Höhe von maximal 3,20 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten und sind nur in Verlängerung der Treppenhäuser zulässig.
- (4) Alternativ zu Absatz 3 ist zur Nutzung von Privatgärten von Wohnungen im obersten Geschoss ein Dachausstieg je Wohneinheit bis zu einer Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und maximal 10 m² Grundfläche zulässig.
- (5) Technische Dachaufbauten sind in den Baugebieten nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen und nur auf dem Dach errichtet werden können. Sie dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergie rückgewinnung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Der über die Flächenbegrenzung gemäß Absatz 2 hinausgehende Anteil dieser Anlagen darf eine maximale Höhe von 1,0 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 8

Nebenanlagen, Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone

- (1) In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Nebenanlagen gem. Abs. 2, in die Gebäude oder Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.
- (2) In den Baugebieten sind außerhalb der Gebäude nur zulässig:
 - a) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen,
 - b) Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
 - c) Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag in dem planlich festgesetzten Flächen,
 - d) Notwendige Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragenausgänge sowie Belüftungsöffnungen von Tiefgaragen,
 - e) Fahrradabstellplätze in untergeordneter Anzahl (maximal 8 Stellplätze pro Hauseingang) in Form offener, nicht überdachter Anlagen.
- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie von den Flächen für Nebenanlagen zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und im Mischgebiet MI kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Die Leitungsschutzzone am Westrand der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße darf, mit Ausnahme der Lärmschutzeinrichtung an der Untermenzinger Straße, weder unter- noch überbaut bzw. aufgeschüttet werden und ist von jeglicher Baumpflanzung und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Lärmschutzeinrichtung ist so auszubilden, das keine zusätzlichen Lasten auf den Kanal einwirken.

§ 9

Werbeanlagen, allgemeine Festsetzungen für alle Baugebiete

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (2) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen an der Fassade und in den Freibereichen der Baugebiete 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. Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 10

Werbeanlagen im Mischgebiet MI und Kerngebiet MK

- (1) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m oder als freistehende Werbeanlagen zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK ist nur im Zugangsbereich am Memminger Platz eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 2 m² zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI ist für ansässige Nutzungen nur im Bereich der Zugänge von der Margarete-Steiff-Straße je Zugang eine freistehende Hinweistafel zulässig.
- (4) Im Mischgebiet MI sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

§ 11

Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

- (1) Freistehende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden im Erdgeschoss und dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 0,50 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Anlagen zugelassen werden, sofern es sich um einen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder Abs. 3 BauNVO zulässigen Betrieb handelt.
- (4) Abweichend von Absatz 1 bis 3 ist an der Nordost- sowie Nordwestfassade des Gebäudes im Bauraum mit einer zulässigen maximalen Wandhöhe von 31 m des Baugebiets WA 1

ausnahmsweise je eine Werbeanlage von bis zu 10 m² im Bereich des 9. und 10. Geschosses auch als Fremdwerbung für ein im Kerngebiet MK oder in den Industriegebiet GI und Gewerbegebiet GE 1 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903 angesiedeltes Gewerbe zulässig.

§ 12

Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen KFZ-Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Darüber hinaus sind keine Stellplätze zulässig.
- (2) Abweichend von Nr. 1 ist pro Kindertagesstätte die Anordnung von maximal vier oberirdischen Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr zulässig.
- (3) Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche der Baugebiete (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 Abs. 2 und 4 der Satzung) nicht überschritten wird.
- (4) Im Bereich der Freiflächen sind die Oberkanten der Tiefgaragen- bzw. Gemeinschaftstiefgaragendecken um 0,60 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe >20 m) Bäumen über Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Tiefgaragen- bzw. Gemeinschaftstiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Von der festgesetzten Lage der Rampen sowie der Ein- und Ausfahrtsbereiche kann abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (6) Bei Anordnung von Entlüftungseinrichtungen der Tiefgaragen in den Freianlagen ist ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Wohnungsgärten sowie Kinderfreispielflächen) einzuhalten. Kann dies nicht eingehalten werden ist die Entlüftung durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen.

§ 13

Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- (2) Im WA 1 und WA 2 ist zur Gestaltung der Vorgartenzone eine Höhenangleichung zur Untermenzinger Straße durch eine Böschung und /oder Mauer mit einer maximalen Höhe von 0,45 m zulässig.
- (3) In den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ist eine Geländemodellierung zulässig.
- (4) Im Kerngebiet MK ist zur Gestaltung der Gartenzone eine Höhenangleichung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch eine Böschung und/oder Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,45 m über der angrenzenden Geländefläche zulässig.
- (5) Auf der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße sind Abgrabungen bis zu 1,5 m bezogen auf die Höhe der Untermenzinger Straße zulässig.

§ 14

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind technische Vorkehrungen nach den Tabellen 8-10 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Dies betrifft die straßennahe Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, das Kerngebiet MK und das Mischgebiet MI an den in der Anlage 1 mit Linien A gekennzeichneten Fassaden. Zusätzlich sind an den Südwest-, Südost- und Nordostfassaden der Bauräume in den Baugebieten WA 3 und MK bei der Auslegung der Schalldämmung der Fassadenkonstruktionen die Besonderheiten des Schienenverkehrs mit einer hohen nächtlichen Verkehrsgeräuschbelastung gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, zu berücksichtigen.
- (2) Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in Anlage 1 Linie A gekennzeichneten Fassaden soweit als möglich zu vermeiden.

- (3) Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume entgegen Absatz 2 doch an den in Anlage 1 Linie A gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden, ist durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nicht schutzbedürftige Vorräume gemäß DIN 4109 (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) zu gewährleisten, dass vor den Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. In Ausnahmefälle ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zulässig.
- (4) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 49 dB(A) nachts auftreten (Gebäudeseiten, die in Anlage 1 mit Linie C gekennzeichnet sind), sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.
- (5) Zur südwestlichen Baulinie und nordwestlichen Baugrenze des südlichsten Baukörpers (WH 18,5 m) des WA 3, die in der Anlage 1 mit Linie B gekennzeichnet sind, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig (strikte Grundrissorientierung).
- (6) Abweichungen von Abs. 5 sind zur südwestlichen Baulinie und nordwestlichen Baugrenze möglich, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. festverglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.A.) sichergestellt werden kann, dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags / nachts nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. Vorräume müssen ausreichend belüftet sein.
Abweichungen von Abs. 5 sind zur nordwestlichen Baugrenze auch möglich, wenn durch die Stellung dieses südlichsten Baukörpers des WA 3 (WH 18,5), Ausrichtung der Fassade oder einer alternativen Maßnahme gewährleistet ist, dass an den Fassaden zur Nordwestseite des Bauraumes der Beurteilungspegel der TA Lärm von 55/40 tags/nachts an keiner Stelle überschritten wird.
- (7) Da die Randbebauung lärmabschirmend für das Innere des Gebietes wirkt, müssen die in der Anlage 2 mit der Nummer 1 gekennzeichneten Häuser zumindest im Rohbau errichtet sein, bevor in Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 die Wohnnutzung aufgenommen wird. Zusätzlich muss Nr. 2 im Rohbau errichtet sein, bevor Nr. 3 Bezugsfreigabe erhält. Die Häuser Nr. 2 oder

Nr. 3 müssen im Rohbau errichtet sein, bevor Nr. 4 Bezugsfreigabe erhält.

Soweit von dieser Baureihenfolge abgewichen wird, ist der notwendige Schallschutz passiv an den vorab errichteten Gebäuden und Abschirmeinrichtungen für die Freibereiche durch Einzelgutachten vor Baubeginn oder durch andere geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

- (8) Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Grünfläche an der Untermentzinger Straße ist die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,5 m und nach Norden lärmabsorbierend zu errichten. Gleichzeitig ist die Grünfläche um mindestens 1,5 m abzusenken, so dass die Kinderspieleinrichtungen nicht mehr als 55 dB(A) Lärmeinwirkung ausgesetzt sind. Die Abschirmeinrichtung ist unter Berücksichtigung des Artenschutzes, insbesondere Vogelschutzes, transparent zu gestalten. Ein Lärmschutzwall ist ausgeschlossen.
- (9) Die Tiefgarageneinfahrten sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten. Sie sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 25$ dB auszuführen. Die Zufahrtswege sind zu asphaltieren; erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden. Zufahrten zur Tiefgarage sind einzuhausen.

§ 15

Erschütterungsschutz

Sekundäre Luftschallimmissionen sind in der bahnnahe Riegelbebauung WA 3 zu erwarten. Zum Schutz sind Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998, eingehalten werden, wie z.B

- (1) Fußbodenaufbauten:
 - a) Tief abgestimmte schwimmend gelagerte Estriche mit $f_0 \leq 40$ Hz.
 - b) Hoch abgestimmte schwimmend gelagerte Estriche mit $f_0 \geq 100$ Hz oder
- (2) Deckeneigenfrequenzen: $f_0 < 30$ Hz (bevorzugt geringere Deckendicken und höhere Deckenspannweite).

§ 16 Grünordnung

(1) Allgemeine Festsetzungen

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Spiel- und Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen sind nachzuweisen.

Ausgefallene Bäume, einschließlich Obstbäume und Sträucher, sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzangebote angerechnet werden. Eine Abweichung von den Festsetzungen in Lage, Fläche und Umfang ist zulässig, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, brandschutztechnisch notwendig ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Der Kronenansatz von Baumpflanzungen entlang der ausgewiesenen Rettungswege muss eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen, um ein problemloses Passieren der Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die zu pflanzenden bzw. nachzupflanzenden Bäume müssen folgende Stammumfänge aufweisen:

- a) für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
- b) für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe > 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang,
- c) für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
- d) für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.

Bei Einzelbaumpflanzungen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².

(2) Private Freiflächen

Die privaten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen und planlichen Festsetzungen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen und zu erhalten.

Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m), standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50 % große Bäume. Baumbestand und festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

(3) Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte im WA 3 zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze an der Bahnseite ist aus folgender Baumartenliste eine einheitliche Art zur Pflanzung auszuwählen:

- a) *Acer campestre* „Elsrijk“
- b) *Acer rubrum* „Scanlon“
- c) *Pyrus Caucasica*
- d) *Pyrus calleryana* „Chanicleer“

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind mit Ausnahme einer Verschiebung Richtung Bahngelände zulässig.

(4) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind in unmittelbarem Anschluss an die Gebäude bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig.

(5) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

(6) Feuerwehrezufahrten und Andienungsflächen müssen in ausreichender Tragfähigkeit ausgeführt werden. In unversiegelten Teilbereichen, wie z.B. Rasenflächen sind sie in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

§ 17

Einfriedungen und Sichtschutzwände

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen von Wohnungsgärten nur mit Schmitzhecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

- (2) Einfriedungen im Bereich der Freibereiche der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Kinderspielplätzen gem. Art. 7 BayBO sind zulässig. Diese sind als offene Metallzäune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zu erstellen.
- (3) Im Kerngebiet MK ist eine Einfriedung durch eine Mauer oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,8 m über der angrenzenden Geländefläche zulässig. Die Art und Ausführung der Einfriedung muss sich an das denkmalgeschützte Gesamtensemble des Bestandes anpassen. Im Bereich der südöstlichen Grenze des Kerngebiets MK ist eine Einfriedung herzustellen.
- (4) Entlang der südöstlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist eine nicht verschattende Einfriedung in Form eines engmaschigen Stahl- oder Drahtzaunes mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu errichten.
- (5) Im Übrigen sind Einfriedungen ausgeschlossen.

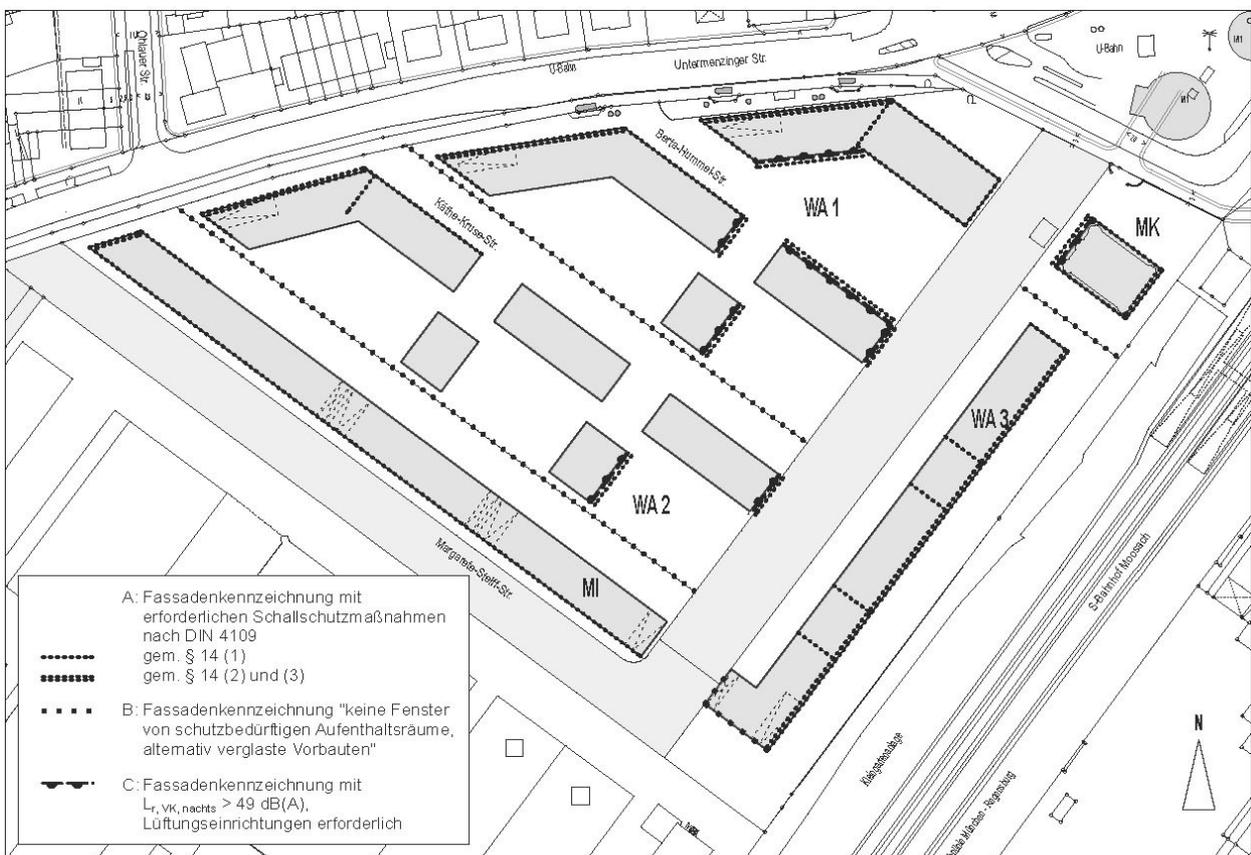
§ 18

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

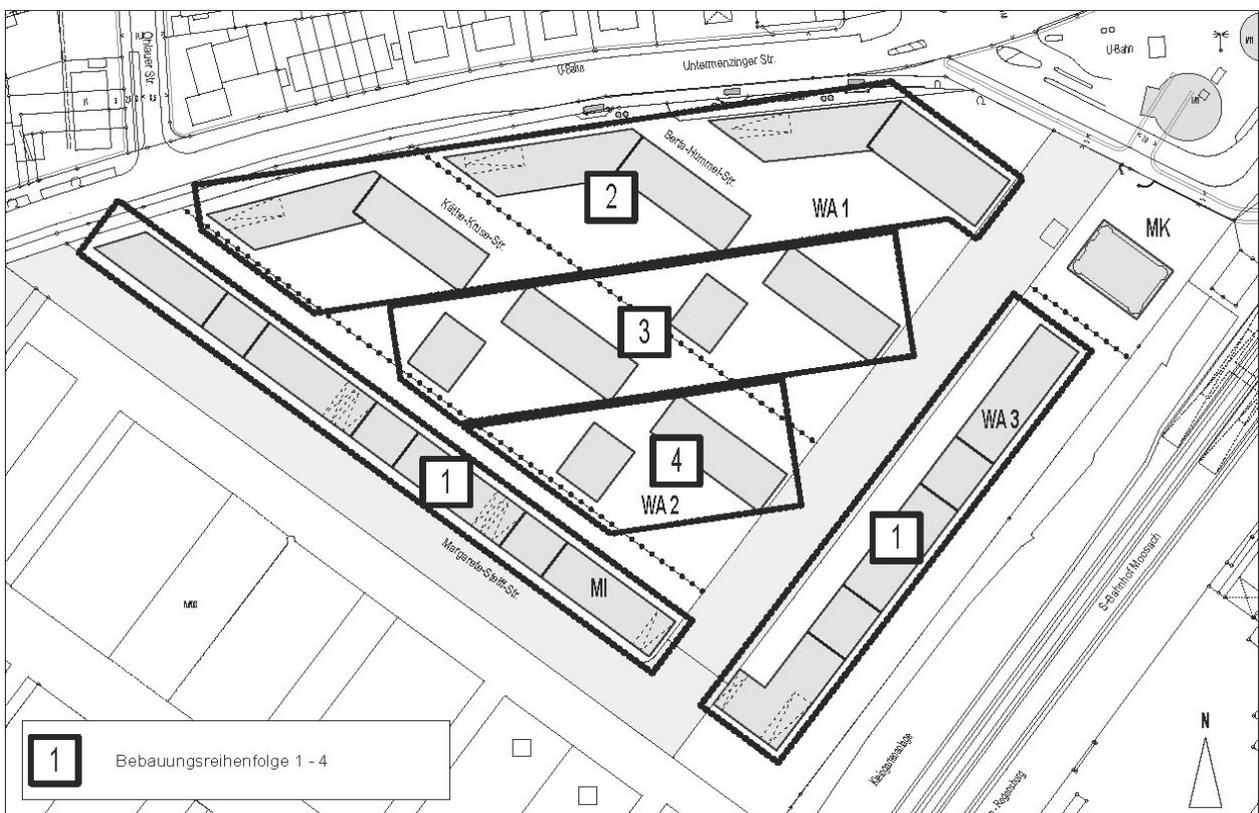
Anlage 1 zu § 14 Abs. 1 mit 5 des Satzungsentwurfs:

Kennzeichnung von Fassaden mit Anforderungen an die Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen bzw. Schallschutzmaßnahmen



Anlage 2 zu § 14 Abs. 7 des Satzungsentwurfs

Bebauungsreihenfolge



Begründung

1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des S-Bahnhofes Moosach und umfasst Teile des Grundbesitzes der Rathgeber AG und der F.X. Meiller Gelände GmbH & Co KG (im nachfolgenden als Unternehmensgruppe Meiller bezeichnet) sowie Straßen und Grünflächen der Landeshauptstadt München. Das Areal ist derzeit vollständig an die Franz Xaver Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik als Betriebsgelände vermietet.

Der Flächenbedarf der Mieterin hat sich aufgrund logistischer Umstrukturierungsprozesse in der Vergangenheit am Standort vermindert. Der Produktionsstandort soll im südwestlichen Bereich des heutigen Betriebsgeländes auf reduzierter Fläche konzentriert werden. Von Seiten der Unternehmensgruppe Meiller wird angestrebt, die nicht mehr benötigten Flächen südlich der Untermenzinger Straße einer anderen Nutzung zuzuführen.

Auf dieser Basis wurde im Jahr 2001 eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt sowie der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1903 aufgestellt, der auf dem frei werdenden Gelände ein Gewerbegebiet sowie südwestlich des Memminger Platzes zwei durch eine öffentliche Grünfläche gegliederte Kerngebiete festsetzt.

Bislang fanden im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1903 jedoch, mit Ausnahme der Umstrukturierung des Meiller - Produktionsstandortes, keine baulichen Entwicklungen statt.

Da derzeit im Stadtteil Moosach dem Überangebot an hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen keine Nachfrage gegenübersteht, wird im vorliegenden Planungsgebiet eine teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 1903 mit einer Umwidmung der Art der Nutzung zu Misch- und Wohnnutzung angestrebt. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt München, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen.

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Struktur, die dem Bebauungsplan Nr. 1903 zugrunde liegt, soll weitgehend erhalten bleiben. Die Konzeption, die aus dem 2002 durchgeführten Wettbewerb hervorging, wurde von den damaligen 1. Preisträgern, der Planungsgemeinschaft Perret, Reichert, Pranschke, Maluche Architekten und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, überarbeitet und ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsumgriff, Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 1600/3 mit 1600/16, 1600/21 mit 1600/23, 1623/4, 1623/5 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1600/20 und 1623/6 der Gemarkung Moosach. Es wird im Norden von der Untermenzinger Straße und im Nordosten vom Memminger Platz, im Südosten und Südwesten vom Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller und im Südosten von Bahnanlagen (Bahnlinie München – Regensburg) begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6,7 ha, wovon sich im Eigentum der Unternehmensgruppe Meiller ca. 4,6 ha und im Eigentum der Landeshauptstadt München (Straßenflächen und öffentliche Grünflächen) ca. 2,1 ha befinden.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes

Das Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller wird derzeit industriell genutzt. Neben der historischen Rathgeber-Villa mit Uhrenturm am Memminger Platz und einem 7-geschossigen Verwaltungsgebäude an der Ecke Untermenzinger Straße / Memminger Platz ist das Betriebsgelände weitgehend mit Produktionshallen und zu einem kleinen Teil mit zweigeschossigen Werksgebäuden bebaut.

Außerhalb des Planungsgebietes

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich der Memminger Platz. Im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum U-Bahnhof Moosach mit P+R-Anlage wurde die Erschließungsqualität am Memminger Platz durch die Inbetriebnahme der U-Bahnlinie, des Busbahnhofs und der P+R-Tiefgarage weiter verbessert. Der Memminger Platz ist in den letzten Jahren neu gestaltet. Neben Bushaltestellen, einem Taxi-stand und einem Kurzparkstreifen an der Untermenzinger Straße sowie der Zufahrtsrampe zur P+R-Tiefgarage wurden eine öffentliche Platzfläche mit Baumpflanzungen, einem Café-Pavillon und Spielflächen für Jugendliche errichtet.

Nördlich des Memminger Platzes besteht eine eingeschossige Wohnbebauung. An der Kreuzung Rathgeberstraße / Untermenzinger Straße befinden sich drei- und viergeschossige Gebäude. Der Bereich nordwestlich der Untermenzinger Straße wird größtenteils durch zweigeschossige, kleinteilige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt.

Der Bereich der Kleingartenanlage zwischen dem Planungsgebiet und den südöstlichen Gleisanlagen befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Direkt südlich des jetzigen Planungsgebietes liegt der verbleibende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1903, der Gewerbegebiete und ein Industriegebiet festsetzt.

Im Bereich des Moosacher Bahnhofs wurde südöstlich der Bahnlinie in den letzten Jahren eine städtebauliche Neuordnung des Umfelds und eine Neugestaltung der Freiräume vorgenommen und dadurch das Quartierszentrum Moosach gestärkt. Das Bahnhofsvorfeld südöstlich des Bunzlauer Platzes weist eine 4-geschossige Bebauung auf. Südlich des Bunzlauer Platzes ist eine neue Wohnbebauung geplant.

Zwischen den Bereichen südöstlich und nordwestlich der Bahnlinie, dem Bunzlauer Platz und dem Memminger Platz, wurde eine Wegeverbindung über das Zwischengeschoss der U- und S-Bahnhaltestelle Moosach hergestellt.

Am nordöstlichen Rand wird das Planungsgebiet an der Untermenzinger Straße/ Memminger Platz von der U-Bahn-Trasse der Linie U3 unterquert. In diesem Bereich bestehen Lüftungsbauwerke.

2.2.2 Ortsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, die von Südosten nach Nordwesten um ca. einen Meter abfällt. Es liegt im Bereich der Baugebiete auf einer Höhe zwischen 506,49 m ü. NN und 507,65 m ü. NN, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche im Westen auf einer Höhe von ca. 508,00 m ü. NN.

2.2.3 Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung

2.2.3.1 Naturhaushalt

Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der morphologisch größtenteils von den glazialen bzw. postglazialen Schotterterrassen der Münchener Schotterebene geprägt ist, in der mächtige fluvioglaziale Ablagerungen (v.a. Kiese) der Würmeiszeit anstehen.

Im gesamten Gebiet sind Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zum Teil bis über 2,5 m vorhanden. Natürliche Bodenformen kommen auf dem Gelände nicht mehr vor. Der Untergrund bietet eine hohe Durchlässigkeit bei geringem Filtervermögen.

Grundwasser

Das Grundwasser fließt mit einer Geschwindigkeit von ca. 5-10 m/Tag in Richtung Norden und Nordosten.

Der für 1940 ermittelte höchste Grundwasserstand lag 1,7 m bis 0,6 m unter Flur. Der mittlere Grundwasserstand (MW) lag im Zeitraum von 1981 bis 1995 ca. 5,5 m bis 4,0 m unter der Geländeoberkante.

Im Rahmen einer aktuellen Stichtagsmessung wurde ermittelt, dass sich der Grundwasserspiegel durch den Bau der U-Bahn nicht wesentlich verändert hat.

Es befinden sich keine natürlichen oder künstlichen, dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets.

Versiegelung und Stadtklima

Das Gelände der Unternehmensgruppe Meiller ist innerhalb des Planungsumgriffs derzeit zu 93 % versiegelt. Aufgrund des Versiegelungsgrades sind die thermischen Belastungen als hoch einzustufen.

2.2.3.2 Fauna, Flora, Biotopfunktion und Artenschutz

Für das Planungsgebiet erfolgte im Jahr 2012 eine Bestandsaufnahme und Analyse des Gehölzbestands sowie eine Habitatanalyse.

Die vorhandene Vegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf Bäume. Die unversiegelten Flächen liegen in den Bereichen der Baumstandorte und sind als Wiesen- oder Rasenflächen angelegt. Innerhalb des Umgriffs konzentrieren sich die Baumstandorte an drei Stellen.

Die Einfahrt zum Verwaltungsgebäude am Memminger Platz wird durch großkronige Laubbaumgruppen, bestehend aus Kastanie, Ahorn, Robinie, Pappel und Eiche, betont. Diese sind in einem guten Zustand und als sehr erhaltenswert zu bezeichnen.

In der Mitte des Umgriffs, etwas von der Untermenzinger Straße abgerückt im Bereich der Verwaltungsgebäude, wächst eine ebenfalls als erhaltenswert eingestufte Baumgruppe, die im Wesentlichen aus Fichten und Kiefern besteht.

Im Westen im Bereich des Werkstores 3 sowie des derzeitigen Werks-Parkplatzes befindet sich an der Untermenzinger Straße eine kleine Grünanlage mit wenigen älteren Bäumen, wobei hier besonders eine Birkengruppe hervorzuheben ist.

Entlang der Untermenzinger Straße wachsen in einem schmalen Pflanzstreifen entlang der Begrenzungsmauer im Bereich zwischen der mittleren und der westlichen Baumgruppe eine Reihe von Weißfichten, die zu etwa zwei Dritteln als erhaltenswert und zu etwa einem Drittel als nicht erhaltenswert eingestuft wurden. Im Wesentlichen weisen sie eine Wuchshöhe von 7 - 10 m auf. Abschnittsweise werde diese Pflanzungen von einzelnen Birken, Eichen und Ahornbäumen überragt.

Lebensräume höherer Bedeutsamkeit kommen im Planungsgebiet nicht vor. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt, für die Fauna interessante Strukturen sind nur spärlich vorhanden. Aufgrund dieser spärlichen Strukturausstattung sowie der bisherigen Lärmbelastung im Gebiet kann das Vorkommen zahlreicher Tierarten generell ausgeschlossen werden.

Die Lebensraumeignung für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel wurde näher untersucht. Die Gehölze im Bereich der Rathgeber-Villa können gewissen Fledermausarten als Habitat dienen. Für die Tiergruppe der Vögel bietet das Gebiet mit Ausnahme der Öffnungen unterhalb von Dachrinnen einzelner Bestandsgebäude lediglich Lebensraum für in Siedlungsbereichen ubiquitär vorkommende Vogelarten und Haussperlinge. Als für die Fauna potentiell nutzbare Strukturen wurden ermittelt:

- Gehölzbereich im Bereich der Villa,
- Höhlenbaum im Bereich der Villa,
- vereinzelte Gehölze im Bereich der Verwaltungsgebäude und des Parkplatzes,
- Birkengruppe im Bereich des Parkplatzes,
- drei Produktionsgebäude mit Öffnungen unterhalb von Dachrinnen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Biotope, die nach § 30 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Die östlich außerhalb des Umgriffs liegende Bahntrasse stellt einen Lebensraum für an trockene und besonnte Standorte gebundene Insektenarten sowie für Zauneidechsen dar.

2.2.3.3 Erholung, Freiflächen- und Spielflächenversorgung

Das Wohngebiet nördlich der Untermenzinger Straße besteht aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit jeweils zugehörigen Freiflächen. Die wohnungsnahen Freiflächenversorgung darf somit als ausreichend angesehen werden. Auf der Ebene der wohngebietsbezogenen Freiflächen ist eine Unterversorgung zu verzeichnen.

In einem Umkreis von ca. 600 m Entfernung vom Zentrum der Bauflächen sind zum einen die großen öffentlichen Grünbereiche des Hartmannshofer Parks südwestlich der Allacher Straße sowie nördlich der Allacher Straße der Zugang zu den öffentlichen Grünflächen entlang des Hartmannshofer Bächls erreichbar.

2.2.4 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird von der Untermenzinger Straße aus verkehrlich erschlossen, die gemäß verkehrstechnischer Untersuchung von 2012 ein Verkehrsaufkommen von ca. 7.100 – 9.900 Kfz/24 h aufweist.

Das Produktionsgelände der Unternehmensgruppe Meiller wird für den Schwerlastverkehr ausschließlich über eine Zufahrt von der Allacher Straße aus erschlossen. Für Pkw besteht derzeit noch eine Zufahrt von der Untermenzinger Straße, die mit Abschluss der Umstrukturierungsmaßnahmen entfällt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am ÖPNV-Knotenpunkt Moosach und ist damit hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Hier befindet sich der Haltepunkt der S-Bahnlinie S 1 Richtung Freising/Flughafen bzw. Innenstadt, die Endhaltestelle der U-Bahnlinie U 3-Nord, die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 20 und die End- bzw. Zwischenhaltestellen verschiedener Buslinien (Memminger Platz und Bunzlauer Platz).

Die Bahnstrecke weist derzeit ein Verkehrsaufkommen von 289 Zügen/24 h auf. Die Anzahl der Züge auf der Bahnstrecke München-Regensburg wird sich bis zum Jahr 2025 auf ca. 335 Züge/Tag erhöhen.

Fuß- und Radwegverbindungen

Im Zuge des Umbaus der Untermenzinger Straße wird auf der Südseite ein Radfahrstreifen angelegt.

2.2.5 Vorbelastungen

2.2.5.1 Altlasten

Das Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller ist zum größten Teil als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Landeshauptstadt München dargestellt. Die Untersuchung aus dem Jahr 1999 wurde 2012 im Hinblick auf die geänderten Nutzun-

gen aktualisiert und ergänzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Planungsgebiet nur geringe bis mäßige Schadstoffbelastungen bestehen. Die fachgerechte Entsorgung der belasteten Böden ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans möglich und wird mit der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München abgestimmt.

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht Kampfmittelverdacht in Form von blindgegangener Abwurfmunition und Munitionsvergrabungen in Trichtern und anthropogenen Hohlformen. Da auch Hinweise auf Bodenkämpfe bestehen ist auch oberflächennah mit Infanterie- und/oder Rohrweaffenmunition zu rechnen.

Die Kampfmittelräumung ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans möglich. Der in Privatbesitz befindliche, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich wird vor der Übergabe an die Landeshauptstadt München geräumt.

2.2.5.2 Lärm

Verkehrslärm

Die Lage des Planungsgebiets zwischen der stark befahrenen Untermenzinger Straße und der Bahnlinie München-Regensburg bringt eine deutliche Lärmbelastung mit sich.

Es wurden die im Jahr 2011 gegebenen Belastungen erhoben. Seitdem haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, wonach eine Aktualisierung der Gutachten erforderlich wäre. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wurde festgestellt. Der Prognose-Nullfall zeigt für die Gebiete außerhalb des Planungsumgriffs an der Untermenzinger Straße eine Beurteilungspegel von tags/nachts 62,5/53,0 dB(A) bis zu 65,1/56,5 dB(A).

Die Schallemissionspegel der Bahnlinien lagen im Jahr 2011 in einem Bereich von tags/nachts 59,5 /58,2 dB(A) bis 67,1/67,1 dB(A). Für das Jahr 2025 werden z.T. niedrigere Schallemissionspegel prognostiziert von 61,6/59,4 dB(A) bis zu 66,7/61,8 dB(A), da auf dieser Linie der Güterzugbetrieb eingestellt wird.

Anlagenlärm

Das Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller und die umgebenden Wohngebiete im Norden werden nur durch die Untermenzinger Straße getrennt, es liegt eine historisch gewachsene Gemengelage vor.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der geplanten Baugebiete setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1903 für die zulässigen Schallemissionen durch den Gewerbebetrieb flächenbezogene Schalleistungspegel als Maximalwerte / Schall-

kontingente fest, um die Einhaltung der Grenzwerte in den betroffenen Gebieten sicher zu stellen. Diese betragen tags/nachts für das Industriegebiet GI 65/55 dB(A) und die Gewerbegebiete GE 1 und 2 59/44 dB(A) GE 3 und 4 57/42 57/42 dB(A).

Sport- und Freizeitlärm

Auf dem Memminger Platz besteht eine Jugendspieleinrichtung (Chill-Out-Insel) sowie ein Kiosk und eine Raseninsel.

Die Lärmemissionen wurden in einem Gutachten ermittelt, das den schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen dieses Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

2.2.5.3 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Auf das Planungsgebiet wirken gemäß der erschütterungstechnischen Untersuchung Erschütterungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke München-Regensburg und auf der S-Bahnstrecke Freising-Flughafen, durch den U-Bahnbetrieb im Bereich des Memminger Platzes sowie durch den Produktionsbetrieb auf dem Betriebsgelände der Meiller Unternehmensgruppe ein.

Die Anhaltswerte der DIN 4150/2 für Erschütterungen können auf dem gesamten Planungsgebiet eingehalten werden. Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen werden in der bahnnahen Riegelbebauung nicht eingehalten.

2.2.5.4 Elektromagnetische Felder

Die elektromagnetischen Felder, mit denen aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zur Bahnstrecke zu rechnen ist, wurden durch Messungen untersucht.

Der ermittelte maximale Effektivwert der magnetischen Flussdichte liegt mit 0,86 μT weit unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes gemäß 26. BImSchV von 300 μT . Im zeitlichen Mittel wird der Wert von 0,4 μT auf dem gesamten Gelände nicht überschritten.

2.2.5.5 Luftschadstoffe / Stadtklimatische Situation

Durch die derzeitige hohe Versiegelung besteht eine gravierende thermische Belastung, die durch vorhandene Grünausstattung nicht nennenswert beeinflusst wird.

Gegenüber wichtigen Kaltluftabflussbahnen oder Frischluftschneisen besteht jedoch keine Blockade oder Einschränkung. Der Einfluss des KFZ-Verkehrs auf die Luftqualität ist sehr gering.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Reinen Wohngebieten (WR) nördlich der Untermenzinger Straße ist davon auszugehen, dass alle relevanten Emissionsgrenzwerte durch den Produktionsbetrieb der F.X. Meiller GmbH & Co. KG eingehalten werden müssen.

2.3 Planungsrechtliche und planerische Ausgangslage

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im Bereich des Planungsgebiets zwei Kerngebiete, gegliedert durch eine Allgemeine Grünfläche, und Gewerbegebiet dar. In das westliche Kerngebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche Fürsorge integriert. Das Gewerbegebiet ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Eine Teilfläche ist als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Im Bereich der angrenzenden Bahntrasse München-Regensburg verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung, im Grenzbereich zwischen Kern- und Gewerbegebiet eine Örtliche Grünverbindung. Der Memminger Platz ist als Fußgängerbereich (begrünt) dargestellt. Die Gebiete nördlich der Untermenzinger Straße sind als Reine Wohngebiete dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung wird auf Basis der beschriebenen Planungsziele ein Verfahren zur Änderung der Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt.

2.3.2 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903.

Der Bereich zwischen Margarete-Steiff-Straße und Memminger Platz ist als Kerngebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 66.270 m² festgesetzt. Eine öffentliche Grünfläche gliedert das Kerngebiet und erstreckt sich vom Memminger Platz bis zur Margarete-Steiff-Straße. Der Bereich südwestlich der Margarete-Steiff-Straße und südöstlich der Untermenzinger Straße ist als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 6.700 m² festgesetzt.

2.3.3 Dienstbarkeiten

Im Norden des Planungsgebiets, an der Ecke Untermenzinger Straße und Memminger Platz verläuft die U-Bahntrasse z.T. unter Grundstücken der Meiller Unternehmensgruppe. Hier besteht eine Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München für U-Bahnanlagen, Grundwasserdükeranlagen und Drainagerohrleitungen, die unverändert erhalten bleibt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1903 auf weiteren Grundstücken des Planungsgebiets Dienstbarkeiten zugunsten anderer, ebenfalls innerhalb des Planungsgebiets liegender, Grundstücke sowie zugunsten der Landeshauptstadt München geregelt. Soweit diese mit der Planung nicht übereinstimmen, wird dies korrigiert.

2.3.4 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Im Planungsgebiet finden gegenwärtig insbesondere folgende Satzungen in der jeweils geltenden Fassung Anwendung:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen, bebauter Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Gestaltungs- und Begrünungssatzung),
- Baumschutzverordnung vom 12.05.1992,
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 19.12.2007,
- Satzung über die Hausmüllentsorgung vom 12.12.2001,
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012.

2.3.5 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Die Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter Gewerbestandorte sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung der „Münchner Mischung“ aus Produktion, Handwerk und Dienstleistung sind wesentliche Ziele der Münchner Stadtentwicklung, um die Attraktivität

tät Münchens auch als Wirtschaftsstandort sicher zu stellen. Mit diesen Zielen hat der Münchner Stadtrat im Jahr 2000 das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm beschlossen.

Das Programm weist den Bereich südlich der Margarete-Steiff-Straße als GE-A-Fläche für klassisches Gewerbe aus.

2.3.6 Zentrenkonzept

Östlich des Moosacher Bahnhofs befindet sich das Quartierszentrum Moosach, das gemäß der Zielsetzung des im Jahr 2009 beschlossenen Zentrenkonzepts durch die Entwicklung von neuen Einzelhandelsflächen am Bunzlauer Platz gestärkt wird. Das Quartierszentrum dient der Versorgung mit Waren der Nahversorgung, ergänzt mit Waren des mittelfristigen, teils auch langfristigen Bedarfs.

Darüber hinaus befinden sich westlich des Bahnhofs Moosach an der Untermenzinger Straße/Allacher Straße sowie an der Dachauer Straße Einkaufs- und Lebensmittelmärkte an teil- bzw. nicht integrierten Standorten.

2.3.7 Denkmalschutz

Im jetzigen Planungsgebiet befindet sich südlich des Memminger Platzes ein historisches, zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Uhrturm (Entstehung um 1911 durch die Gebrüder Rank in historisierendem Stil).

Südlich davon grenzen 10 Werkshallen aus den Jahren 1908-1912 an. Die genannten Gebäude wurden durch die damalige Waggonfabrik Joseph Rathgeber AG errichtet und vom Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz eingestuft.

Die Werkshallen bilden sowohl in baugeschichtlicher Hinsicht (frühe Eisenbetonbinder-Konstruktionen) als auch durch ihre Anordnung (Ablesbarkeit der Produktionswege, frühere Verbindungen durch Gleise) ein Zeugnis für die Entwicklungsgeschichte des Münchner Industriebaus im frühen 20. Jahrhundert und stehen im historischen und baulichen Kontext mit den o.g. Verwaltungsgebäuden und dem Uhrturm.

Die Baudenkmäler sind in der Bayerischen Denkmalliste wie folgt eingetragen:

D-1-62-000-7164, Ehem. Waggonfabrik Josef Rathgeber AG, jetzt Firma F. X. Meiller, umfangreiches Werksgelände, von den Gebrüder Rank, 1908/09: Verwaltungsbau, zwei- bzw. dreigeschossiger historisierend Walmdachbau mit polygonalen Eckerkern und Zwerchhäusern, 1908; Torbau und ehem. Kontrollgangsgebäude, erdgeschossiger

Satteldachbau mit Putzgliederung und Uhrturm, 1908; Werkshallen, acht erdgeschossig, flachgedeckte, schlicht-funktionale Eisenbetonbauten in rasterartiger Anordnung mit Laternensheds, 1908/09, Hallen zum Teil nachträglich baulich verbunden.

Der 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1903 sah bereits eine Überplanung der westlichen Hallen vor.

Es erschien für die denkmalpflegerischen Belange hinnehmbar, unter Berücksichtigung der strukturellen Belange einer höherwertigen und verdichteten Nutzung an einem ÖPNV-Knotenpunkt nur die Hallen im verbleibenden gewerblichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1903 zu erhalten.

Der geforderte spürbare städtebauliche Bezug der verbleibenden Werkshallen zu dem historisierenden Verwaltungsgebäude mit Uhrenturm südlich des Memminger Platzes sowie die Integration des Verwaltungsgebäudes in ein angemessenes städtebauliches Umfeld wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 gewährleistet. Beides wird auch bei der Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

Die verbleibenden denkmalgeschützten Hallen werden, wie von den Vertretern der Denkmalpflege gefordert in sachgerechter Weise erhalten und entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung weiter für die gewerbliche Produktion genutzt.

Im Bereich des heutigen Verwaltungsgebäudes an der Ecke Memminger Platz/Untermerzinger Straße ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden 1908 anlässlich der Baustelle der ehemaligen Rathgeber-Verwaltung zwei Gräber aus der Glockenbecherzeit (Denkmal Nr. 7853/0008) entdeckt. Die Flächen für Bodendenkmäler wurden als „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“, nachrichtlich übernommen.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen, wonach jede Art von Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nähebereich, gemäß Art. 6 DSchG, dem Erlaubnisvorbehalt unterliegt.

3. Planungsziele

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende stadtplanerische und grünordnerische Zielsetzungen:

- Umwandlung von Gewerbe- (GE) und Kerngebietsflächen (MK) in Mischgebiet (MI) und Wohnen (WA) inklusive benötigter sozialer Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen,
- Schaffung von ca. 570 WE für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen,

- Reduzierung der Straßenverkehrsflächen zugunsten von privaten Freiflächen und damit u.a. eine Minimierung des öffentlichen motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Planungsumgriffs,
- Integration der Baudenkmäler Rathgeber-Villa und Uhrenturm in das Planungskonzept,
- Berücksichtigung der naturräumlichen Vernetzungsachse der Bahn und Anbindung der Trockenvernetzung.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und grünplanerische Grundidee

Unter Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1903, die aus einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb resultiert, werden das bisherige Kerngebiet im Bereich der Margarete-Steiff-Straße zu einem Mischgebiet und die übrigen Kerngebiete bis auf den Bereich der historischen Rathgeber-Villa zu Allgemeinen Wohngebieten umgewandelt. Das städtebauliche Konzept greift wie in der bisherigen Planung die orthogonale Struktur der derzeitigen industriellen Nutzung auf und wird durch den, sich parallel zur Bahntrasse erstreckenden, neuen Park gegliedert. Die funktionelle und stadtgestalterische Bedeutung des Memminger Platzes für den Stadtbezirk wird durch die Ausrichtung des Parks auf den Platz betont. Das Bestandsgebäude der Villa im Nordosten betont gemeinsam mit dem Hochpunkt den nördlichen Eingang zur Grünfläche.

Von der Grünfläche aus führen die orthogonal gestellten Gebäude in das Gebiet hinein. Durch die entlang der Untermenzinger Straße parallel situierten Baukörper wird der Straßenraum im südlichen Bereich gefasst. Durch den Wechsel von Punkthäusern und Gebäudezeilen entstehen abwechslungsreiche Freibereiche. Das Gebiet wird durch die entlang der Bahnanlagen und entlang der Straßen geschlossenen Bebauung räumlich gefasst und gewährleistet im Binnenbereich ein geschütztes Wohnen. Mit der in Nord-Süd Richtung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche wird der erwünschte städtebauliche Bezug der denkmalgeschützten Werkhallen und der „Rathgeber-Villa“ mit Uhrenturm erkennbar. Die vorhandene besondere städtebauliche Situation mit dem derzeit vorhandenen 7-geschossigen Verwaltungsgebäude soll mit einem künftigen profilübergreifenden Baukörper als markantes städtebauliches Element beibehalten werden.

Zur Versorgung der neuen Wohngebiete mit öffentlichen Grünflächen wird an der Untermenzinger Straße auf bisher geplantem Gewerbegebiet eine weitere öffentliche Grünfläche mit ca. 14.000 m² geplant.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um der geänderten Nachfrage nach Wohn- bzw. Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 festgesetzten Kerngebiete im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplans zu Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten umgeplant. Der Bereich der historischen Rathgeber-Villa bleibt als Kerngebiet bestehen.

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)

Im Norden und im Osten werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) für insgesamt ca. 460 Wohneinheiten festgesetzt.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und werden Nutzungskonflikte vermieden. Insbesondere sollen im Wohnumfeld zusätzlicher Verkehr und die Anlage von flächenintensiven Stellplätzen vermieden werden.

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung sowie zur Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich mit sozialer Infrastruktur sind in den Bauräumen des WA 1 und WA 2 an der Untermenzinger Straße Kindertageseinrichtungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss festgesetzt, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freibereichen lärmabgewandt zum Hof nach Südosten orientieren. Die Kindertageseinrichtungen für je zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen sind je mit einer Geschossfläche von 860 m² und dazugehöriger Außenspielfläche von mindestens 740 m² zuzüglich der Flächen, die jeweils für die Feuerwehrzufahrt und Durchfahrt für die umgebende Wohnnutzung erforderlich sind, geplant.

4.2.2 Mischgebiet (MI)

Im Südwesten des Planungsgebiets, entlang der Margarete-Steiff-Straße wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Im Hinblick auf die Lärmschutzfunktion des Mischgebiets gegenüber dem Anlagenlärm des Gewerbegebiets und dem Verkehrslärm sowie dem angestrebten urbanen Charakter des Baugebiets sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ein Wohnanteil von bis zu 60 % wird angestrebt (dies entspricht ca. 110 Wohneinheiten).

4.2.3 Kerngebiet (MK)

In der Nordostecke des Planungsgebiets bleibt die Festsetzung des Anwesens der denkmalgeschützten „Rathgeber-Villa“ als Kerngebiet MK bestehen.

Die bisherige Nutzung als Bürogebäude (derzeit Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Meiller mit repräsentativer Funktion und Privatmuseum) soll bestehen bleiben. Um diese Nutzungen aufrecht zu erhalten sowie Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, werden in den schriftlichen Festsetzungen Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten, ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum und die maximal zulässige Grundfläche je Baugebiet begrenzt.

Alle Grundstücke in den jeweiligen Baugebieten gehören jeweils einem Eigentümer bzw. einer Eigentümerin. Dadurch ist das jeweilige Baurecht in diesen Bereichen eindeutig dem jeweiligen Eigentümer zugeordnet.

Bei einer späteren Neubildung von Grundstücken in diesen Bereich und entsprechenden Verkäufen obliegt es dem jetzigen Eigentümer, durch entsprechende vertragliche Regelungen das Baurecht, also die maximal zulässige Geschossfläche und Grundfläche, in umsetzbarer Form auf die neugebildeten Grundstücke zu verteilen.

Auf diese Weise können die Grundstücksneubildungen in Bezug auf Freiflächen, den dazugehörigen Bauraum und baupraktische Erfordernisse flexibler gehandhabt werden als bei einer Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen Einfluss auf den Grünflächenbedarf, die Verkehrsmengen etc. haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Damit die angestrebte Freiraumqualität nicht beeinträchtigt wird, sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude zu integrieren. Um die Flächen für den Wohnungsbau in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet nicht einzuschränken, bleiben die Flächen für die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten bei der Berechnung der Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Fläche von 100 m² pro Zufahrt unberücksichtigt.

Um die Einrichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen im Erdgeschossbereich zu fördern und die Freiflächen durch Nebenanlagen für Müll nicht einzuschränken, darf die in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet zulässige

Geschossfläche um die Quadratmeterzahl dieser Räumlichkeiten, maximal jedoch bis zu 3 % der Geschossfläche des jeweiligen Baugebiets, überschritten werden.

Da die Bauräume wegen des städtebaulichen Konzeptes sehr knapp gehalten sind, sind diese Überschreitungen nur zulässig, soweit sie innerhalb der Bauräume möglich sind.

Um die Schaffung von privaten, wohnungsbezogenen Freibereichen im Mischgebiet zu ermöglichen, darf die festgesetzte Geschossfläche durch Balkone und Vorbauten mit Schallschutzkonstruktionen bestimmten Ausmaßes überschritten werden.

Durch die o.g. Maßnahmen ist es möglich die Bereiche innerhalb des Planungsumgriffs weitest möglich zu begrünen und zu bepflanzen und so dem Erholungsbedarf der Einwohner Rechnung zu tragen sowie ein positives Kleinklima zu schaffen.

Die Obergrenzen für die Grundflächenzahlen werden unter Miteinbeziehung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Mischgebiet MI zwar um mehr als 50 % überschritten; die maximale Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jedoch eingehalten.

Die Geschossflächen und Grundflächen sowie deren entsprechenden Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GF max. [m ²]	entspricht GFZ max.	GR max. [m ²] § 19 Abs. 2 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	zulässige GR max. [m ²] § 19 Abs.4 BauNVO	entspricht GRZ max. §19 Abs. 2+4 BauNVO
WA 1	12.106	20.300	1,7	3.860	0,3	7.660	0,6
WA 2	10.986	15.750	1,4	3.240	0,3	7.140	0,7
WA 3	7.480	12.400	1,7	2.550	0,3	5.150	0,7
Summe WA 1 - WA 3	30.572	48.450	1,6	9.650	0,3	19.950	0,7
Öffentliche Grünflächen	18.809						
Summe WA 1 - WA 3 mit öf- fentlichen Grünflächen	49.381	48.450	1,0	9.650	0,2	19.950	0,4
MI	6.752	16.700	2,5	3.000	0,4	5.500	0,8
MK	2.047	1.200	0,6	536	0,3	1.186	0,6
Summe Bau- gebiete	39.371	66.350	1,7	13.186	0,3	26.636	0,7
Summe Bau- land mit öf- fentlichen Grünflächen	58.180	66.350	1,1	13.186	0,2	26.636	0,5

Die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen wird im Kerngebiet MK eingehalten. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet werden sie überschritten.

Eine Überschreitung der im Regelfall anzusetzenden Obergrenze wird hierdurch aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere der Situierung eines stadträumlich wirksamen Gebäude-Ensembles mit kompakten, flächenschonenden Baukörpern;
- zur Schaffung eines profilüberragenden Gebäudes am Memminger Platz, das zum neuen Quartier einen städtebaulich gewollten und vertretbaren Akzent darstellt;

- aufgrund der sich aus dem Immissionsschutz ergebenden räumlichen Anforderungen (Lärmabschirmung durch eine weitgehend durchgehende Bebauung mit Anforderungen an die Bauhöhe);
- zur Schaffung von in München dringend notwendigen Wohnbauflächen im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes, die hier die unmittelbare Nähe zum Knotenpunkt des Öffentlichen Nahverkehrs Moosach nutzen können.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und zur Herstellung eines großzügigen, ruhigen begrünten Binnenbereiches ist eine weitgehend geschlossene Randbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet entlang der umgebenden Verkehrstrassen mit einer entsprechenden Mindesthöhe erforderlich. Eine Reduzierung der Geschossfläche, beispielsweise durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss steht den Anforderungen des Immissionsschutzes entgegen und würde im Innenbereich die städtebauliche Ensemblewirkung erheblich schwächen. Auch eine deutlich geringere Gebäudetiefe ist im Hinblick auf eine Ressourcen schonende Bauweise nicht geeignet und würde keine städtebaulichen Vorteile erkennen lassen.

Die Überschreitungen sind erforderlich, da die Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO die Umsetzung der Planungsziele, insbesondere der gewünschten Nutzungen erschweren würde.

Die aus o.g. Gründen resultierende Überschreitung der Obergrenzen der GFZ ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen vertretbar und kann durch die mit der Baukonzeption verbundenen stadträumlichen Qualitäten ausgeglichen werden, insbesondere durch

- das übergreifende Freiraumkonzept, das gewährleistet, dass private Freiflächen und öffentliche Grünflächen sehr gut erreichbar sind,
- den großen, vom motorisiertem Individualverkehr frei gehaltenen und ruhigen Binnenbereich,
- die Nähe und Anbindung des Gebiets an angrenzende Grün- und Freiflächen sowie Naherholungsgebiete,
- die Anordnung von nachzuweisenden Stellplätzen in Tiefgaragen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind – wie in den entsprechenden Gutachten und Untersuchungen zu Immissionsschutz und Verschattung überprüft – nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen ebenfalls nicht. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Rechnet man die gesamte Grundfläche und die gesamte Geschossfläche aller Wohngebiete bzw. aller Baugebiete in Relation zu der Summe aus Baugebieten und öffentlichen Grünflächen, werden die Obergrenzen der BauNVO eingehalten. Bei dieser Betrachtungsweise wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Grünflächen nur wegen ihrer städtebaulich gewünschten öffentlichen Nutzbarkeit nicht zur Freifläche bzw. zur nichtversiegelten Fläche in den Baugebieten gerechnet werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Überschreitung des Bauraumes

Die Bebauung in den Bauräumen entlang der Untermenzinger Straße und der Margarete-Steiff-Straße sowie entlang der Bahnlinie ist durchgängig ohne Gebäudezwischenräume zu errichten, um die Binnenbereiche vor Verkehrs- und Anlagenlärm zu schützen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität sicher zu stellen.

Eine Ausnahme davon bildet die Zulassung von Durchgängen im Erdgeschoss entlang des Gebäuderiegels an der Margarete-Steiff-Straße, zur Erschließung des Planungsgebiets für Fußgänger von Südwesten sowie des westlichen Abschnitts des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 für Rettungswege. Aufgrund der den Gesamtbaukörpern deutlich untergeordneten Abmessungen und Anzahl der Durchgänge ist unabhängig von deren Lage nicht mit einer Beeinträchtigung der schallabschirmenden Wirkung der Baukörper zu rechnen.

Um entlang der Südwestfassaden des Mischgebiets MI an der Margarete-Steiff-Straße die Gliederung der Fassade durch Errichtung von Balkonen und verglasten Vorbauten zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baulinien und -grenzen um eine Tiefe von maximal 1,5 m und über eine maximale Einzellänge von 4,0 m bei nicht mehr als einem Drittel der Gesamtlänge der Fassade ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

4.9 Höhenentwicklung

Durch die Beibehaltung der städtebaulichen Struktur sind gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 nur geringe Änderungen in der Höhenentwicklung vorgesehen.

Bei annähernder Beibehaltung der Gebäudehöhe ist an der Untermenzinger Straße, aufgrund der nutzungsbedingt geringeren Geschosshöhen für Wohnen, eine Erhöhung auf 4 Geschosse (Wandhöhe 14,0 m) bzw. für das Hochhaus am Memminger Platz eine Erhöhung auf 10 Geschosse (Wandhöhe maximal 30,5 m) möglich. Durch das Hochhaus am Memminger Platz als markantes Wahrzeichen wird das Areal und der ÖPNV-Knotenpunkt im Stadtraum ablesbar. In den Binnenbereichen sind maximal

6 Geschosse (Wandhöhe 18,5 m) geplant. Entlang der Margarete-Steiff-Straße und der Bahnlinie ist, dem gestalterischen Prinzip der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgend festgesetzten Baustruktur, ein regelmäßiger Versprung der Gebäudehöhen zwischen maximal 4 und 6 Geschossen (Wandhöhe 18,0 m bis 21,0 m) festgesetzt. An der Bahnlinie wird die festgesetzte Bebauung in der Höhe gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert und an den Charakter der Bebauung an der Margarete-Steiff-Straße angepasst.

Die künftige Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe (WH) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Hochhaus wird zusätzlich zur städtebaulich gewünschten maximalen Wandhöhe aus Schallschutzgründen eine Mindestwandhöhe von 13,54 m festgesetzt.

In den Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 unmittelbar entlang der Untermenzinger Straße sowie entlang der Bahn wird aus lärmschutztechnischen Gründen für die Bebauung die Wandhöhe als zwingend festgesetzt. Um den üblichen Toleranzen am Bau Rechnung zu tragen, wird eine Abweichung nach unten von der festgesetzten Wandhöhe um maximal 0,5 m zugelassen. Die festgesetzten Wandhöhen lassen eine Ausführung überhöhter Geschosse ebenso zu, wie die Ausbildung einer erhöhten Attika, durch die eine mögliche Dachflächennutzung vor Lärmimmissionen geschützt werden kann.

Um die Verschattung östlich an den Planungsumgriff angrenzenden, durch Eidechsen als Sonnplätze genutzten Flächen zu minimieren, ist eine Überschreitung der Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Mischgebiet MI entlang der Margarete-Steiff-Straße wird für die Wandhöhe zum Schutz der im Inneren des Gebiets liegenden Wohngebäude vor den gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1903 zulässigen Lärmemissionen der südwestlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ein Mindestmaß von 18,0 m festgesetzt. Das Höchstmaß der Wandhöhe von 21,0 m ergibt sich aus stadtgestalterischen Gründen.

Die Festsetzung von maximal 4 Geschossen in zwei kürzeren Abschnitten ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die Dimension dieser Zeile im Kontext des städtebaulichen Gesamtkonzepts zu rhythmisieren. Die Mindestwandhöhe kann erreicht werden, indem z.B. entlang der Südwestfassade in diesen Bereichen transparente Lärmschutzwände eingefügt werden, was zugleich die Nutzbarkeit der Flächen als Dachterrassen ermöglicht oder durch Einfügung einer von der Fassade zurückgesetzten Lärmschutzwand anderer Materialität, was jedoch den nutzbaren Anteil der Dachfläche sowie die Qualität deren Nutzbarkeit reduziert.

Im Bereich des Wendehammers der Margarete-Steiff-Straße ist eine Mindestgeländehöhe von 507,10 m ü. NN einzuhalten, um eine Kanalisierung im Freispiegelsystem zu ermöglichen.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt dient nur der Festlegung der darauf aufbauenden Wandhöhen und setzt nicht die spätere Geländeoberkante fest.

4.6 Abstandsflächen und Belichtung

4.6.1 Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien, gekoppelt mit der möglichen Höhenentwicklung, definiert; d.h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Für Bereiche, bei denen unter Annahme der vollen Ausschöpfung der festgesetzten Bauräume sowie der maximal zulässigen Wandhöhe die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden, kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

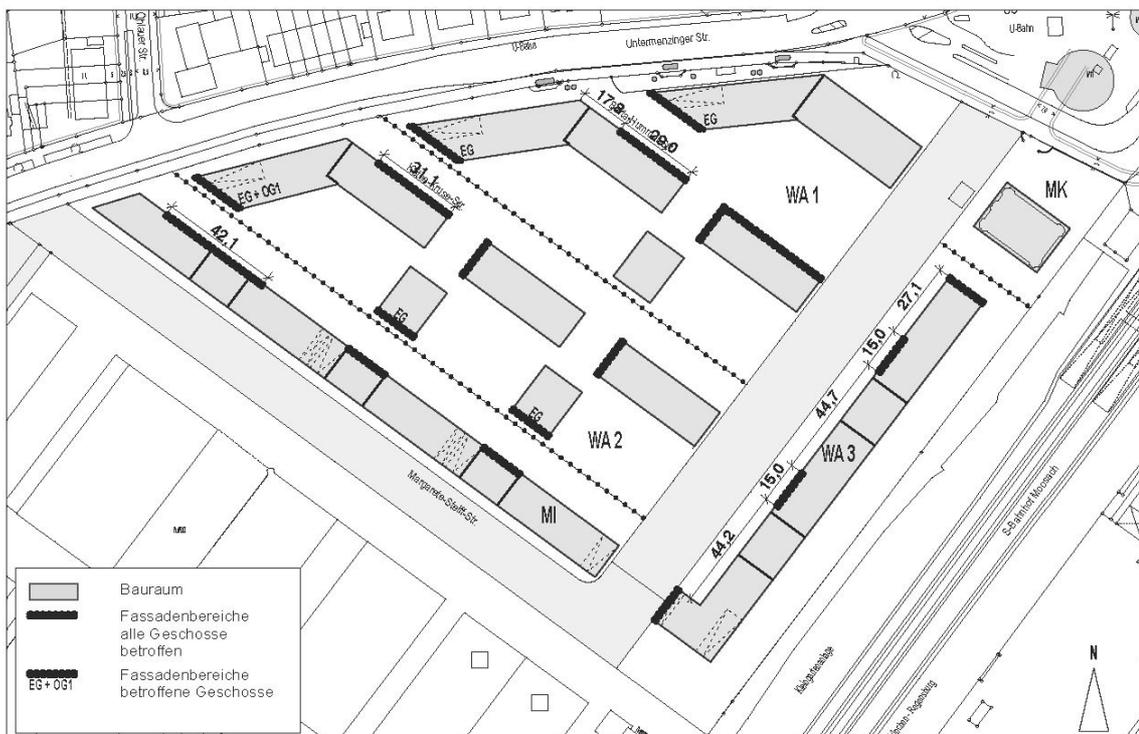
Für Bereiche bei denen durch diese Festsetzungen die Abstandsflächen der gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden, wurde für Wohnnutzungen die Besonnung gemäß DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen) untersucht. Für die Kindertageseinrichtungen wurden Besonnungsanforderungen analog einer Wohnnutzung angesetzt.

Hierbei wurde für nahezu alle diese Bereiche eine gemäß DIN 5034-1 ausreichende Besonnung für mindestens einen der Stichtage (17. Januar mindestens eine Stunde, Tag-und-Nachtgleiche mindestens vier Stunden Besonnungsdauer) nachgewiesen.

Für Fassadenseiten, in denen die Besonnung nach DIN 5034-1 nicht nachgewiesen werden konnte, kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und einer Orientierung der Wohnungen zu einer anderen Seite eine ausreichende Besonnung hergestellt werden kann.

In der folgenden Graphik sind diese Bereiche, in denen besondere und erschwerende Bedingungen für den Wohnungsbau bestehen, dargestellt. Auf planungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet, da durch Grundrissgestaltung und Orientierung der Wohnung im Vollzug, aufgrund der bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, reagiert werden muss und die ausreichende Belüftung hergestellt werden kann.

Bereiche in denen bei der Anordnung von Wohnungen besondere Anforderungen an die Grundrissorientierung und die Gestaltung gestellt werden (besondere Bereiche sind mit einer dicken schwarzen Linie dargestellt, wenn nicht anders genannt, sind alle Geschosse betroffen):



4.6.2 Abstandsflächen zu Flächen außerhalb des Planungsumgriffs

Aufgrund der lediglich geringen Änderungen der Gebäudestellungen und Gebäudehöhen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 tritt gegenüber diesem keine Verschlechterung der Nutzungsbedingungen im Umfeld ein.

Grundsätzlich werden bei Ausnutzung der Bauräume und Wandhöhen die Abstandsflächen im Sinne der BayBO nach Außen eingehalten.

In manchen Bereichen wird aus städtebaulichen Gründen eine stärkere räumliche Fassung bzw. städtebauliche Markanz benötigt, als im Rahmen der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO zu den Flächen außerhalb des Umgriffs möglich wäre.

Für diese Bereiche wurde nachgewiesen, dass weder die bestehende Bebauung, aber auch eine potentielle weitere bauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzbarkeit, durch die zulässige Bebauung nicht eingeschränkt werden.

Mischgebiet (MI)

Zur Fassung des Straßenraums der Margarete-Steiff-Straße sowie zur städtebaulichen Abgrenzung des Planungsgebiets gegenüber den südwestlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen und dem Schutz der nördlich des Mischgebiets liegenden Bebauung wird für die Bebauung des Mischgebiets ein schalltechnisch notwendiges Mindestmaß von 18,5 m und ein aus städtebaulichen Gründen definiertes Höchstmaß von 21,5 m festgesetzt. Die aus dem MI resultierenden Abstandsflächen würden die Straßenmitte der Margarete-Steiff-Straße um 8,8 - 9,8 m überschreiten. Es käme jedoch zu keiner Abstandsflächenüberschneidung mit den Abstandsflächen von Baukörpern, die das maximale Baurecht der südlich angrenzenden Grundstücke voll ausschöpfen. Es kann daher an dieser Stelle von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im MI ausgegangen werden. Das bestehendes Baurecht des angrenzenden Baugebiets, das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1903 geregelt ist, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Es besteht keine unzumutbare Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung, die die Nutzung einschränken würde.

Nach Norden an der Schmalseite des Riegels sind die Abstandsflächen nach Außerhalb des Planungsumgriffs einzuhalten. Dies ist z.B. durch eine entsprechende Höhenstaffelung des Gebäudes oder auch unter Anwendung des 16 m-Privilegs gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO auch unter Umsetzung der festgesetzten Mindesthöhe und maximalen Wandhöhe möglich.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Norden des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 soll durch ein Hochhaus ein markanter Landmark geschaffen werden, der mit einer Höhe von 30,5 m den Memminger Platz im Stadtraum markiert.

Im Bereich des Memminger Platzes besteht ein Gefüge von Straßenbegrenzungslinien, aus denen sich jeweils Straßenmitten ergeben. Diese Straßenmitte liegt im Bereiche des Hochhauses ca. 1,5 m nördlich des Planungsumgriff. Sie würde durch die resultierenden Abstandsflächen um bis zu 17,2 m überschritten. In diesem Bereich sind Fahrspuren, Gehsteige und Bushaltestellen angeordnet. Die Straßenbegrenzungslinien wurden bei der eben fertiggestellten Neugestaltung des Platzes nicht umgesetzt. Es

besteht keine Beeinträchtigung der Platznutzung in dem betroffenen Bereich. Es ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belichtung oder Besonnung einer potentiellen Wohnbebauung nördlich der Untermenzinger Straße zu rechnen.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets wird als Fassung der Bahntrasse, als Abschluss des Planungsgebiets sowie aus schallschutztechnischen Gründen eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung benötigt. Hierdurch wird der städtebauliche Gedanke des Entwurfes vervollständigt, eine schlüssige und klare Kantenbildung geschaffen und sowohl der interne öffentliche Grünzug als auch die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vor dem Schienenlärm geschützt. Es wird im Wesentlichen eine Wandhöhe von 18,5 m festgesetzt. Durch Einschnitte mit einer festgesetzten Wandhöhe von 13 m wird der Baukörper auf seiner Längenentwicklung rhythmisiert. Diese haben keine wesentliche Auswirkung auf die schalltechnische Abschirmwirkung des Baukörpers. Im Bereich der Abschnitte mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 18,5 m würden die Abstandsflächen mit bis zu 4 m auf dem südöstlich anschließenden Grundstück liegen, welches sich im Eigentum der Bahn befindet und im unmittelbar an den Umgriff angrenzenden Abschnitt als Kleingartenanlage genutzt wird. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die Verschattung der angrenzenden Flächen so gering ist, dass sie durch die vorhandenen sonnen- und trockenheitsliebenden, geschützte Tierarten (Eidechsen) weiterhin nutzbar sind. Es ist daher auch von keiner wesentlichen Einschränkung der Nutzbarkeit der vorhandenen Kleingartenanlage auszugehen. Eine mögliche Weiterentwicklung ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und der erheblichen Emissionen nur in untergeordnetem Umfang im Sinne von Gewerbenutzungen denkbar. Es bestünde keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung, die eine solche Nutzung beeinträchtigen würde.

4.7 Dächer

4.7.1 Dachform

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen und eine Begrünung bzw. solarenergetische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen, werden für alle Baugebiete mit Ausnahme des Kerngebiets MK Flachdächer festgesetzt.

Zur Dachform des Bestandsgebäudes im Kerngebiet MK sowie des Glockenturms im öffentlichen Grünzug werden keine Festsetzungen getroffen und dadurch deren Status als Einzeldenkmäler Rechnung getragen.

4.7.2 Dachbegrünung und Dachterrassen

Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind zu begrünen, da dies die Regenabflussmenge bei Starkregenereignissen verzögert und damit die Kanalisationen entlastet. Zudem erhöht die Begrünung die Verdunstungsmenge, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Kleinklima im Gebiet.

4.7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, Technikaufbauten sowie Dachterrassen u.ä. sollen nur 30 % des darunterliegenden Geschosses einnehmen, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten und das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung sicherzustellen, ohne jedoch die Funktionsfähigkeit der Gebäude oder die Nutzbarkeit von Dachgärten in Frage zu stellen.

Durch das Zurücksetzen der Dachaufbauten um mindestens das Maß ihrer Höhe sind diese für die Bemessung der Abstandsflächen nicht relevant; sie tragen nicht zur Verschattung der Nachbargebäude bei und sind aus den umliegenden Straßenräumen kaum wahrnehmbar. Um die Belichtung der Nachbarn durch die Dachaufbauten nicht zu beeinträchtigen werden bezüglich deren Höhenentwicklung gestaffelte Festsetzungen getroffen.

Um die Nutzung der umweltfreundlichen Solarenergie zu unterstützen und so die Energiebilanz des Planungsgebiets positiv zu beeinflussen, werden technische Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung bezüglich ihrer Fläche nicht eingeschränkt. Um die Belichtung der benachbarten Bebauung nicht zu beeinträchtigen und einen weitestgehend klaren, oberen Gebäudeabschluss zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Flächen, die über die o.g. 30% des darunterliegenden Geschosses hinausgehen, eine maximale Höhe von 1,0 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sowie Mobilfunkanlagen an Fassaden werden ausgeschlossen, um ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Um eine attraktive Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen werden Dachausstiege und Nebenräume zur Lagerung von Möbeln und Gerät in angemessenem Umfang zur jeweiligen Nutzung auf den Dächern zugelassen. Dachausstiege zu gemeinschaftlich genutzten Dachflächen werden nur in Verlängerung des Treppenhauses zugelassen um zu gewährleisten, dass Aufzüge bis auf das Dach verlängert werden können und der Zugang dadurch für alle Bewohner des Gebäudes möglich ist. Aufgrund der möglichen Größe dieser Dachaufbauten und das daraus resultierende Verschattungspotenti-

al müssen die Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abgerückt werden. Ausgenommen davon sind die Dachausstiege in Verlängerung der Treppenhäuser. Da diese absehbar nur eine geringe Breite haben, ist dies vertretbar. Für das Gebäude im Kerngebiet MK sowie den Glockenturm in der östlichen öffentlichen Grünfläche sind wegen ihrer Eigenschaft als Einzeldenkmal keine planungsrechtlichen Regelungen vorgesehen.

4.8 Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone

Die im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 1903 festgesetzte Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München für U-Bahnanlagen, Grundwasserdückeranlagen und Drainagerohrleitungen an der Untermenzinger Straße wird weiterhin gesichert.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche wird die schon im Bebauungsplan Nr. 1903 bestehende Leitungsschutzzone in Ost-West-Richtung weitergeführt.

Zum Anschluss der westlich an den Planungsumgriff anschließenden Baugebiete an das Kanalnetz soll ein Sammelkanal entlang der Südwestkante der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße von der Wendeanlage der Ambossstraße zur Untermenzinger Straße geführt werden. In diesem Bereich ist eine Kanalschutzzone von 8 m Breite einzuhalten, die entsprechend den Anforderungen bei der Ausführung von Kanal, Lärmschutzwand und öffentlicher Grünfläche in ihrer Lage auch von der hienweislichen Darstellung in der Planzeichnung abweichen kann. Die Kanalschutzzone darf in einem kurzen Abschnitt durch eine Lärmschutzwand überbaut werden, es dürfen jedoch keinerlei zusätzliche Lasten auf den Kanal aufgebracht werden, die Lärmschutzmaßnahme ist in diesem Bereich z.B. als Brückenkonstruktion auszubilden.

Für Wartungsarbeiten sollte ein Weg unmittelbar auf der Kanaltrasse verlaufen, der ggf. durch ein offenbares Tor durch die Lärmschutzmaßnahme führt, ohne die Lärmschutzwirkung der Maßnahme zu beeinträchtigen.

4.9 Brandschutz

Mit dem städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Zwischen Wohnwegen und Bauräumen ist in allen Baugebieten ausreichend Platz vorhanden um Halteflächen für Umzugs- oder Lieferfahrzeuge zu schaffen und damit das stetige Freihalten der Rettungswege zu ermöglichen. Die Vereinbarkeit der Anforderungen von Anwohnern als auch des Brandschutzes ist damit grundsätzlich gegeben.

4.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung des ortsbildtypischen Charakters des ebenen Standortes werden Modellierungen des Geländes in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen.

Eine Anpassung der späteren Geländehöhen an baupraktische Erfordernisse, die zu gut nutzbaren, weitgehend ebenen Freiflächen führt, ist mit dieser Festsetzung vereinbar.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 ist zur Untermenzinger Straße zur Gestaltung der Vorgartenzone eine Höhenangleichung durch Böschung und/oder Stützmauer zulässig, um den vorhandenen Geländesprung abzuschwächen. Konkrete Festlegungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Architektur.

Um Spielmöglichkeiten zu schaffen und attraktive Anreize zur körperlichen Bewegung und Erfahrung zu bieten, ist in den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen eine Gestaltung mit Geländemodellierung zulässig. Gleiches gilt analog für die Spielflächen nach Art. 7 BayBO und sonstigen Kinderspielplätze in öffentlichen Freiflächen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße ist aus Lärmschutzgründen eine Abgrabung von bis zu 1,5 m zulässig.

Zur Gestaltung der Gartenzone zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Höhenangleichung durch eine Böschung und/oder eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 0,45 m über der angrenzenden Geländefläche zulässig.

4.11 Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

In den Baugebieten sind aus gestalterischen Gründen und um die privaten Freiflächen freizuhalten Nebenanlagen in die Baukörper bzw. die Tiefgaragen zu integrieren.

Im Planungsgebiet entsteht damit, entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept, eine klare Ordnung. Es werden Freiflächen gesichert, die für eine Begrünung zur Verfügung stehen und so eine ausreichende Versorgung mit Erholungsflächen für die Bewohner ermöglichen. Möglichkeiten zur Unterbringung von Abstellräumen (Hausmeister- oder Gemeinschaftsabstellräume) für Geräte und Material zur Pflege der privaten Grünflächen, können in den Gebäuden z.B. im Anschluss an Tiefgaragenzufahrten geschaffen werden.

Kinderspielplätze werden im Wohngebiet auch außerhalb der Bauräume zugelassen, da die Bauräume auf das zulässige Nutzungsmaß zugeschnitten sind. Im Bereich der Kindertageseinrichtungen werden Nebenanlagen zugelassen, die für den Betrieb der Außenspielflächen erforderlich sind.

Das Bauvorhaben löst einen Bedarf von Fahrradabstellplätzen aus. Die Fahrradstellplätze sind aus städtebaulichen Gründen weitestgehend innerhalb der Gebäude und in Tiefgaragen, in untergeordnetem Umfang auch außerhalb der Gebäude im Bereich der Hauszugänge auf dem Privatgrundstücken, vorzusehen.

Fahrradabstellplätze außerhalb der Baukörper sind lediglich als offene Fahrradabstellanlagen zugelassen. Diese können, wie auch notwendige Tiefgaragenausgänge und Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen, auch außerhalb der Bauräume auf den Privatgrundstücken angeordnet werden.

Um den Abtransport von Müll am Abholtag zu erleichtern, werden gemeinschaftliche Aufstellflächen für die Mülltonnen des jeweiligen Baugebiets festgesetzt, von deren Lage abgewichen werden kann, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind.

4.12 Einfriedungen

Kern- und Mischgebiet

Um dem urbanen Charakter des Mischgebiets an der Margarete-Steiff-Straße zu entsprechen, sind aus stadtgestalterischen Gründen in diesen Gebieten Einfriedungen jeglicher Art und Form ausgeschlossen. Im Kerngebiet ist eine Einfriedung durch eine Mauer oder einen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,8 m über der angrenzenden Geländefläche zulässig. Die Art und Ausführung der Einfriedung muss sich an das denkmalgeschützte Gesamtensemble des Bestands anpassen. Zum Schutz der östlich an den Planungsumgriff angrenzenden, von Eidechsen als Sonnplätze genutzten Fläche wird im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3

Die Art und Gestaltung von Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 sind Teil des städtebaulichen und grünordnerischen Konzepts. Die getroffenen Festsetzungen sollen maßgeblich zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Einfriedungen verdeutlichen den Übergang zwischen privaten Wohnungsgärten und den gemeinschaftlich genutzten Freibereichen.

Um dem Bedürfnis der Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre nachzukommen, sind zwischen den Wohnungsgärten Sichtschutzelemente zulässig. Um eine hohe gestalterische Qualität zu sichern, sind diese in ihren Abmessungen untereinander und in ihrer Gestaltung auf die Fassade abzustimmen.

Zum Schutz der östlich an den Planungsumgriff angrenzenden, von Eidechsen als Sonnplätze genutzten Fläche wird im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze des WA 3 die Errichtung einer Einfriedung in Form eines engmaschigen Stahl- oder Drahtzauns festgesetzt. Ein als Mindestmaßnahme festgesetzter engmaschiger Stahl- oder Drahtzaun erfüllt diese Anforderung und gilt als nicht verschattend.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Um eine Abgrenzung zwischen gemeinschaftlich genutzten Freibereichen und Freianlagen von Kinderbetreuungseinrichtungen zu erreichen und um Kinderspielplätze ausreichend zu schützen sind an den Grundstücksgrenzen der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie bei Kinderspielplätzen gem. Art. 7 BayBO Einfriedungen in Form von transparenten Metallzäunen zulässig. Gleiches gilt analog für sonstige Spielplätzen in öffentlichen Grünflächen.

4.13 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden differenziert nach den unterschiedlichen Gebietstypen getroffen. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und möglichst wenig das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Sie werden daher in Umfang, Anordnung und Form beschränkt und müssen sich in die Architektursprache des Umfelds einfügen.

In den Allgemeinen Wohngebieten spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle. Werbeanlagen werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Sie dürfen ausschließlich auf ansässige Unternehmen hinweisen und nur einen deutlich untergeordneten Teil der Fassade in Anspruch nehmen. Für die Gewerbebetriebe im Kerngebiet und dem Mischgebiet ist Werbung von besonderer Bedeutung. Werbeanlagen werden in größerem Umfang zugelassen und Regelungen für eine dem Standort angemessene Gestaltung getroffen. Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche Flächen nicht dominiert.

Im oberen Abschlussbereich des Hochpunkts am Memminger Platz, an dem sich derzeit bereits der 7-geschossige Verwaltungsbau der Unternehmensgruppe F.X. Meiller und Rathgeber mit entsprechenden Werbeanlagen befindet, sind als Ausnahme Werbeanlagen auch in einer größeren Ausbildung und auch als Fremdwerbung gemäß Satzungsbestimmung zulässig, wenn diese auf ein im Kerngebiet MK oder in den Industriegebiet und Gewerbegebiet GE 1 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903 angesiedeltes Gewerbe verweist. Dies dient u.A. der Stärkung des Wahrzeichen-Charakters dieses städtebaulichen Orientierungspunkts und schafft identitätsstiftende Kontinuität im unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der angestrebten weiteren Nutzung der Rathgeber-Villa (Kerngebiet MK) als Sitz der Geschäftsführung und der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Produktionsgelände der o.g. Unternehmen ist ein räumlicher Zusammenhang mit der Werbeanlage erkennbar.

4.14 Grünordnung

Mittels eines abgestuften Freiflächenangebots können die Bedürfnisse aller Altersstufen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt werden. Dieses gliedert sich in:

- die öffentliche Grünfläche zwischen dem Memminger Platz und der Margarete-Steiff-Straße sowie die öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße,
- wohnungsnahes Grün in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, EG-Gartenanteilen und Dachterrassen,
- Freisitze, Loggien oder Balkone der Wohnungen in Abhängigkeit von der Fassadengestaltung.

Im Zusammenhang mit attraktiv gestalteten Aufenthaltsbereichen in den Freianlagen sind auch die notwendigen Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO wohnungsnah vorgesehen.

Die Vorgartenzonen und Gebäudezugangsbereiche entlang der Erschließungsstraßen sind in einem einheitlichem Erscheinungsbild zu gestalten.

Die privaten Freiflächen am Memminger Platz übernehmen neben der Funktion als Vor- und Zugangsbereich der geplanten Bebauung auch die Aufgabe zwischen Memminger Platz und der südwestlich anschließenden öffentlichen Grünfläche einen räumlichen Übergang herzustellen.

Um eine differenzierte und hochwertige Ausstattung der Freiflächen mit Pflanzungen zu erreichen, sieht das Planungskonzept vor, zusammenhängende Bereiche von Unterbauungen möglichst freizulassen um Neupflanzungen von Großbäumen zu ermöglichen.

Freiraumkonzept

Die öffentlichen Grünflächen haben eine herausragende Bedeutung. Sie dienen nicht nur den Anwohnerinnen und Anwohnern als Erholungsfläche, sondern auch als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich für die der angrenzenden Bereiche. Dank ihrer räumlichen Nähe zum Memminger Platz werden sie zu einer Bereicherung und funktionalen Ergänzung des Gebietes rund um den S-Bahn-Haltepunkt Moosach.

Die Freiflächen sollen vielfältig nutzbar gestaltet werden. Eine Rasenfläche mit lichten Baumarten als multifunktionale Fläche sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen in hohem Maße die Identifikation mit dem neu entstehenden Wohngebiet fördern.

Freiflächenversorgung / Wegebeziehung

Das Areal besticht durch seine Lage und wird nicht nur für die direkten Anwohnerinnen und Anwohner des Neubaugebietes von Nutzen sein, sondern sich positiv auf den gesamten Stadtteil Moosach auswirken. Übergeordnete grüne Achsen werden gestärkt und die Nachbarschaft aufgewertet.

Die öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße befindet sich in einer zentralen Lage. Sie stellt eine Art Verbindungsglied und einen Beziehungspunkt zwischen den bestehenden bzw. sich im Bau befindenden Grünflächen (Memminger Platz, öffentliche Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße, Glogauer Platz und dem Grünzug in Richtung Norden zur Angerlohe) dar.

Neben den erforderlichen privaten Freiräumen ist insbesondere bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen auf die Wohnnutzung einzugehen. Wo vorher Freiräume für Besucher und dort Arbeitende Menschen geschaffen werden sollten, stehen nun wohnungsnaher Freiräume für die Bewohner im Vordergrund. Die Qualität des öffentlichen Grüns wird hierauf ausgerichtet sein, die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zu erfüllen - beispielsweise in Form von Freiräumen für Kinder, Senioren, Aufenthaltsmöglichkeiten und nachbarschaftlichen Treffpunkten.

Da die öffentlichen Grünflächen auch Treffpunkte innerhalb des Gesamtquartiers darstellen, sind übergeordnete Funktionen wie beispielsweise Verbindungswege und Freiräume für dort lebende Menschen zu beachten.

Freiflächen der Wohngebiete

Auf Grund der baulichen Dichte des Gebietes kommt einem durchgängigen, übergeordneten Freiraumkonzept eine besondere Bedeutung zu. Die einzelnen Freiräume sollen im Rahmen eines Gesamtplanes aufeinander abgestimmt werden.

Zwischen kammartig angeordneten Gebäuden und Punkthäusern wechseln sich private Mietergärten und halböffentliche Wohnhöfe ab. Baumreihen entlang der Wege und Erschließungsstraßen verbinden diese Räume.

In unmittelbarer Umgebung der Wohnhäuser stehen den Anwohnerinnen und Anwohnern privat nutzbare Mietergärten zur Verfügung. Die Gärten erhalten eine Abschirmung in Form von geschnittenen Laubholzhecken. Diese Schnitthecken sollten hinsichtlich der Artenauswahl in den jeweiligen Teilgebieten einheitlich gestaltet werden.

Die Wohnhöfe dienen zugleich als Spielräume für Kinder und dem Aufenthalt der Anwohnerinnen und Anwohner. Darüber hinaus tragen sie zur Entsiegelung bei. Entlang der Margarete-Steiff-Straße ergänzt eine Gehölzpflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern, überstellt mit Großbäumen, den vorhandenen Baumbestand. Der entstehende dichte Gehölzstreifen dient der verbesserten Integration der bestehenden Gewerbefläche in das Ortsbild.

Ein weiteres grünstrukturelles Gliederungselement innerhalb des Gebiets sind Baumreihen entlang der zentralen Erschließung sowie der Fuß- und Radwege.

In unmittelbarer Wohnungsnähe können Spielangebote für überwiegend Kinder und Kleinkinder, z.B. mit Spielgeräten, Sandplatz, Wasserspielplatz, Heckenlabyrinth entstehen. Zusätzlich können Aufenthaltsbereiche für Jugendliche und Erwachsene angeboten werden.

Öffentliche Grünflächen

Die Entwicklung eines differenzierten Freiflächensystems trägt wesentlich dazu bei, dass sich das neue Stadtquartier zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln wird. Die klaren und übersichtlichen Straßenräume und öffentliche Freiräume bilden zusam-

men das Rückgrat des Planungsgebietes. Schlüssige Verknüpfungen zwischen den bestehenden Grünzügen und den künftigen Grünzügen im Planungsgebiet sichern eine durchgängige und ausreichende Grünversorgung. Die öffentlichen Grünflächen sollen parkartig gestaltet und begrünt werden. Hierzu sollen standortgerechte Laubbäume einschließlich Obstgehölze und Sträucher verwendet werden.

So kann ein möglichst großes Grünvolumen erreicht werden, das sowohl einer intensiven und extensiven Erholungsnutzung und gleichzeitig dem Artenschutz dient. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen für alle Altersgruppen Freizeitangebote für die wohnungsnaher Erholung geschaffen werden. So sollen intensiv gärtnerisch gestaltete Bereiche als Orte der Kontemplation und Ruhe bereitgestellt sowie offene Rasen- und Wiesenflächen für freies Spiel und Naturerfahrungen angelegt werden.

In den öffentlichen Grünflächen können Spielbereiche sowie Aufenthaltsflächen für Jugendliche und Erwachsene entstehen. Spielangebote wie Schach und Boccia können flexibel nutzbare Bereiche, wie Liegewiese, Treffpunkt und Sitzplätze ergänzen.

Die öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße wird eine Lärmschutzeinrichtung benötigen. Diese Abschirmung sollte so niedrig wie möglich und vor allem auch transparent gestaltet werden, um die Bildung eines Angstraumes zwischen Lärmschutzeinrichtung und Gewerbegebiet vorzubeugen.

Da diese Erholungsfläche für die hinzukommende Wohnbevölkerung so effizient wie möglich nutzbar sein soll, wird die flächensparende Lärmeinrichtung einer transparenten Wand gewählt und ein Lärmschutzwall ausgeschlossen.

Baumpflanzungen

Aufgrund der baulichen Dichte kann es zu einer zusätzlichen Verschattung von Gebäuden durch Bäume kommen, was sich u. a. in einer Verringerung des passiven Solargewinnns aber auch der Wohnqualität niederschlagen kann. Im Rahmen der Solarenergetischen Analyse wurde festgestellt, dass eine Pflanzung von größeren Bäumen vor den Nordostfassaden noch gut möglich ist, mit zunehmender Nähe zu den Südost- und Südwestfassaden jedoch kleinere Bäume bevorzugt werden sollten.

Bei Baumpflanzungen entlang der Margarete-Steiff-Straße sollte auf die Pflanzung von lichtdurchlässigen, heimischen Baumarten wie zum Beispiel *Populus tremula* oder *Fraxinus excelsior* geachtet werden, um eine Verschattung der Gebäude entlang des Mischgebietes MI gering zu halten.

Auf der Bahnseite des WA 3 sind bei der Planung und Umsetzung der Baumpflanzungen Anforderungen an die Verschattung außerhalb des Planungsumgriffs befindlicher Eidechsenhabitate zu beachten. Hierzu wurde die potentielle Verschattung dieser Bereiche durch die maximal zulässige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wie auch durch Pflanzung kleiner Bäume in einer Studie geprüft.

Um die Verschattung der Sonnplätze durch Bäume südöstlich der Bebauung des WA 3 auf ein Minimum zu reduzieren und damit die Funktionsfähigkeit der Habitate sicher zu stellen, werden Baumstandorte mit ausreichend Abstand zwischen den einzelnen Baumgruppen sowie eine Baumliste mit geeigneten Arten schlanker, lichtdurchlässiger, kleiner Bäume (maximale Wuchshöhe 12 m) festgesetzt. Ein geringfügiges Abweichen von den festgesetzten Standorten ist mit Ausnahme in Richtung Bahngelände möglich, da hierdurch die Verschattungssituation nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

4.15 Verkehr

4.15.1 Verkehrserschließung und -belastung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Untermenzinger Straße und die Margarete-Steiff-Straße, an die die Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen anbinden. Die im Bebauungsplan Nr. 1903 festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen Beate-Hummel-Straße und Käthe-Kruse-Straße werden aufgehoben und in die Bauflächen als private Grünflächen und als Zufahrten bzw. Fußwegflächen integriert. Dadurch wird eine komplette Freihaltung der Binnenfreiflächen von öffentlichen Kfz-Verkehr und eine Steigerung der Wohnqualität erreicht.

Zu Gunsten von privaten Freiflächen im Baugebiet wird das bahnseitige Teilstück der Margarete-Steiff-Straße als öffentliche Straße aufgehoben. Diese endet nun in einer als Platz gestalteten Wendefläche an der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche. Die Erschließung der Gebäude im Binnenbereich des Planungsgebiets erfolgt für Kfz-Verkehr im Wesentlichen über die Tiefgaragen von der Untermenzinger Straße sowie der Margarete-Steiff-Straße aus.

Das Kerngebiet MK wird für PKW über die Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 angebunden. Eine untergeordnete Erschließung zu repräsentativen Zwecken, für Müllentsorgung und Postbelieferung ist über den Memminger Platz möglich.

Die Allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet werden von der Untermenzinger Straße aus verkehrlich erschlossen. Gemäß einer Verkehrsuntersuchung wird durch die Planung das Verkehrsaufkommen in der Gröbenzeller Straße/Untermenzinger Straße von heute ca. 7.100 – 9.900 Kfz/24 h um ca. 1.000 - 1.200 Kfz/24 h auf ca. 8.100 – 10.700 Kfz/24 h ansteigen. Diese prognostizierte, künftige Gesamtverkehrsbelastung kann vom o.g. Straßenzug und vom umliegenden Hauptstraßennetz aufgenommen werden.

4.15.2 KFZ-Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Entlüftung

Besucherstellplätze für das Planungsgebiet werden in der Margarete-Steiff-Straße untergebracht. Durch die gute ÖPNV-Anbindung sowie einer P+R Tiefgarage am Memminger Platz kann die Anzahl der Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum auf ca. 60 Stellplätze reduziert werden.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Je nach Realteilung sind im ersten Untergeschoss mehrere Gemeinschaftstiefgaragen möglich, die an der Untermenzinger Straße drei und an der Margarete-Steiff-Straße vier Zufahrtsbereiche erhalten. Das Bestandsgebäude im Kerngebiet MK erhält keine eigene Tiefgaragenzufahrt, da die notwendigen Stellplätze in anderen Baugebieten nachgewiesen werden können. Da die Flächen für Unterbauungen nur durch die zulässige Grundfläche eingeschränkt werden und nicht in der Lage ist z.B. zwischen Kerngebiet und WA 3 die Errichtung eines unterirdischen Verbindungstunnels oder eines Zugangs zur Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 grundsätzlich zulässig, um die Erreichbarkeit der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen.

Für das sichere Bringen und Holen der Kinder der Kindertageseinrichtungen sind je Einrichtung bis zu vier oberirdische Stellplätze auf Privatgrund zulässig.

Zum Schutz der Freibereiche und zur Minimierung der Lärmimmissionen sind die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen ins Gebäude zu integrieren. Die Lage der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen folgt dem Ziel einer autofreien Innenerschließung. Von der festgesetzten Lage der Rampen sowie der Ein- und Ausfahrtsbereiche kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen werden Festsetzungen zur Entlüftung von Tiefgaragen getroffen.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit 0,6 m, für die Pflanzung von Großbäumen mit mindestens 1,2 m fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die festgesetzten Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken.

4.15.3 Fuß- und Radwege

Über ein Netz von Wohnwegen können die Hauseingänge mit der öffentlichen Grünfläche im nördöstlichen Bereich verbunden werden. Um eine Anbindung nach Süden zu gewährleisten, werden Durchgänge im Gebäuderiegel des Mischgebietes festgesetzt. Die Margarete-Steiff-Straße wird mit einem einseitigen Fußweg an der Nordostseite ausgestattet, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

4.16 Altlasten

Das Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller ist zum größten Teil als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Landeshauptstadt München dargestellt. Die orientierende Untersuchung des Untergrunds mit Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1999 wurde 2012 durch eine ergänzende Altlastenuntersuchung aktualisiert und erweitert.

Zusammenfassend ist auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse festzustellen, dass sich auf den Grundstücken meist oberflächennahe Auffüllungen mit unterschiedlicher, größtenteils geringer Schadstoffbelastung befinden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist daraus nicht abzuleiten.

Im Bereich der geplanten Grünfläche im Westen des Planungsumgriffs sind keine bzw. nur geringe Schadstoffbelastungen vorhanden. Sanierungsmaßnahmen sind deshalb, nach derzeitigem Erkenntnisstand und unter Vorbehalt der Ergebnisse einer eventuell notwendigen Oberbodenuntersuchung zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch, nicht erforderlich.

Im Bereich der geplanten Bebauungsflächen liegen Verfüllungen mit unterschiedlicher, meist jedoch geringer Schadstoffbelastung vor. Diese erfordern im Falle eines baubedingten Aushubs weitere umwelttechnische Maßnahmen.

Die fachgerechte Entsorgung der belasteten Böden ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans möglich und wird mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München abgestimmt. Insgesamt haben die Untersuchungen ergeben, dass die Schadstoffbelastungen als grundsätzlich bewältigbar eingestuft werden.

4.17 Immissionen

4.17.1 Verkehrslärm

Die ermittelten Lärmbeurteilungspegel von tags/nachts bis zu 66/57 dB(A) an den der Untermenzinger Straße zugewandten und von bis zu 65/64 dB(A) an den der Bahn zugewandten Fassaden überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (für Verkehrsgerausche tags/nachts 55/45 dB(A)) entlang der Untermenzinger Straße um tags/nachts 11/12 dB(A) und entlang der DB-Trasse tags/nachts um 10/19 dB(A). In den Mischgebieten liegen die Anforderungen um 5 dB(A) niedriger als in Allgemeinen Wohngebieten, die Überschreitungen sind hier also um 5 dB(A) niedriger.

Diese Überschreitungen erscheinen angesichts der Zielsetzungen des Bebauungsplans vertretbar, da die Lärmbelastung für die Innenräume durch passive Schallschutzmaßnahmen als bewältigbar einzustufen ist.

Planerische Maßnahmen zum aktiven Schallschutz der Wohnbebauung unmittelbar an den Verkehrswegen (z.B. freistehende Lärmschutzwände) scheiden, soweit sie nicht in eine Bebauung integriert werden, aus stadtgestalterischen Gründen aus. Passive Schallschutzmaßnahmen werden an den Fassadenabschnitten mit Pegeln tags/nachts größer 58/49 dB(A) notwendig. Sie werden entlang der Untermenzinger Straße sowie zur Bahntrasse festgesetzt.

Die Binnenbereiche des Planungsgebiets werden durch die straßennahen Riegelgebäude und die Gebäudezeile entlang der Bahntrasse weitestgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt. Um diese abschirmende Wirkung sicherzustellen wird eine Baureihenfolge bzw. die Ergreifung alternativer Schutzmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus werden die Wandhöhen im Mischgebiet MI sowie am Hochpunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als Mindest- und Höchstmaß, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 in den unmittelbar an den Verkehrswegen gelegenen Bauteilen als zwingend festgesetzt. Bei der Baureihenfolge sind auch die Lärmpegel in den Freibereichen zu berücksichtigen.

Aus gestalterischen Gründen soll der Baukörper des Mischgebiets MI in der Höhe gegliedert werden, weshalb in Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse mit IV als Höchstmaß festgesetzt wird. Die gleichzeitig festgesetzte Mindestwandhöhe von 18,0 m kann durch Ausführung z.B. einer transparenten Lärmschutzwand an der südwestlichen Gebäudeseite erreicht werden, wodurch die Dachfläche in diesem Zwischenbereich ebenfalls geschützt und damit als Freifläche aktiv genutzt werden kann.

Durch die festgesetzte maximale Wandhöhe von 21,0 m lässt auf den Gebäuden in den übrigen Abschnitten des Bauraums ebenfalls z.B. transparente Lärmschutzwände auf den Dächern zu, was auch die Nutzung dieser Dachflächen als Freiflächen für die Nutzer ermöglicht.

Passive Schallschutzmaßnahmen in den innenliegenden Bereichen sind somit hauptsächlich für die zu Wohnwegen gewandten Nordostfassaden sowie für die Südwestfassade des nordöstlichen Gebäudes im WA 1 erforderlich. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind an den zum östlichen Park orientierten Stirnseiten der Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 und die unmittelbar zu diesem Park orientierten Stirnseiten der Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 notwendig (siehe Anlage 1 zur Satzung).

Der Schallschutz für die Wohnnutzung in den betroffenen Bereichen WA 1 und WA 2 kann durch eine Orientierung der Aufenthaltsräume nach Süden und Westen in der Grundrissgestaltung zusätzlich optimiert werden.

Notwendige Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder pegelmindernde Vorbauten, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße wird der angestrebte Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) in weiten Teilen um bis zu 10 dB(A) überschritten. Um eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu erreichen sollen auf 2/3 der Grünfläche 57dB(A) und eine Obergrenze von 59 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann durch eine Lärmschutzwand erreicht werden. Durch die Möglichkeit, die öffentliche Grünfläche um 1.5 m abzusenken, ist für die Lärmschutzwand eine Höhe von 1.5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, ausreichend. Es wird eine transparente Bauweise für die Lärmschutzwand festgesetzt, um eine Einsicht in die Grünfläche von der Straße her zu ermöglichen, die Entstehung eines abgeschlossenen Angstraums zu verhindern und so die Sicherheit und Attraktivität der Grünfläche zu gewährleisten. Durch eine Ausführung der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m wird dies zusätzlich unterstützt.

Die Geräuschsituation außerhalb des Planungsgebiets ändert sich durch das Bauvorhaben an repräsentativen Immissionsorten entlang der Untermenzinger Straße im Bereich von 0,1 dB – 1,3 dB. Die Kriterien der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung der Verkehrssituation werden nicht erfüllt. Es werden außerhalb des Planungsgebiets keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Interner Erschließungsverkehr

Um den Innenbereich des Planungsgebiets so ruhig wie möglich zu gestalten, sind keine öffentlich befahrbaren, internen Erschließungsstraßen für den motorisierten Verkehr vorgesehen.

Die Tiefgaragenzufahrten sollen eine größtmögliche Entfernung zu den Wohnfassaden haben und in bereits durch Straßenverkehrslärm belasteten Bereichen angeordnet werden. Das geringe Verkehrsaufkommen im Bereich der Tiefgaragenzu- und Abfahrten ist im zeitlichen Mittel im Vergleich zu der stark frequentierten Untermenzinger Straße zu vernachlässigen. Vorgaben zur Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrten sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder pegelmindernde Vorbauten, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Wohnbebauung auf der Nordseite der Untermenzinger Straße, außerhalb des Planungsgebietes, liegen die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche des Prognose-Planfalls an allen Immissionsorten unterhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls sind geringer als 3 dB. Somit treten keine Pegelerhöhungen außerhalb des Planungsgebietes auf, die als wesentlich nach § 1 der 16. BImSchV zu werten wären.

4.17.2 Anlagenlärm

Die künftigen Schallemissionen des Produktionsstandorts der Meiller Unternehmensgruppe südwestlich des Planungsgebiets werden durch Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1903 geregelt, und zwar in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete vor Anlagenlärm wird eine Mindesthöhe der Bebauung sowie eine Bebauungsreihenfolge festgesetzt, bei der der Baukörper des Mischgebiets sowie des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 fertig gestellt werden muss, bevor die Baukörper der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezogen werden dürfen. Alternativ kann auch eine äquivalente Abschirmeinrichtung errichtet werden. Durch die Einhaltung der festgesetzten Baureihenfolge wird eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in den WA-Gebieten verhindert.

Im Mischgebiet MI muss durchgehend eine Wandhöhe von mindestens 18,0 m hergestellt werden um einen ausreichenden Schallschutz der Baukörper im Binnenbereich sicher zu stellen, wobei dies in Teilbereichen auch durch eine Lärmschutzmaßnahme wie z.B. transparenten Lärmschutzwänden an der südlichen Gebäudekante erfolgen kann.

An der Südfassade des Mischgebiets MI ergeben sich aufgrund der Gewerbegeräuschbelastung Beurteilungspegel von tags/nachts bis zu 60/45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

Im Bereich des L-förmig ausgebildeten Gebäudebereichs des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 59/44 dB(A) und damit Überschreitungen um bis zu 4/4 dB(A) der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der südwestlichen Baulinie und nordwestlichen Baugrenze des südlichsten Baukörpers (WH 18,5 m) des WA 3.

Gegenüber den bestehenden und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind an diesen Fassaden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, so dass die Vorgaben der TA Lärm gegenüber der Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden können und die Betriebe im Umfeld nicht durch die neue Nutzung eingeschränkt werden.

Unter Ansatz dieser Festsetzungen ergeben sich keine Überschreitungen innerhalb der Baugebiete.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße wird der angestrebte Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) in weiten Teilen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Gewerbegeräusche liegen dabei in einer ähnlichen Größenordnung wie die Verkehrsgeräusche an der Untermenzinger Straße.

Einseitig auf die Verkehrsgeräusche zielende Schallschutzmaßnahmen sind somit zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von tagsüber 55 dB(A) nicht ausreichend.

Die Baukörper der Firma F.X. Meiller an der Grundstücksgrenze auf dem südöstlich an die öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße angrenzenden Grundstück reduziert die Gewerbegeräusche auf der öffentlichen Grünfläche auf tags 55 dB(A). Der Erhalt dieser schallschützenden Maßnahme oder eines äquivalenten Ersatzes wird dinglich gesichert.

4.17.3 Sport- und Freizeitlärm

Unter der Voraussetzung eines bestimmungsgemäßen Betriebs der Ballspielanlage auf dem Memminger Platz ergeben sich am Hochhaus des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 Beurteilungspegel tags/zu Ruhezeiten/nachts von bis zu 52/42/37 dB(A). Die Anforderungen im Planungsgebiet werden eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.17.4 Auswirkungen auf Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche von Wohngebieten (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offenen Balkonen und Loggien usw.) ist bei einer Unterschreitung eines Verkehrslärmpegels von 59 dB(A) tags von gesunden Wohnverhältnissen (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete im Tagzeitraum) auszugehen. Die 16. BImSchV gilt gemäß § 1 Abs. 1 unmittelbar nur für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen. Gleichwohl werden die Werte der 16. BImSchV auch im Rahmen der Bauleitplanung (hilfsweise) herangezogen. In der 16. BImSchV ist festgelegt, bis zu welcher Grenze Verkehrslärm entschädigungslos hinzunehmen ist. Im Nachtzeitraum werden Außenwohnbereiche i.d.R. nicht genutzt, so dass hier keine Betroffenheit entsteht.

An folgenden Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber überschritten:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und Mischgebiets MI entlang der Untermenzinger Straße, an den Einmündungsbereichen der Wohnwege in die Untermenzinger Straße und auf allen Seiten des Hochpunkts des WA 1 am Memminger Platz,
- im MI entlang der Margarete-Steiff-Straße und bei der südöstlichen Stirnseite,
- an der Südwest- und Südostfassade des WA 3 sowie der nordöstlichen Stirnseite und an den Stirnseiten der Bauteile des WA 3 bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung und
- an der Südwest-, Südost- und Nordostfassade des Kerngebiets MK.

In diesen Bereichen sind Balkone, Terrassen und Loggien nicht zum dauernden Aufenthalt (zur Erholung) geeignet und können nur für kurzzeitigen Aufenthalt und für hauswirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Durch eine entsprechende Grundrissorientierung oder geeignete Schallschutzmaßnahmen ist es jedoch möglich, nahezu alle Wohnungen mit einem, auch zur Erholung geeigneten, privaten Freibereich auszustatten. Ausreichende Erholungsfunktionen bieten darüber hinaus die öffentlichen Freiflächen im Planungsgebiet. Dachterrassen an zu den Verkehrswegen gerichteten Baukörpern können bei der Umsetzung ggf. durch (transparente) Schirmwände vor den Einwirkungen des Verkehrslärms geschützt werden.

Im Bereich der im Plan hinweislich als vorgeschlagene Flächen für Wohnungsgärten dargestellten Bereiche werden die o.g. Grenzwerte eingehalten. Lediglich an der Südwestfassade des 10-geschossigen Hochpunkts werden die Werte für Allgemeine Wohngebiete überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden allerdings

eingehalten. Bei einer Nutzung dieser Flächen als private Außenbereiche ist mit der Notwendigkeit einer Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Eine Nutzung für Nichtwohnzwecke ist ohne Maßnahmen möglich.

4.17.5 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Der maßgebliche Außenlärmpegel von 61 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen sowie von 66 dB(A) für Büroräume werden Entlang der Untermenzinger Straße, des Memminger Platzes, der Bahntrasse sowie der Margarete-Steiff-Straße überschritten. In diesen Bereichen ist der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Die Fassaden entlang der Untermenzinger Straße sowie an den Einmündungsbereichen der Wohnwege in die Untermenzinger Straße, an der der Bahn zugewandten Seite des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 und des Kerngebiets MK sowie an der nordwestlichen Stirnseite des Mischgebiets MI liegen im Lärmpegelbereich IV.

Die Fassaden des Mischgebiets MI und des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 entlang der Margarete-Steiff-Straße, die Stirnseiten der Bauteile des WA 3 bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung, die Nordost- und Südwestfassade des Kerngebiets MK, alle Fassaden des Hochhauses am Memminger Platz mit Ausnahme der südlichen Hälfte der Südwestfassade sowie die im Bereich der Einmündungen der Wohnwege in die Untermenzinger Straße zwischen den Gebäude liegenden Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III.

4.17.6 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Hinsichtlich Erschütterungen sind keine Maßnahmen notwendig.

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen sind lediglich in der bahnnahen Riegelbebauung baulich-konstruktive Maßnahmen erforderlich. Zum Schutz vor sekundären Luftschallimmissionen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 für die Bauausführung besondere Maßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen werden in allen anderen Baugebieten eingehalten.

4.17.7 Elektromagnetische Felder

Hinsichtlich elektromagnetischer Felder sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.17.8 Luftschadstoffe / Stadtklimatische Situation

Es kann davon ausgegangen werden, dass die thermische Belastung aufgrund der erheblichen Entsiegelung deutlich reduziert wird.

Die Situation gegenüber wichtigen Kaltluftabflussbahnen oder Frischluftschneisen erfährt keine maßgebliche Änderung. Es wird davon ausgegangen, dass der Einfluss des KFZ-Verkehrs auf die Luftqualität weitestgehend unverändert gering bleibt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Situation für die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber der heutigen Situation bezüglich der Emission von Luftschadstoffen verschärft.

4.18 Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt mit seiner gewünschten Nutzungsstruktur die Anforderungen der Nachhaltigkeit. Es wird in auf kurzem Weg zu Fuß erreichbarer Entfernung zu einer U- und einer S-Bahn-Station neuer Wohnraum sowie ergänzende Nutzungen geschaffen. Die entstehende städtebauliche Struktur ist so robust, dass sie auch langfristig bei Umnutzungen und bei künftigen Anpassungen der Bebauung an neue Bedarfe ihre Qualität beibehalten kann.

Die Straßenräume, die internen Freiflächen und die öffentlichen Grünflächen sind klar geordnet und bieten eine gute Orientierung. Durch die öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Bereich wird der Bezug zum Memminger Platz hergestellt und dadurch urbane Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit zur Kommunikation im öffentlichen Raum geschaffen.

Das Quartier bietet durch ihre besondere Ausprägung die Möglichkeit zur Identifikation. Der öffentliche Verkehr wird nicht in die rückwärtigen Bereichen geleitet.

Durch die klare Orientierung werden die Kriterien des Gender Mainstreaming erfüllt; Angsträume werden durch die Einsehbarkeit der Straßenräume, der Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen vermieden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen gut erreichbar im Planungsgebiet selbst. Die Verbindungen innerhalb der Siedlung zu den Kindertageseinrichtungen und zum Memminger Platz / Unterführung / Bunzlauer Straße mit Einkaufsmöglichkeiten führen zu kurzen Wegen, welche die Bedarfe von Familien und auch von älteren Menschen berücksichtigen.

Die Siedlungsstruktur bietet die Möglichkeit, bei der Energieversorgung, bei der Nutzung der Solarenergie und bei der konkreten Ausformung der Gebäude, die aktuellen Erfordernisse der Energieeinsparung und -effizienz zu berücksichtigen.

Das Umfeld des Planungsgebiets ist sowohl durch Strom-, Gas- als auch durch Fernwärme erschlossen, die neben einer aktiven Nutzung der Solarenergie zur Energie- und Wärmeversorgung zur Verfügung stehen. Die Nutzung der Abwärme der südwestlich des Planungsgebiets liegenden Gewerbe- und Industrienutzung ist nicht ausgeschlossen.

Bezüglich der solarenergetischen Analyse wird auf das Kapitel 7.2.9 im Umweltbericht verwiesen.

Durch diese Innenentwicklung und die Umstrukturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen wird das Potential innerstädtischer Flächen genutzt und dem Siedlungsdruck auf den Landschaftsraum entgegnet.

4.19 Soziale Infrastruktur

Der ausgelöste Grundschul- und Ganztagesbetreuungsbedarf kann derzeit in der zuständigen Sprengelgrundschule Am Amphionpark/Welzenbachstraße aufgrund des derzeitigen Raumbestandes nicht abgedeckt werden. Die Bebauungsplanung löst auch aufgrund der neuesten Grundschulprognose zwei Züge aus. Diese müssen künftig in einem neuen Festbau bereitgestellt werden. Dazu gibt es seitens des RBS Überlegungen, die bestehende Sport- und Schwimmhalle, welche im Zuge einer Generalinstandsetzung umfassend saniert werden müsste, abzurechen. Der Neubau mit 2-fach-Sporthalle und Schwimmhalle müsste dann auch die zwei zusätzlichen Lernhauscluster aufnehmen. Eine solche Anlage steht frühestens in 5-6 Jahren, so dass die Zeit bis zur Errichtung dieses Neubaus mit einer Schulpavillonanlage überbrückt werden muss. Aufgrund der sukzessiven Bebauung des Areals durch die Fa. Meiller/Rathgeber, beginnend ab 2017 bis zum Jahr 2020 ist in dieser Zeit eine Pavillonanlage mit 1 Lernhauscluster noch als ausreichend anzusehen.

Mit diesen 2 zusätzlichen Zügen entsteht damit an der derzeit 5-zügigen Schule eine 7-Zügigkeit, welche die bislang schulorganisatorischen Grenzen überschreitet, aber letztendlich aufgrund der örtlichen Bedarfslage zu akzeptieren ist.

Das Referat für Bildung und Sport ist daher mit der Bebauungsplanung nur dann einverstanden, wenn die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der bis 2019/2020 geplanten Errichtung der Festbauanlage und die parallel dazu aufzustellende/bzw. während der Abbruch- und Bauzeit stehende Schulpavillonanlage seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sichergestellt ist. Sichergestellt muss auch sein, dass während der Zeit auch die mit der Pavillonanlage wegfallende Freisportanlage vorübergehend auf der benachbarten öffentlichen Grünanlage baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Zu berücksichtigen ist beim künftigen Raumprogramm für den Neubau auch noch die Bereitstellung zusätzlicher Essensbereiche für die 2 Züge mit dann 200 Schülerinnen und Schülern mehr.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat zwischenzeitlich zur baurechtlichen Situation eine Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wird die Erweiterung der Schule samt den ggf. erforderlichen mobilen Raumeinheiten für zulässig und möglich erachtet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Ordnung

- Entstehung von Wohn-, Misch- und Kerngebieten mit insgesamt ca. 570 WE für insgesamt ca. 1.300 Einwohner und ca. 330 Arbeitsplätze.
- Entwicklung eines Wohn- und Arbeitsstandortes mit attraktiver Anbindung an den ÖPNV.
- Schaffung eines neuen Stadtquartiers mit eigener, gewandelter Identität.
- Deckung des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen des Gebiets und der umliegenden Bereiche.
- Erhalt der identitätsstiftenden denkmalgeschützten Bestandsbebauung (Rathgeber-Villa mit Glockenturm) als Zeichen der industriellen Vergangenheit des Gebiets.
- Akzentuierung des Memminger Platzes durch ein städtebaulich dominantes Gebäude.

5.2 Grünordnung

Die Verringerung der versiegelten Fläche, die für die geplante Nutzung erforderliche Altlastensanierung und die Verbesserung der Grünausstattung wirken sich positiv auf den Naturhaushalt aus. Die Erhöhung des Grünflächenanteils führt zu einer Verbesserung der klimatischen Situation, einer Verringerung der thermischen Belastung und einer Verbesserung der Durchlüftung des Planungsgebietes.

Darüber hinaus wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig aufgewertet und öffentliche Grünflächen für die Naherholung gesichert.

Durch die Anlage der geplanten Grünflächen verbessern sich auch die Wegeverbindungen zwischen Untermenzinger Straße und S-Bahn Station.

6. Bodenordnung, Sozialgerechte Bodennutzung und Kostenübernahme

Die Arbeitsgruppe zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ hat sich mit dem Projekt mehrfach befasst und entschieden, dass es sich im Sinne des Beschlusses zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 27.06.2012, Anpassung zum fiktiven Wohnbaurecht, um einen sog. Übergangsfall handelt

Der Investor hat sich im Sozialen Bindungsvertrag für das Zuschussmodell entschieden, wobei zusätzlich ein Wahlrecht vereinbart wurde, wonach an Stelle des Zuschussmodells auch ein 40jähriges Belegungsrecht der Stadt treten kann.

Beim Zuschussmodell erfolgt eine vollständige Auffüllung des Förderdeltas wie in den Neufällen, aber die Stadt leistet einen höheren Zuschuss von 70 % statt 50 %; die Wohnungen werden mit Berechtigten aus mittleren Einkommensgruppen belegt.

Unbeschadet der Thematik des fiktiven Wohnbaurechts sind, wie üblich, die durch die Planung ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten (u. a. Herstellung der Verkehrs – und Grünflächen, Finanzierungsbeitrag zur sozialen Infrastruktur, Bindungen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und zur Sicherung und Förderung einer gemischten Wirtschaftsstruktur, Herstellung von Kindertageseinrichtungen) nach den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten entsprechend der einschlägigen Regularien zu tragen.

Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte werden bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Bebauung bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung wird durch Änderungen des Umlegungsplans Nr. 76 durchgeführt, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1903 erlassen wurde. Dabei werden die durch Umlegungsplan Nr. 76 geordneten Grundstücksverhältnisse auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplans umgestaltet, so dass selbstständig bebaubare Grundstücke entstehen, nicht mehr benötigte öffentliche Gemeinbedarfsflächen den privaten Grundstückseigentümern zurück übertragen und neue benötigte öffentliche Gemeinbedarfsflächen der Stadt zugeordnet werden. Im Rahmen der Änderung des Umlegungsplans werden auch die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von den Eigentümern zu erbringenden Leistungen sichergestellt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 17.11.2011 mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt.

Die Umweltauswirkungen hinsichtlich der folgenden Schutzgüter bzw. Wirkungsbereiche wurden im Rahmen des Scopings als nicht relevant bewertet und werden daher im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts nicht weiter behandelt.

- Wirkungsbereiche: Sonstiger Lärm,
- Wirkungsbereiche: Flächenverlust, Beseitigung,
- Schutzgut Boden,
- Wirkungsbereiche: Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und wertvoller Böden,
- Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer.

7.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Nordwestlich der Bahntrasse München-Regensburg, südlich des Memminger Platzes und der Untermenzinger Straße soll ein Teil des Produktionsgeländes der F.X. Meiller GmbH & Co. KG einer Wohn- und Mischnutzung sowie unmittelbar am Memminger Platz einer Kerngebietsnutzung zugeführt werden.

Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens, sowie den Zielen sind den Kapiteln 3 und 4 zu entnehmen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.

Die Ziele für den Schutz der Umwelt in der Bauleitplanung sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen geregelt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV),
- 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- weitere verschiedene Richtlinien und Normen bezüglich des Lärmschutzes an Straßen und im Städtebau (z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, DIN 45691 Geräuschkontingentierung, DIN 4109 Schallschutz im Hochbau),
- Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen an Schienenwegen Schall 03 der Deutschen Bundesbahn,
- DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen,
- Wasser- und Abwassergesetze,
- 39. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV),
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV),
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG),
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (für einen kleinen Bereich im Nordosten des Planungsgebietes),
- Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München,
- verschiedene Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und DIN-Normen wie zu Bodenbeschaffenheit und Altlasten.

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

Verkehr

Bericht (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger in Zusammenarbeit mit Lang + Burkhardt, März 2013)

Schallimmissionen

Schalltechnische Untersuchung – Luftschall, Bericht Nr. M85 461/7 (Müller-BBM GmbH, 16.01.2014)

Erschütterungen

- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M85 461/8 (Müller-BBM GmbH, 13.02.2012),
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Stellungnahme zu Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen ausgehend vom Produktionsbetrieb der Firma Meiller auf dem Nachbargelände, Notiz Nr. M85461/12.

Elektromagnetische Felder

Untersuchung niederfrequenter elektromagnetischer Felder auf dem Gelände der Meiller GmbH & Co.KG in München, Bericht Nr. M98 998/1 (Müller-BBM GmbH, 28.02.2012)

Energie/Besonnung

- Solar+energetische Analyse, Bebauungsplan 2081 – Meiller, Text- und zwei Kartenteile (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Text- und Kartenteile 16.05.13).
- Solar+energetische Analyse, Optimierung der Grünplanung und der Punkthäuser, Text- und Kartenteil (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Textteil 27.09.13, Kartenteil 20.09.13).

Altlasten / Grundwasser / Kampfmittel

- Orientierende Untersuchung des Untergrundes und Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der F.X. Meiller GmbH & Co. KG, Untermenzinger Straße 1 in 80997 München (Sakosta Euro Consult, 03.11.1999).
- Ergänzende Altlastenuntersuchung (SakostaCAU GmbH, 11.07.2012).
- Berechnung des Grundwasseraufstaus an unterirdischen Baukörpern für die geplante Neubebauung einer Teilfläche des Werksgeländes der Rathgeber AG an der Untermenzinger Straße in 80997 München (SakostaCAU GmbH, 07.08.2013).
- Historisch genetische Rekonstruktion zum potentiellen Kampfmittelverdacht (HgR KM) (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2013).

Fauna und Flora

- Baumbestand mit Bewertung (Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, 26.02.13).
- artenschutzrechtlicher Beitrag (Narr Rist Türk, 04.08.2014).
- Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NarrRistTürk, 21.03.2013).
- Analyse der Verschattungssituation von Habitaten außerhalb des Planungsumgriffs (Böhm Glaab Sandler Mittertrainer, 04.08.2014).

Die vorgenannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sind neben Kartierungsunterlagen aller relevanten Faktoren auch übergeordnete planerische Aussagen zu beachten:

- Regionalplan,
- Verkehrsentwicklungsplan 2005 der Stadt München, Plan 6, Radverkehr,
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG),
- Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen,

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP),
- Ortssatzungen der Landeshauptstadt München.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch

7.2.1.1 Bestandssituation

Die Lärmsituation des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird durch den Straßenverkehr auf der Untermenzinger Straße sowie dem Verkehr auf der Bahntrasse (Bahnlinie München-Regensburg, S-Bahnlinie S1) maßgeblich geprägt.

Zudem wirkt Anlagenlärm vom bestehenden und nach Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1903 auf den Bereich südlich der Margarete-Steiff-Straße reduzierten Produktionsgelände der Fa. Meiller sowie der Gewerbenutzungen südöstlich der Bahntrasse auf das Planungsgebiet ein.

Darüber hinaus sind von den derzeit in Planung befindlichen Jugendspieleinrichtungen auf dem Memminger Platz Einwirkungen auf das Planungsgebiet anzunehmen.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als GE 5 dargestellte Teilgebiet des Gewerbegebiets, das nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, erfährt sowohl vom Verkehr auf der nordwestlich angrenzenden Untermenzinger Straße, als auch von der bestehenden gewerblichen Nutzung der Fa. Meiller im Südosten eine Belastung durch Lärm.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu mehreren Bahngleisen im Südosten sowie zum Produktionsgelände der Fa. Meiller im Südwesten ist das Planungsgebiet potentiell Erschütterungen und Sekundärluftschall ausgesetzt. Die Gleiskörper der Bahnlinien weisen keinen Erschütterungsschutz auf.

Von den oberirdischen Leitungen entlang der Bahnstrecke gehen elektrische und magnetische Felder aus.

Aufgrund potentiell vorhandener Kampfmittelreste aus dem 2. Weltkrieg besteht grundsätzlich ein gewisser Gefährdungsverdacht.

7.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen des Straßenverkehrs durch die zusätzlichen Wohnbauflächen sowie die Misch- und Kerngebietsnutzungen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind der, bei Durchführung der Planung auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrslärm, die Verkehrslärmimmissionen der Erschließungsstraße auf die daran angrenzenden Gebiete, der von den geplanten Nutzungen ausgehende Anlagenlärm, der bestehende Gewerbelärm sowie der von der auf dem Memminger Platz geplanten Freifläche ausgehende Freizeitlärm.

Verkehrslärm (Beurteilung nach der DIN 18005)

An den der Untermenzinger Straße bzw. dem Memminger Platz zugewandten Nordfassaden treten in der ersten Baureihe Beurteilungspegel von $L_{r, T/N, \text{Verkehr}} = 66/57 \text{ dB(A)}$ auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemein Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) werden um bis zu 11/10 dB(A) Tag/Nacht an den straßenzugewandten Hausseiten überschritten, die für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) um bis zu 6/7 dB(A) Tag/Nacht und die für Kerngebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) um bis zu 1/2 dB(A) Tag/Nacht.

An der schienenzugewandten Südostfassade der ersten Baureihe zu den Gleisanlagen betragen die Beurteilungspegel $L_{r, T/N, \text{Verkehr}} = 65/64 \text{ dB(A)}$. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10/19 dB(A) Tag/Nacht an den schienenzugewandten Hausseiten überschritten, die der Mischgebiete um bis zu 5/14 dB(A) Tag/Nacht und die der Kerngebiete um 9 dB(A) während der Nachtzeit. Im Kerngebiet werden die Tag-Werte eingehalten.

Für die geplante öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße wird der angestrebte Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) nicht eingehalten.

Verkehrslärm (Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen / Beurteilung nach der 16. BImSchV)

Es erfolgt keine wesentliche Änderung von Verkehrswegen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets, die über diejenigen hinausgehen, die bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1903 zugrunde gelegt wurden.

Anlagenlärm / Gewerbegeräusche (TA Lärm)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1903 wurde die Lärmemission für die Gewerbe- und Industriegebiete kontingentiert. In der zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung war für die Abstrahlrichtung nach Nordosten ein Immissionsort am Gebäuderiegel für die Festsetzung der zulässigen Schallemissionen maßgebend. Eine aktuelle Berechnung unter Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bei einer Quellhöhe von 21,50 m über Gelände, die diese Anforderung nicht überschreitet, liefert für die ungünstigsten Immissionsorte im Planungsgebiet Immissionsrichtwertanteile von bis zu $L_{r, TN} = 60/45$ dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) werden somit an keiner Stelle überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die Immissionsrichtwerte kleinräumig überschritten, diesbezüglich werden Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße wird der angestrebte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers der Firma F.X. Meiller an der Grundstücksgrenze eingehalten.

Sport- und Freizeitlärm (18. BImSchV)

Durch die Jugendspielfläche auf dem Memminger Platz werden die Anforderungen der 18. BImSchV in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eingehalten.

Erschütterungen (DIN 4150-2)

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Streckenbelastungen im Jahr 2025 sind die prognostizierten Erschütterungsimmissionen mit maximalen KB-Werten von 0,2 bis 0,9 gemäß DIN 4150-2 überwiegend als „gut spürbar“ zu bewerten. Die angesetzten Anhaltswerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 4150-2, Tabelle 1, Zeile 4) werden eingehalten.

Sekundärer Luftschall (TA Lärm)

Die nach TA Lärm herangezogenen Beurteilungswerte werden von den ermittelten Prognosewerten nicht überschritten. Lediglich das Maximalpegelkriterium von $L_{max} = 35 \text{ dB(A)}$ wird in der bahnnahen Riegelbebauung nachts mit $L_{max, prog} = 41 \text{ dB(A)}$ um 6 dB(A) überschritten.

Magnetische Felder

Die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV sowie der gemäß Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München zulässige (Mittel-)wert für Kindertageseinrichtungen werden auf dem gesamten Gelände nicht überschritten.

Gefährdung durch Kampfmittel

Beseitigung der Gefährdung durch Kampfmittel.

7.2.1.3 Maßnahmen

Verkehrslärm

Zur Einhaltung der Orientierungswerte von $55/45 \text{ dB(A)}$ tags/nachts an den nicht unmittelbar an Verkehrswegen liegenden Gebäuden der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Baureihenfolge festgesetzt. Hierzu müssen die durchgängig zu errichtende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie Bebauung entlang der Untermenzinger Straße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vor der Bezugsfertigkeit der im Inneren des Planungsgebiets befindlichen Bebauung errichtet werden.

Durch die hohe straßen- und bahnnahen Riegelbebauung werden hohe Abschirmwirkungen für die inneren Bereiche erzielt. Die schalltechnischen Orientierungswerte können weitestgehend eingehalten werden.

Durch die Errichtung einer Abschirmeinrichtung kann die öffentliche Grünfläche vom Geräuschpegel der Untermenzinger Straße weitgehend abgeschirmt werden. Gemeinsam mit dem von Gewerbegeräuschen abschirmenden Gebäuderiegel der Fa. Meiller auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück können auf $2/3$ der Fläche ein Grenzwert von 57 dB(A) und ein Obergrenze von 59 dB(A) eingehalten werden.

Anlagenlärm / Gewerbegeräusche

Durch die vor Bezugsfertigkeit der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zu errichtende, durchgängige Bebauung im Mischgebiet MI mit einer Mindestwandhöhe von 18,50 m werden die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an keiner Stelle überschritten.

An der südwestlichen Stirnseite des Baukörpers im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die o.g. Immissionsrichtwerte um bis zu 4,0/4,0 dB (A) tags/nachts sowie in Teilbereichen der Nordwestfassade kleinräumig um bis zu 3,0/3,0 dB(A) überschritten. Durch Ausbildung des im Plan dargestellten Gebäudewinkels nach Nordwesten oder der Errichtung einer Lärmschutzwand von 9 m Länge in Verlängerung der südlichen Stirnseite können auch auf der Nordwestfassade, wie auch in den privaten Freibereichen zum öffentlichen Grün, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Bei einer Verkürzung dieser Maßnahme werden in einem untergeordneten Abschnitt der Nordwestfassade von bis zu 30 m (entspricht ca. 20 % der Gesamtfassadenlänge), die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Für diesen Fall werden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen (strikte Grundrissorientierung bzw. baulich-technische Maßnahmen) festgesetzt.

Durch eine Riegelbebauung entlang der westlichen Grenze des GE 2 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 zur öffentlichen Grünfläche kann diese vom Anlagenlärm abgeschirmt und der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Der Erhalt dieser schallschützenden Maßnahme oder eines äquivalenten Ersatzes wird dinglich gesichert. Gemeinsam mit der von Verkehrslärm abschirmenden Lärmschutzwand können auf 2/3 der Fläche ein Grenzwert von 57 dB(A) und ein Obergrenze von 59 dB(A) eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Keine Maßnahmen notwendig.

Erschütterungen

Keine Maßnahmen notwendig.

Sekundärer Luftschall

Aufgrund der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen sind in der bahnnahen Riegelbebauung Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen folgende Maßnahmen erforderlich:

- Fußbodenaufbau: schwimmend gelagerte Estriche mit $f_0 < 40$ Hz oder $f_0 > 100$ Hz,
- Deckeneigenfrequenzen $f_0 < 30$ Hz.

Magnetische Felder

Keine Maßnahmen notwendig.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen

7.2.2.1 Bestandssituation

Die Flächen des Planungsgebiets sind weitestgehend versiegelt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich vornehmlich auf Bäume, die sich in Form von Baumgruppen auf drei Standorte konzentrieren.

Der Außenraum um die Rathgebervilla (Kerngebiet MK) wird von großkronigen Laub- und Nadelbäumen, wie Robinie, Eiche, Kastanie, Ahorn und Kiefer, geprägt. Diese befinden sich in einem guten Zustand und sind als sehr erhaltenswert zu bezeichnen.

In der Mitte des Planungsgebiets, von der Untermenzinger Straße etwas abgerückt, besteht eine weitere, ebenfalls als erhaltenswert eingestufte Baumgruppe, die im Wesentlichen aus Fichten, Kiefern und Zypressen besteht.

Im Westen im Bereich des Werkstores 3 sowie des derzeitigen Werks-Parkplatzes befindet sich an der Untermenzinger Straße eine kleine Grünanlage mit wenigen älteren Bäumen, wobei hier besonders eine Birkengruppe hervorzuheben ist.

An der Untermenzinger Straße schirmt eine 10-15 m hohe Fichtenreihe mit Anteilen von Ahorn und Birke den Straßenraum von den Gewerbeflächen der Unternehmensgruppe Meiller ab. Die Gehölze sind zum Teil standortbedingt geschädigt.

7.2.2.2 Maßnahmen

- Großflächige, zusammenhängende Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung innerhalb der Baugebiete,
- Neuplanung öffentlicher Grünfläche an der Untermenzinger Straße sowie Beibehalten der geplanten am Memminger Platz aus Bebauungsplan Nr.1903,
- Extensive Begrünung aller flachen und flach geneigten Dachflächen von Gebäuden,

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen.

7.2.2.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Mit der Realisierung der Planung erfolgt in weiten Teilen des Planungsumgriffs eine Entsiegelung des bisher beinahe vollständig versiegelten Geländes. Auf diese Weise wird eine deutliche Aufwertung des Gebiets für Pflanzen- und Tierarten erreicht. Durch den Erhalt der Villa mit Glockenturm sowie den umliegenden, hochwertigen Baumbestand werden die wesentlichen wertgebenden Strukturen innerhalb des Planungsumgriffs erhalten.

Durch die Planung werden intensive Gehölzpflanzungen erfolgen, die zum größten Teil durch Festsetzungen im Plan und Text in Art und Zahl gesichert sind.

Aufgrund der o.g. Maßnahmen ist mit einem deutlich verbesserten floristischen Artenpotenzial gegenüber dem Bestand zu rechnen.

7.2.3 Schutzgut Tiere

7.2.3.1 Bestandssituation

Für das Planungsgebiet wurde zwischen 2011 und 2013 eine Habitatanalyse sowie 2014 ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt. Für die im Südosten an den Planungsumgriff angrenzende Kleingartenanlage mit Zuwegung besteht ein Artenschutzgutachten und die Auswirkungen auf diesen Bereich wurden durch eine Verschattungsanalyse untersucht.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie nach § 30 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Es herrscht eine permanente Störung durch Schall und Bewegung. Für die Fauna interessante Strukturen sind nur spärlich vorhanden. Aus diesen Gründen kann das Vorkommen zahlreicher Tiergruppen ausgeschlossen werden. Eine nähere Untersuchung erfolgte hinsichtlich der beiden Tiergruppen Fledermäuse und Vögel.

Als für die Fauna potentiell nutzbare Strukturen wurden ermittelt:

- Gehölzbestand im Bereich der Villa,

- Höhlenbaum im Bereich der Villa,
- Vereinzelte Gehölze im Bereich der Verwaltungsgebäude und des Parkplatzes,
- Birkengruppe im Bereich des Parkplatzes,
- drei Produktionsgebäude mit Öffnungen unterhalb von Dachrinnen.

Bezüglich der Artengruppe Fledermäuse können, abgesehen vom erhaltenswerten Baumbestand im Bereich der Villa, keine Strukturen festgestellt werden, die diesen Arten als Wochenstube, Überwinterungs- oder Interimsquartier dienen könnten. Als Nahrungshabitat ist das Gebiet von untergeordneter bis fehlender Bedeutung.

Mit Ausnahme der Öffnungen unterhalb von Dachrinnen einzelner Bestandsgebäude, die als potenzielle Nisthabitate für Fassadenbrüter (insbesondere den Haussperling) dienen können, bietet das Gebiet lediglich Lebensraum für im Siedlungsbereich ubiquitär vorkommende Vogelarten.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Strukturen vorhanden, die Funktionen als Verbindungsstruktur zwischen Lebensräumen übernehmen. Auch Trockenstandorte sind nicht vorhanden.

Die östlich außerhalb des Umgriffs liegende Bahntrasse stellt einen Lebensraum für an trockene und besonnte Standorte gebundene Insektenarten sowie für Zauneidechsen dar. Eine Anbindung des Planungsumgriffs an die Trockenlebensräume im Bereich der Bahnlinie ist nicht gegeben, da diese durch die Kleingartenanlage voneinander getrennt sind.

In der Kleingartenanlage selbst gibt es Lebensraum für Zauneidechsen und der Zuwegungsstreifen zwischen Planungsumgriff und Kleingartenanlage weist zahlreiche Besonnungsbereiche auf.

7.2.3.2 Maßnahmen

- Vermeidung von Gelegeverlusten durch Rodung außerhalb der (gesetzlich festgesetzten) Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten in den Wintermonaten (01. Oktober.-28. Februar). Darunter fallen auch alle ggf. erforderlichen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Altbäumen und Gehölzbeständen und der kurzfristige, spätestens jedoch vor Anfang März erfolgende, Abtransport des anfallenden Schnittguts.
- Vermeidung von Gelegeverlusten gebäudebrütender Vogelarten durch Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude außerhalb der Brutsaison an Gebäuden brütender Vogelarten (nicht zwischen Mitte März und Anfang August).
- Anbringen von Nisthilfen an zu erhaltenden Gebäuden.

- Wirksamer Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schäden, insbesondere im Bereich des Baumbestands im Umfeld der Villa.
- Weitgehender Erhalt der denkmalgeschützten Villa einschließlich des umgebenden Baumbestands.
- Vermeidung von Lockwirkungen ins Baugebiet durch langfristiger Lagerung von Materialien, die der Zauneidechse als Versteck oder Eiablageplatz dienen könnten und deren spätere Weiterverwendung eine Schädigung von Individuen hervorrufen könnte. Anordnung von Lagerflächen abseits der Reptilienlebensräume, d.h. insbesondere nicht am Ostrand der Fläche im Anschluss an die bahnbegleitenden Strukturen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 zwischen Bauraum und dem südöstlichen Planungsumgriff: Vermeidung einer übermäßigen Verschattung der Sonnbereiche und Habitate der Zauneidechse im Bereich der Kleingartenanlage und deren Zuwegung durch Verwendung einer kleinen, schlanken, lichtdurchlässigen Laubbaumart sowie Pflanzung in Baumgruppen mit ausreichend Abstand zwischen den Gruppen entsprechend der Festsetzungen im Plan. Die beschriebenen Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag vom 04.08.2014 wurden in die Grundvereinbarung aufgenommen.

7.2.3.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden Konflikte bei der Realisierung der Planung vermieden.

Aufgrund der o.g. Maßnahmen und der erheblichen Entsiegelung ist mit einem deutlich verbesserten faunistischen Artenpotenzial gegenüber dem Bestand zu rechnen.

Die Verschattungssituation im Bereich der Sonnplätze im Bereich südöstlich außerhalb des Planungsumgriffs wird lediglich in vernachlässigbarem, unerheblichen Maß gegenüber der Bestandssituation verändert.

7.2.4 Schutzgut Boden

7.2.4.1 Bestandssituation

Versiegelung

Das Planungsgebiet ist im derzeitigen Zustand zu 93 % versiegelt. Natürliche oder naturnahe Bodenformen kommen auf dem Gelände nicht mehr vor.

Aufgrund früherer Aufschüttungen ist das Gebiet beinahe vollständig eben. Der geringe Höhenunterschied von ca. 0,5 - 1.0 m zur Untermenzinger Straße wird derzeit durch eine Stützmauer definiert.

Auch in den kleinräumigen Teilbereichen, die derzeit keine Versiegelung aufweisen, ist auf Basis durchgeführter Altlastenuntersuchungen von Auffüllungen (verfüllte Kiesgrube) bis zu einer Mächtigkeit von ca. 4 m auszugehen.

Der Untergrund besteht aus glazialen bzw. postglazialen Schotterterrassen der Münchner Schotterebene, in der mächtige fluvio-glaziale Ablagerungen (vor allem Kiese) der Würmeiszeit anstehen. Er ist gekennzeichnet durch eine hohe Durchlässigkeit bei geringem Filtervermögen.

Bezogen auf die nach geltendem Baurecht durchführbare Bodenversiegelung im Planungsgebiet nimmt der Versiegelungsgrad weiter deutlich ab (vgl. Tabelle in Kapitel 8 / Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Insbesondere durch die Umwandlung des derzeit als GE 5 festgesetzten Gewerbegebiets in eine öffentliche Grünfläche und die geänderte, autofreie innere Erschließung der Baugebiete kann ein höherer Anteil an funktionsfähigem Bodenaufbau geschaffen werden.

Altlasten

Im Rahmen von zwei Untersuchungen in den Jahren 1999 und 2012 wurden die Schadstoffbelastung des Untergrunds ermittelt und das Gefährdungspotenzial hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser bestimmt.

Im Ergebnis wurden im Planungsgebiet meist oberflächennahe Auffüllungen mit unterschiedlicher, zumeist geringer Schadstoffbelastung festgestellt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht erkennbar.

Im Bereich der geplanten Grünfläche befinden sich unter der Versiegelung aus Beton bzw. Asphalt kiesige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m bis 1 m. Sie enthalten in geringen Anteilen Ziegelbruch und Bauschutt, selten auch schlackeähnliche Partikel. Die Auffüllungen weisen geringfügig erhöhte PAK-Gehalte auf, woraus jedoch keine Gefährdung des Grundwassers abzuleiten ist. Leichtflüchtige Schadstoffe können nicht nachgewiesen werden. Ein erhöhter pH-Wert des Bodens ist nicht einstu- fungsrelevant, da dieser geogen bedingt ist und der Münchner Kies erfahrungsgemäß einen solchen aufweist. Bei einer baubedingten Entsorgung würden nach derzeitigem Erkenntnisstand keine entsorgungsbedingten Mehrkosten anfallen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass lokal Verfüllungen mit höheren Schadstoffgehalten auftreten können.

Im Bereich der zukünftigen Bebauungsfläche befinden sich kiesige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen ca. 0,5 und 4 m unter einer Versiegelung aus Schwarzdecke, Beton oder Betonpflaster. Es wurden darin vereinzelt Ziegelbruch und schlackeähnliche Sequenzen festgestellt. Die Auffüllungen weisen leicht bis mäßig erhöhte PAK-Gehalte auf. Weitere auffällige Parameter, die den Hilfwert 1 überschreiten, waren Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle. Auch sie treten vorwiegend in Bereichen von Auffüllungen auf, und innerhalb dieser in den obersten Bodenschichten. Die unterlagernden, aufgeschlossenen Kiese weisen keine organoleptischen bzw. chemisch-analytischen Auffälligkeiten auf. Die Konzentrationen der Eluat-Untersuchung derjenigen Schadstoffgruppen, die über dem Hilfwert 1 lagen, ergaben bei zwei von acht Bodenproben Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV. An vereinzelt Stellen bestehen leicht bis mäßig erhöhte Werte der leichtflüchtigen Schadstoffe BTEX und LHKW. Sie stellen eine geringe, nicht sanierungsbedürftige Bodenverunreinigung dar, da eine umweltrelevante Verfrachtung in die Atmosphäre durch Ausgasung aufgrund der Analysen und der bestehenden Versiegelung vernachlässigt werden kann.

Im Planfeststellungsbeschluss für die U-Bahnanlagen sind Auflagen zum Schutz vor schädlichem Grundwasseraufstau enthalten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist als gering einzustufen, da die Oberfläche weitestgehend versiegelt ist und so eine vertikale Ausbreitung von Schadstoffen durch Sickerwasser nur in geringem Maße stattfinden kann. Zudem reichen die bisher abgegrenzten Auffüllungstiefen selten bis in den Grundwasserschwankungsbereich, die nachgewiesenen PAK-Einzelvertreter sind überwiegend schwer löslich und mögliche Lösungsvermittler liegen nicht bzw. nur in sehr geringen Konzentrationen vor. Der auch hier erhöhte pH-Wert ist erfahrungsgemäß charakteristisch für den Münchner Kies und damit nicht einstu- fungsrelevant.

Bei einer baubedingten Entsorgung fällt abfallrechtlich relevantes Bodenmaterial an, welches entsorgungsbedingte Mehrkosten verursacht. Es ist nicht auszuschließen, dass lokal Verfüllungen mit höheren Schadstoffgehalten auftreten können.

Die Betrachtung des Wirkungspfad Boden-Mensch führt im Bereich der Bebauungsfläche zu keiner Gefährdung: Auffüllungen erhalten bei potentiell Verbleib eine Oberflächenversiegelung (Fahrbahnen etc.) oder werden im Zuge der Bebauung und der Freiflächengestaltung entfernt bzw. ausreichend überdeckt.

Auf allen unbebauten Flächen auf denen der bestehende Bodenaufbau verbleiben soll, ist die Eignung für die jeweilige Nutzung durch Oberbodenuntersuchung (sensible Nutzung und Wohngebiet 0-10 cm und 10-35 cm, Park- und Freizeitflächen 0-10 cm, Hausgärten 0-30 cm und 30-60 cm) nachzuweisen.

Die Untersuchung des Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist nicht von Relevanz, da die Privatgärten, in denen mit einem Anbau von Nutzpflanzen gerechnet werden muss, entweder im Bereich von Tiefgaragen liegen oder im unmittelbaren Umfeld der Baukörper im Bereich der Baugruben, wo von einem Aushub des bestehenden Bodens und dem Auftrag von neuem Erdreich auszugehen ist.

Im einzelnen wird im Bauvollzug auf folgende Punkte hingewiesen:

- Bei Nutzungsparallelität wird bei bautechnischen Eingriffen in den Untergrund der Aushub der verunreinigten Bodenbereiche empfohlen.
- Während der Baufeldfreimachung sollte der Aushub und die Entsorgung des schadstoffbeaufschlagten Bodenmaterials durch einen Fachplaner ausgeschrieben werden.
- Bei baubedingtem Aushub im Bereich der geplanten Bebauungsflächen ziehen die unterschiedlichen, meist geringen Schadstoffbelastungen der Verfüllungen weitere, umwelttechnische Maßnahmen nach sich.
- Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen ist eine Aushubüberwachung durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Bodengutachter notwendig. Detaillierte Auflagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens formuliert.
- Die Einhaltung von Sanierungszielwerten sollte durch die Entnahme von Bodenproben aus den Grubensohlen und von den Grubenwänden der Aushubbereiche überprüft werden.
- Maßnahmen bezüglich des Grundwassers sind nicht erforderlich.

7.2.4.2 Maßnahmen

Versiegelung

- Befestigung der Fuß- und Radwege innerhalb des Planungsgebiet mit un- oder teilversiegelten Belägen.
- Begrenzung der Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen auf die festgesetzte Grundfläche, einschließlich der Nebenanlagen über und unter der Geländeoberfläche und einschließlich der befestigten Flächen in den privaten Freiflächen.
- Anordnung von Teilen der erforderlichen Tiefgaragen unter den Gebäuden bzw. innerhalb der Baugrenzen.
- Integration der Nebenanlagen für die Abfallentsorgung und Fahrradstellplätze in die Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzen oder der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen.

Altlasten

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können:

- Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben (Aushub unter fachtechnischer Überwachung, Separation nach organoleptischen Gesichtspunkten, Zwischenlagerung in Haufwerken, Deklarationsanalyse, Abtransport im Übernahme- und bzw. Begleitscheinverfahren) sowie der entsprechenden Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten,
- In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt sind einschlägige Auflagen bzw. Maßnahmen zur Überwachung des Aushubs und ggf. zur ordnungsgemäßen Entsorgung durch entsprechende Regelungen sicherzustellen.

7.2.4.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Versiegelung

Gegenüber der tatsächlichen derzeitigen Bestandssituation (ca. 93 %) verringert sich der Versiegelungsgrad deutlich (ca. 47 %). Auch im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlich möglichen Versiegelung verbessert sich die Situation erheblich.

Altlasten

Negative Auswirkungen über den Wirkungspfad Boden / Bodenluft – Mensch und Boden – Grundwasser sind bei der Durchführung der genannten Maßnahmen nicht gegeben. Die Bereinigung der Altlastensituation innerhalb des Planungsgebiets ist im Bauvollzug technisch und finanziell möglich.

7.2.5 Schutzgut Wasser

7.2.5.1 Bestandssituation

Das Grundwasser fließt mit einer Geschwindigkeit von ca. 5-10 m/Tag in Richtung Norden und Nordosten. Der für 1940 ermittelte, höchste Grundwasserstand (HHW 40) lag 1,7 m bis 0,6 m unter Flur. Der mittlere Grundwasserstand (MW) lag im Zeitraum von 1981 bis 1995 ca. 5,5 m bis 4,0 m unter der Geländeoberkante.

Es befinden sich keine natürlichen oder künstlichen, dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets.

7.2.5.2 Maßnahmen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Befestigung der Fuß- und Radwege innerhalb des Planungsgebiet mit un- oder teilversiegelten Belägen.
- Begrenzung der Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen auf die festgesetzte Grundfläche, einschließlich der Nebenanlagen über und unter der Geländeoberfläche und einschließlich der befestigten Flächen in den privaten Freiflächen.
- Anordnung von Teilen der erforderlichen Tiefgaragen unter den Gebäuden bzw. innerhalb der Baugrenzen.
- Integration der Nebenanlagen für die Abfallentsorgung und Fahrradstellplätze in die Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzen oder der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen.

Maßnahmen aufgrund anderer bestehender Gesetze und Regelwerke

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München, soweit dies räumlich möglich ist.

7.2.5.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Neuplanung ist sowohl gegenüber der tatsächlichen Bestandssituation, als auch gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine erheblich geringere Versiegelung und damit eine Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist im Bereich der Grünfläche nicht zu erwarten. In den Bereichen der Baugebiete ist bei gegenwärtiger Nutzung eine Grundwassergefährdung nicht abzuleiten. Im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Aushub und die Entsorgung des schadstoffbeaufschlagten Bodenmaterials durch einen Fachplaner auszu-schreiben.

Der Grundwasseraufstau an unterirdischen Baukörpern mit einer Einbindungstiefe von bis zu 4 m unter Geländeoberkante innerhalb des Planungsgebiets wurde berechnet und als geringfügig (bis zu 3,6 cm) eingestuft. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu rechnen.

7.2.6 Schutzgut Stadtklima und Luft

7.2.6.1 Bestandssituation

Klima

Die Durchlüftung des Planungsgebiets ist derzeit durch die bis zu 11 m hohe Bebauung mit Hallen eingeschränkt.

Derzeitig stellt sich das Planungsgebiet als größtenteils versiegeltes, vegetationsfreies Industriegelände dar. Als Folge des hohen Versiegelungsgrads (ca. 93 %) und der fehlenden Durchgrünung ist das Gelände in hohem Maße thermisch belastet. Im Vergleich zu den angrenzenden Gebieten ist das Gelände als ausgeprägte Wärmeinsel zu be-zeichnen. Es dient weder der Entstehung, noch der Weiterleitung von Frischluft.

Luft

Die lufthygienische Situation wird vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr und die bestehenden industriellen Strukturen der Metallbe- und -verarbeitung geprägt. Insgesamt wird die Situation der Lufthygiene im Planungsgebiet als unkritisch bewertet.

7.2.6.2 Maßnahmen

Klima

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Untermenzinger Straße,
- mindestens extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad ab einer Oberfläche von 100 m²,
- Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, besonders die Pflanzung von Bäumen.

Luft

- Festsetzungen zur Grünausstattung auf den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Untermenzinger Straße.

7.2.6.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Klima

Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der geplanten Freiflächen in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der klimatischen Situation kommen wird.

Luft

Gegenüber der Bestandssituation im Jahr 2011 ist mit einer Zunahme des KfZ-Verkehrs entlang der Untermenzinger Straße pro Tag bezogen auf das Jahr 2025 um ca. 1.000 Pkw/Tag auf insgesamt 8.200 Pkw/Tag zu rechnen. Die Bebauung mit bis zu 21,50 m hohen Gebäuderiegeln, sowie mit dem 31,00 m geplanten Hochpunkt, vermindert die Fähigkeiten des Planungsgebiets zum Luftaustausch weiter. Aus diesen Gründen ist eine Verschlechterung der lufthygienischen Bestandssituation erwarten. Mit den genannten Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen vermindert werden.

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

7.2.7.1 Bestandssituation

Die derzeitige Bestandssituation ist gekennzeichnet durch industriell genutzte, eingeschossige Hallengebäude, die Rathgeber-Villa mit dem westlich davon gelegenen Uhrenturm sowie das Verwaltungsgebäude am Memminger Platz.

Nutzbare Grünflächen befinden sich nicht auf dem Planungsgebiet, raumwirksame Gehölzbestände sind in Teilbereichen entlang der Untermenzinger Straße vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1903 sieht eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes vor. Diese wird besonders durch Umnutzung und Neubebauung der gewerblich genutzten Flächen, die Eingrünung der Gebietsränder und die Schaffung einer vernetzenden Grünfläche im Inneren des Planungsgebiets erreicht.

7.2.7.2 Maßnahmen

- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung der Baukörper.
- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen.
- Erhalt der denkmalgeschützten Rathgeber-Villa sowie des Uhrenturms.
- Eingrünung des Planungsgebiets an den Rändern.
- Schaffung einer Grünvernetzung zwischen dem Memminger Platz und der Margarete-Steiff-Straße durch das Planungsgebiet.
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche westlich der Baugebiete.

7.2.7.3 Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1903 erfolgt keine wesentliche Änderung der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen. Eine deutliche Verbesserung im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes erfährt das Gewerbegebiet GE 5, das im Zuge der Änderung des Bebauungsplans in eine öffentliche Grünfläche umgestaltet wird.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf dem derzeitigen Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller befindet sich südlich des Memminger Platzes ein historisches, zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Uhrturm (Entstehung um 1911 durch die Gebrüder Rank in historisierendem

Stil); südlich grenzen 10 Werkshallen aus den Jahren 1908-1912 an. Die genannten Gebäude wurden durch die damalige Waggonfabrik Joseph Rathgeber AG errichtet und vom Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Die Werkshallen bilden sowohl in baugeschichtlicher Hinsicht (frühe Eisenbetonbinder-Konstruktionen) als auch durch ihre Anordnung (Ablesbarkeit der Produktionswege, frühere Verbindungen durch Gleise) ein Zeugnis für die Entwicklungsgeschichte des Münchner Industriebaus im frühen 20. Jahrhundert und stehen im historischen und baulichen Kontext mit den o.g. Verwaltungsgebäuden und dem Uhrturm.

Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1903 ist es möglich, dass die denkmalpflegerische Zielsetzung auch unter Verzicht auf den vollständigen Erhalt sämtlicher schutzwürdigen Werkshallen erreicht werden kann.

So erschien es für die denkmalpflegerischen Belange hinnehmbar, unter Berücksichtigung der strukturellen Belange einer höherwertigen und verdichteten Nutzung an einem ÖPNV-Knotenpunkt nur die Hallen im verbleibenden gewerblichen Bereich des Planungsgebietes zu erhalten. Letztere liegen nicht im Umgriff dieses Bebauungsplans.

Der geforderte spürbare städtebauliche Bezug der verbleibenden Werkshallen zu dem historisierenden Verwaltungsgebäude mit Uhrenturm südlich des Memminger Platzes sowie die Integration des Verwaltungsgebäudes in ein angemessenes städtebauliches Umfeld wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 gewährleistet. Beides wird auch bei der Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

Die verbleibenden denkmalgeschützten Hallen werden, wie von den Vertretern der Denkmalpflege gefordert in sachgerechter Weise erhalten und entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung weiter für die gewerbliche Produktion genutzt.

Im Bereich des heutigen Verwaltungsgebäudes an der Ecke Memminger Platz/ Untermenzinger Straße ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden 1908 anlässlich der Baustelle der ehemaligen Rathgeber-Verwaltung zwei Gräber aus der Glockenbecherzeit (Denkmal Nr. 7853/0008) entdeckt.

7.2.9 Umweltschutzbelang Energie

Ein wesentlicher Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs sowie des CO₂-Ausstoßes ist die Anordnung von sich ergänzenden Nutzungen in möglichst auf kurzem Weg zu Fuß erreichbarer räumlicher Nähe sowie die Anordnung von Nutzungen in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Hierdurch kann insbesondere der Verzicht auf die Nutzung des Pkw als ein wesentlicher Faktor des menschlichen CO₂-Ausstoßes gefördert werden.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor trägt einen wesentlichen Anteil zum CO₂-Ausstoß bei. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO₂, zu reduzieren. Von zunehmender Bedeutung ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z.B. Solarenergie und Erdwärme.

Im Bauvollzug ist die Verordnung zur Energieeinsparung (EnEV 2014) sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu berücksichtigen. Eine darüber hinausgehende Regelungstiefe in Bauleitverfahren wird durch das BauGB oder sonstige Normen nicht ermöglicht. Damit ist eine umweltschonende Energieversorgung des Quartiers nach aktuellen energetischen Standards gemäß den bundesgesetzlichen Vorgaben gewährleistet.

Für das Planungsgebiet wurde eine Untersuchung zur solarenergetischen Analyse (SOLENOP) durchgeführt. Diese stellt fest, dass die Planung grundsätzlich befriedigende Voraussetzungen für die passive Sonnenenergienutzung bietet. Defizite sind lediglich bei den Punkthäusern und den Zeilenenden an der Untermenzinger Straße feststellbar und stehen in Zusammenhang mit der gegenseitigen Verschattung von Gebäuden (Punkthäuser im WA 1 und WA 2, Dachaufbauten) sowie minimal der Verschattung durch Bäume. Des Weiteren wird auf einen überdurchschnittlichen wohnflächenspezifischen Wärmeverlust infolge der zulässigen Geschosshöhen von 3,00 m bzw. 3,50 m hingewiesen. Es ist anzumerken, dass diese Geschosshöhen die Unterbringung spezifischer Nutzungen (z.B. Kita) sowie die Ausbildung massiver Brüstungen von genutzten Dachbereichen oder von Hochparterre erlauben und daher nur in Ausnahmefällen mit der, auch aus wirtschaftlichen Aspekten fraglichen, Realisierung von Geschosshöhen über 2,8 m zu rechnen ist. Insgesamt wird infolge der großen zulässigen Geschosshöhen und der befriedigenden passiven Solargewinne ein geringfügig überhöhter Heizwärmebedarf prognostiziert.

Maßnahmen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

Indirekt wirkende Maßnahmen:

- Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebiets für Fußgänger und Radfahrer an den Bahnhof Moosach mit seinen Versorgungsfunktionen im Nahbereich,
- sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,

Direkt wirkende Maßnahmen:

- kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen,
- Beschränkung von Dachaufbauten bzw. der Höhe baulicher Anlagen,
- Hinweis auf und Berücksichtigung der Empfehlungen der SOLENOP hinsichtlich Standort, Artenauswahl und Wuchshöhe von Bäumen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können:

Einhaltung der EnEV 2009 sowie darüber hinausgehender Standards.

Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Planung ermöglicht eine in Bezug auf Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß und Ressourceneinsatz optimierte Bebauung. Sie eröffnet den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit einer Energie- und CO₂-bewussten Lebensweise.

7.2.10 Umweltschutzbelang Abwasser und Entsorgung

Die zukünftig geplanten Gebäude werden entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München angeschlossen.

Die Planung sieht vor, dass die Entsorgung des Mülls über die öffentlichen Straßen erfolgt. Es wird festgesetzt, dass Müllräume in die Gebäude bzw. (Gemeinschafts-)Tiefgaragen integriert werden müssen. Im Bebauungsplan werden oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Tiefgaragenzufahrten zur vorübergehenden Be-

reitstellung am Abholtag festgesetzt. Die notwendigen Wertstoffinseln können im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist somit sichergestellt.

Maßnahmen

Keine erforderlich.

7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1903 ohne Änderung bestehen bleiben. Damit bestünde weiterhin die Festsetzung der Baugebiete als Kerngebiete, was die Realisierung des Bebauungsplans mit seinen deutlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Verbesserungen gegenüber der tatsächlichen Bestandssituation erheblich erschweren würde. Auch die Umwandlung des Gewerbegebietes GE 5 in eine öffentliche Grünfläche würde bei einer Nichtdurchführung der Planung entfallen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 blieben die Festsetzungen einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche unmittelbar entlang des Planungsumgriffs fortbestehen wie auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu 25 m. Im Bebauungsplan Nr. 1903 sind Baumpflanzungen in diesem Bereich weder bezüglich ihrer Standorte noch ihrer Arten definiert und sind in der Planzeichnung hinweislich als Großbäume unmittelbar an der Grenze zur Zuwegung der Kleingartenanlage dargestellt. Einfriedungen, vor allem entlang der südöstlichen Grenze des WA 3, sind nicht zulässig.

Eine Umsetzung dieser Planung, Bebauungsplan Nr. 1903, hätte negative Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Situation im Umfeld durch eine nicht unerhebliche Störung und Verschattung der dort festgestellten Sonnplätze der Eidechsenpopulation.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die jetzige Art der Nutzung (Wohngebiete, Mischgebiet) ist eine Weiterentwicklung der bisher bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. der im Bebauungsplan Nr. 1903 festgesetzten Kerngebietsnutzung und ist den aktuellen Rahmenbedingungen angemessen.

Die im Rahmen des in 2002 durchgeführten Wettbewerbs hervorgegangene städtebauliche und landschaftsplanerische Struktur war die Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1903. Sie wird auch weiterhin als grundsätzlich angemessen angesehen und soll deshalb auch unter den geänderten Planungsvoraussetzungen weitge-

hend umgesetzt werden.

Eine erneute Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ist aus diesem Grunde nicht zielführend und stellt damit keine Alternative dar.

Änderungen in der städtebaulichen Typologie oder ein Weglassen einzelner Baukörper, würde das aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Gesamtkonzept erheblich beeinträchtigen und das Wettbewerbsergebnis damit deutlich verändern. Auch die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierungswahrscheinlichkeit der Planung würde durch das Herabsetzen der städtebaulichen Dichte deutlich verringert werden. Zusätzlich ist aus lärmschutztechnischen Gründen die Abänderung einer dahingehend bereits optimierten Planung nicht als sinnvoll zu erachten.

Um dem Vorrang aus dem Artenschutz Rechnung zu tragen, wurden speziell im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 Planungsalternativen geprüft.

Im Zuge dessen wurde die maximale Wandhöhe im WA3 gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 um 6,55 m reduziert. Um die gesunden Wohnverhältnisse im Inneren des Planungsgebiets bezüglich des Lärmschutzes zu gewährleisten, dürfen die nun zwingend festgesetzten Wandhöhen jedoch nicht wesentlich unterschritten werden.

Zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds sind östlich des Bauraums im WA 3 im Bereich zur Bahn Baumpflanzungen notwendig. Im Zuge der Alternativenprüfung wurden die Bäume bezüglich Größe, Standort und Art so angepasst, dass die Verschattung der Sonnplätze der Eidechsen zwischen Planungsumgriff und Kleingartenanlage auf ein vernachlässigbares Maß reduziert wird.

Eine wesentliche Verringerung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 südöstlich der Bebauung im WA 3 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht möglich, da Mindestanforderungen an Begrünung, Wendemöglichkeiten (Verkehr) und Fußgängerbereiche zu berücksichtigen sind. Durch Aufgabe der öffentlichen Verkehrsfläche und deren Zuordnung zum Nettobauland, der Verlagerung der PKW-Erschließung in die Tiefgarage und eine Beschränkung der oberirdischen Erschließung auf Wohnwege gelingt es, die Versiegelung maßgeblich zu reduzieren und eine weitgehend begrünte Grundstücksfläche in der Nachbarschaft zu den Kleingärten herzustellen. Damit wird zu einer Verbesserung der artenschutzrechtlichen Situation beigetragen.

7.5 Gesamtdarstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Entsprechend ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft werden die vorhandenen Flächen des Geltungsbereiches in die Kategorien des Leitfadens eingeteilt. Durch die positive Versiegelungsbilanz ist kein Ausgleich durch erhöhte Versiegelung notwendig: Versiegelte Flächen vor Planungsbeginn 61.281 m², nach Bebauung 27.704 m².

7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Planung trägt bewusst dem Vorrang aus dem Artenschutz Rechnung, so dass keine negativen Auswirkungen im Bereich der Kleingartenzuwegung und den darauf befindlichen Sonnplätzen südöstlich außerhalb des Planungsumgriffs zu erwarten sind. Ein Monitoring wird daher nicht als notwendig erachtet.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend stellt sich die Veränderung im Planungsgebiet wie folgt dar:

Durch geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 2081 wird der nicht zur Umsetzung gelangte Bebauungsplan Nr. 1903 in Teilbereichen geändert und so die Realisierung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts ermöglicht.

Die derzeit noch gewerblich genutzten Flächen werden damit einer Wohn- und Mischnutzung, statt bislang einer Kerngebietsnutzung zugeführt. Im westlichen Teil des Gebiets ist eine öffentliche Grünfläche geplant.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter festgestellt.

Schutzgut Mensch

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärm durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen und den Bahnverkehr auf der Bahnlinie, Anlagenlärm durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen südlich der Margarete-Steiff-Straße und südöstlich der Bahntrasse sowie Freizeitlärm durch geplante Nutzungen auf dem Memminger Platz ein. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohn-, Misch- und Kerngebietsflächen kommt es zu einer Mehrung des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen.

Das städtebauliche Konzept mit seiner straßen- und bahnnahen Riegelbebauung leistet eine gute Abschirmwirkung für dahinter liegende Gebäude und Freiflächen, wodurch ein ruhiger Innenbereich entsteht. An den äußeren Gebäuden sind in Bereichen kann der Schallbelastung durch Verkehr und Gewerbenutzungen durch eine geeignete Grundrissorientierung oder auch bauliche Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Am dem Memminger Platz werden weder durch die geplanten Jugendeinrichtungen (bei bestimmungsgemäßen Betrieb) noch durch die gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Es sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Bahntrassen im Südosten ist potenziell mit Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu rechnen, die oberirdischen Leitungen verursachen elektromagnetische Felder. Die Anhaltswerte für Allgemeine Wohngebiete werden hinsichtlich der Erschütterungen eingehalten. Bezüglich dem sekundären Luftschall kommt es an der bahnnahen Riegelbebauung zu einer Überschreitung des Maximalpegelkriteriums. Die elektromagnetischen Felder unterschreiten die Grenzwerte und haben somit keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Planungsgebiets sind derzeit zu 93 % versiegelt. Die vorhandene Vegetation besteht vornehmlich aus Bäumen. Der Wegfall von Bäumen wird durch die Neupflanzung von Bäumen an festgesetzten und hinweislich dargestellten Standorten auf öffentlichen und privaten Grünflächen deutlich ausgeglichen.

Für die Fauna interessante Strukturen sind im Planungsgebiet nur spärlich vorhanden. Zusätzlich unterliegt das Gelände mit seiner derzeitigen Nutzung einer permanenten Störung durch Schall Erschütterung und Bewegung. Aus diesen Gründen kann das Vorkommen zahlreicher Tiergruppen im Bestand ausgeschlossen werden.

Durch die Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation im Planungsgebiet stark gesenkt. Dies führt zu einem deutlich verbesserten Artenpotenzial.

Die Auswirkungen der Planung auf die Sonnplätze der Eidechse innerhalb der Fläche der Kleingartenzuwegung, die südöstlich an den Planungsumgriff angrenzt, wurden auf ein zu vernachlässigendes, unerhebliches Maß minimiert. Die Bestandssituation wird nicht wesentlich verändert, die Sonnplätze nicht maßgeblich in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist weitestgehend versiegelt und aufgrund früherer Aufschüttungen beinahe vollständig eben. Natürliche oder naturnahe Bodenformen kommen nicht mehr vor, die natürlichen Bodenfunktionen können nicht wahrgenommen werden.

Die meist oberflächennahen Auffüllungen weisen eine weitgehend geringe Schadstoffbelastung auf. Negative Auswirkungen sind unter der Beachtung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Bereinigung der Altlastensituation erscheint technisch und finanziell möglich.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Durch die Verringerung des Versiegelungsgrads gegenüber der Bestandssituation wird die Grundwasserneubildung deutlich verbessert.

Schutzgut Klima und Luft

Derzeit ist die thermische Belastung des Planungsgebiets aufgrund der vorherrschenden Situation gravierend. Durch die Entsiegelung von Flächen ist mit einer deutlich verbesserten klimatischen Situation in Folge der Planung zu rechnen.

Die vorgesehene Umgestaltung des Geländes wirkt sich nicht auf die Luftqualität aus, da keine Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind und keine übergeordneten Frischluftschneisen durch Baukörper blockiert werden.

Der Einfluss des KFZ-Verkehrs auf die Luftqualität wird gegenüber der vorhandenen Vorbelastung in den Hintergrund treten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bestandssituation im Planungsgebiet ist durch die industrielle Nutzung geprägt. Die Neubebauung und Eingrünung des Planungsgebiets, wie auch die Umwandlung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1903 festgesetzten Gewerbegebiets GE 5 in eine öffentliche Grünfläche tragen wesentlich zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der Bestandssituation bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützte Rathgeber-Villa sowie der Uhrenturm bleiben erhalten, der Bezug zu den Werkshallen südlich des Planungsgebiets gewahrt.

Im Bereich der Ecke Memminger Platz/Untermenzinger Straße ist mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans für die meisten Schutzgüter eine deutliche Verbesserung stattfindet. Die Summe der nachteiligen Auswirkungen ist jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Insgesamt sind unter Zugrundelegung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2081 keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte)

Nutzung	Fläche ca. [m ²]	Anteil am PG [%]	Anteil am NBL [%]	GF max. [m ²]	WE ca.	EW ca.	AP ca.
<u>Netto- bauland</u>							
WA 1	12.106	19	31	20.300	192	442	59
WA 2	10.986	17	28	15.750	147	339	47
WA 3	7.480	12	19	12.400	123	282	31
MI	6.752	11	17	16.700	110	253	167
MK	2.047	3	5	1.200	0	0	30
Summe	39.371	62		66.350	572	1.316	334
<u>öffentliche Verkehrs- flächen</u>	6.003	9					
<u>öffentliche Grün- flächen</u>	18.809	29					
Planungs- gebiet ge- samt	64.183	100					

PG (Planungsgebiet gesamt), NBL (Nettobauland), GF (Geschossfläche), WE (Wohn-einheiten), EW (Einwohner), AP (Arbeitsplätze)

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 Stenografischen 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 II/41 V
zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 10
 3. An das Baureferat
 4. An das Baureferat VV EO
 5. An das Kommunalreferat – RV
 6. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
 7. An das Kommunalreferat - Geodaten Service München
 8. An das Kreisverwaltungsreferat
 9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 10. An das Referat für Bildung und Sport
 11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 12. An das Sozialreferat
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/43 P
 18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/543
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
 21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/42 T
mit der Bitte um Kenntnissnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V