

Telefon: 0 233-22822
22936
24881
22830
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V
PLAN-HA I/42

**a) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2097
Anzinger Straße 23/29**

**b) Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG)
übergeleiteter einfacher Bebauungspläne**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03113

Anlagen:

1. Antrag der Eigentümerin vom 11.11.2014 mit Projektplänen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Flächennutzungsplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co.KG (nachfolgend PGA genannt) möchte auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken, Flurstück Nr. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, ein Wohnquartier mit 390 Wohneinheiten (nach der Projektplanung des Investors) und in den Erdgeschosszonen ein Café, ein Restaurant an der vorgelagerten Platzfläche unmittelbar angrenzend an die neue Erschließungsstraße im Planungsbereich „Werksviertel“ (Beb.Plan Nr. 2061) und Atelierwohnungen an der zentralen „Promenade“ zwischen den Wohngebäuden entwickeln. Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren und zu einem attraktiven und tragfähigen Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Ochs Schmidhuber Architekten und Luz Landschaftsarchitekten einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf zu erarbeiten. Das Entwurfskonzept wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf wurde am 25.11.2014 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage dieser Planung hat die Vorhabenträgerin den beiliegenden Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Mit dem vorliegenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird dem Stadtrat die Vorhabenplanung vorgelegt.

2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage, Eigentum, Ausgangssituation

Das Vorhaben liegt im 14. Stadtbezirk Berg am Laim und umfasst die Flurstücke Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim. Das Gebiet ist ca. 2,29 ha groß und grenzt im Süden an die Anzinger Straße.

Auf dem Areal der ehemaligen Zündapp-Werke und anstelle der mittlerweile schon seit über einem Jahrzehnt leerstehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäude (zuletzt Büronutzung) soll jetzt Wohnungsbau entstehen.

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Planungsgebiets „Werksviertel“ (Beb.Plan Nr. 2061), an der Anzinger Straße 23-29 und ist in privatem Eigentum.

Westlich des Planungsgebietes an der Anzinger Straße befinden sich eine 4-geschossige gewerbliche Bebauung), nördlich befinden sich derzeit Gewerbebetriebe, Bürokomplexe, Großhandel, Sportstätten und Werkstätten (Beb.Plan Nr. 1259) sowie ein Umspannwerk der Stadtwerke München. Östlich des Planungsgebiets grenzt ein Grundstück mit einer eingeschossigen Kinderbetreuungseinrichtung eines kirchlichen Trägers an. Südlich der Anzinger Straße (vierspurig mit Mittelteiler) befindet sich eine 4-geschossige Wohnbebauung der Gewofag.

2.2. Planungsrechtliche Grundlagen und sonstige zu berücksichtigende Konzepte

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Industriegebiet dar. Der integrierte Landschaftsplan überlagert das Planungsgebiet mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf Grundlage des neuen Nutzungskonzepts geändert.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Planungsgebiet gelten nach § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bauliniengefüge in Form von Baulinien straßenbegleitend bzw. als rück- und seitwärtige Baulinien und -grenzen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Flächen des Planungsgebiets werden im Übrigen planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

Hochhausstudie

Die Hochhausstudie kommt bei der Beurteilung des Entwicklungsbereichs und des städtebaulichen Umfelds zu der Erkenntnis, dass eine höhere bauliche Verdichtung und Gestaltverbesserung auf den Flächen südlich des Planungsgebiets „Werksviertel“ anzustreben ist.

Der neue Hochpunkt definiert die entstehende Platzsituation im Norden der Grundstücke und markiert gleichzeitig die Eingangssituation in das zukünftige Quartier.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die das Geviert begrenzenden Straßen Rosenheimer-, Anzinger-, und Aschheimer Straße sind im VEP als örtliche Verkehrsstraßen mit maßgeblicher Verbindungsfunktion ausgewiesen.

Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitzielen des von der Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.1999 beschlossenen Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte als wesentliche Voraussetzung zur Sicherung einer angemessenen flächendeckenden Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren.

2.3. Landschaftsplanerische Grundlagen

Das weitgehend ebene Planungsgebiet ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dominiert größerer Baumbestand im Ortsbild.

Der Flurabstand höchsten Grundwassers (Höchstes Hochwasser HHW von 1940) beträgt im Mittel ca. 14 m. Somit stellen sich die Grundwasserverhältnisse für unterirdische Baukörper, auch zweigeschossige Tiefgaragen, unproblematisch dar. Das Gebiet selbst und die Umgebung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads thermisch vorbelastet.

Im Norden des Grundstücks, teilweise auch nördlich der Grundstücksgrenze, steht eine größere Baumhecke überwiegend aus Spitzahorn und Weiden sowie einzelnen Hainbuchen. Ein Teil der Bäume unterliegt der Münchner Baumschutzverordnung und weist Stammumfänge bis zu 150 cm auf. Im Umfeld des vorhandenen Gebäudes, vor allem im Osten, wurden mehrere, in kleinen Gruppen oder einzeln stehende Bäume (Hainbuche, Birke, Robinie, Platane) mittlerer Wertigkeit kartiert.

Im Quartier besteht ein Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen, der durch die Barrierewirkung der umliegenden Verkehrsstraßen und die damit erschwerte Erreichbarkeit umliegender Erholungsflächen noch verstärkt wird.

Die einzige bestehende, nahe gelegene öffentliche Grünfläche ist der Piusplatz im Nordosten. Im Norden ist im Rahmen der Neuordnung des Werksviertels ein aus dem Planungsgebiet gut erreichbarer Quartierspark geplant. Mit dem Isartal und dem Ostpark sind die nächsten Naherholungsgebiete 2 km bzw. 1,5 km entfernt.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine gute Anbindung an das örtliche und das übergeordnete Hauptstraßennetz sowie durch die gute Erreichbarkeit der Bundesautobahnen A94 und A8 aus. Das umschließende Straßennetz ist durch sein hohes bis sehr hohes Verkehrsaufkommen und seine Stauanfälligkeit während der Hauptverkehrszeiten geprägt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Nähe zum Ostbahnhof, dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt im Münchner Osten und zu den U-Bahnhöfen Karl-Preis-Platz und Innsbrucker Ring ist eine gute bis sehr gute Nahverkehrserschließung mit diversen S- und U-Bahn- sowie Bus- und Tramlinien gegeben. Zudem besteht die direkte Anbindung an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Das Planungsgebiet befindet sich in 600 m Einzugsbereich zum Ostbahnhof im Münchner Osten und im Süden zur U-Bahnstation Karl-Preis-Platz.

Fuß- und Radverkehr

Fußläufig ist der Ostbahnhof sowie der Orleansplatz über eine Unterführung erreichbar, welche die Bahntrasse im Bereich der Friedenstraße unterquert und direkt zu den Bahnsteigen bzw. in das Bahnhofsgebäude führt. Eine weitere Verbindung zu den nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Stadtbereichen besteht in der Bahnunterführung der Rosenheimer Straße.

2.5 Vorbelastungen

Lärm

Das Planungsgebiet ist von Geräuscheinwirkungen aus Verkehrs- und Anlagen-/Gewerbelärm betroffen. Es unterliegt den Verkehrslärmimmissionen des umliegenden Straßen- und Schienenverkehrsnetzes. Weiterhin unterliegt das Planungsgebiet den Anlagenlärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft (Feuerwehr mit Sportanlage östlich) sowie aus dem angrenzenden westlichen und nördlichen Planungsgebiet „Werksviertel“ (Beb. Pl. Nr. 2061).

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm (siehe u.a. Ziffer 4.6. Immissionsschutz) wird durch die Vorhabenträgerin ein Gutachten veranlasst.

Für das Vorhabensgebiet bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Altlasten

Infolge der bewegten Nutzungsgeschichte des Planungsgebietes, die durch zahlreiche hier ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt war, sind Teile des Planungsgebiets im Altlastenkataster der Landeshauptstadt München als Altlastenverdachtsflächen kartiert.

Gemäß Auskunft des Referats für Gesundheit und Umwelt war das Areal ursprünglich als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Dabei handelte es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Zündapp, Fahrzeug- und Motorenbau (siehe ausführlich Seite 11).

3. Planungsziele

Mit der Planung sollen entsprechend dem vorliegenden Entwurf folgende städtebauliche, grünplanerische, verkehrliche und sonstige Ziele verfolgt werden:

Städtebauliche Ziele

- Entwicklung, stadträumliche Fassung und Aufwertung des innerstädtisch liegenden Grundstücks sowie Schaffung eines zeitgemäßen, städtebaulich wie freiräumlich hochwertigen Wohnstandortes, der auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert .
- Angesichts einer hohen, dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sind zukunftsweisende Formen von Wohnen, Arbeiten und Erholung sicherzustellen. Auf einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit potentielltem Bauland ist zu achten, ausreichende Maßnahmen zum Immissionschutz zugunsten einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität sind zu treffen.
- Zur Deckung des ursächlichen Infrastrukturbedarfs der neuen Wohnbauflächen und zur Verbesserung der sozialen Infrastrukturversorgung des Nahbereichs sollen im Planungsgebiet entsprechende Kindertageseinrichtungen geplant und gesichert werden. Die Grundschulversorgung ist nachzuweisen.
- Schaffung einer qualitätsvollen Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 30% gefördertem Wohnraum.
- Entwicklung des Konzepts im Sinne der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des des Gender Mainstreamings und der Inklusion.

Grünplanerische Ziele

- Sicherung von hochwertigen und geschützten öffentlichen und privaten Freiflächen in ausreichender Größe unter Einbeziehung der Dachlandschaft.
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes und Vernetzung mit umliegenden

den Zielen und Freiräumen, Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung vom „Werksviertel“ über die neuen Platzflächen zur U- Bahnhaltestelle Karl-Preis-Platz.

- Verbesserung der Grünausstattung und des Stärkung des Kleinklimas durch geeignete Maßnahmen der Grünordnung.
- Schaffung eines attraktiven Ortsbildes mit besonderer Identität.

Verkehrsplanerische Ziele

- Verbesserung der Zugänglichkeit vom U- und S-Bahnhof Ostbahnhof und deren Gestaltung auch um so die Möglichkeiten der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes optimal auszuschöpfen.
- Verkehrliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz.
- Optimierung und Steigerung der nicht motorisierten Wege zu Gunsten von öffentlichen Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren.
- Sicherstellung einer attraktiven Fuß- und Radwegequerung des Planungsgebiets.
- Schaffung einer hohen Durchlässigkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer.

4. Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption

Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer maßstäblichen und typologischen Verknüpfung mit den umgebenden Bau-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen auch des nördlichen in Planung befindlichen Neubaugebiets „Werksviertel“ aus und stellt erforderliche städtebauliche Verknüpfungen her.

Das Planungskonzept sieht eine Neubebauung mit Blockrandbebauung mit sechs Geschossen und einem Wohnhochhaus mit 21 Geschossen vor. Die raumbildende Struktur des Projektes entwickelt korrespondierend zu den nördlich angrenzenden Blöcken im „Werksviertel“ einen Cluster, der auch als eigenständiges städtebauliches Ensemble funktioniert. Hohe bauliche Dichte einerseits und großzügige Freiräume andererseits prägen dieses neue Stadtquartier.

Die versetzte Anordnung zweier Blöcke formuliert und markiert einen baumbestandenen Platz an der neuen Erschließungsstraße im Planungsbereich „Werksviertel“ zwischen Friedenstraße zur Aschheimer Straße, der auch den nördlich dieser Straße situierten Platzraum aus der „Werksviertel-Planung“ ergänzt. Das Wohnhochhaus markiert den Platz im städtischen Gefüge und betont den Eingang in das neue städtische Quartier.

Zwischen den beiden Wohnblöcken entsteht in Nord-Süd-Richtung ein zentraler öffentlicher Freiraum als urbane Aufenthalts- und Kommunikationsfläche. Sie soll als „Promenade“ mit einem Baumhain gestaltet werden. Gleichzeitig wird durch diese städtebauliche Fuge eine fußläufige Verbindung vom Ostbahnhof über das „Werksviertel“ und die neuen Platzflächen bis zum U- Bahnhof Karl-Preis-Platz eröffnet.

Die Innenhöfe der Wohnblöcke sind als grüne Wohnhöfe mit Bäumen gestaltet. Sie sollen parkartig, ohne private Wohnungsgärten, von Fassade zu Fassade reichen und hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Hausgemeinschaften erhalten. Als besonderes Freiraumangebot in dem dichten Baugebiet ist eine zusammenhängende begrünte Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Dachgärten geplant.

Es sollen nach den Vorhabenplänen 390 Wohnungen, davon 30 Prozent im geförder-tem Wohnungsbau, entstehen. Am Platz sind im Erdgeschoss Nichtwohnnutzungen und auf der Westseite der „Promenade“ Ateliers geplant. Für die soziale Infrastrukturversorgung ist derzeit eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen mit dementsprechender Freifläche nachgewiesen.

Die Grundschulversorgung und die ganztägige Versorgung der Grundschülerinnen und Grundschüler soll im Planungsgebiet „Werksviertel“ (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) nachgewiesen werden.

Die Baurechtsschaffung für die Grundschule im Werksviertel, die u.a.den Bedarf für die Anzinger Straße 23/29 deckt, ist Voraussetzung für die zeitgleiche Baurechtsschaffung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Anzinger Straße 23/29.

Durch dieses Projekt wird die städtebauliche Situation und Quartiersentwicklung südlich des Werksviertels erheblich verbessert.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Wohnquartier mit gebietsversorgender bzw. wohnverträglicher Nichtwohnnutzung vorgesehen. Als überwiegende Nutzung ist Wohnen vorgesehen.

In den Erdgeschosszonen zwischen den Wohnblöcken sind in untergeordnetem Umfang Nicht-Wohnnutzungen wie Cafe, Restaurant und Atelierwohnungen möglich.

Insgesamt soll eine Geschossfläche (GF) von 51.896 m² verwirklicht werden. Davon entfallen auf Wohnnutzung 49.974 m² , 427 m² auf Atelierwohnungen und 494 m² auf Büro- und Gastronomienutzung. Für die soziale Infrastrukturversorgung sind derzeit ca. 1000 m² GF vorgesehen. Gegenfalls ist in der planerischen Vertiefung und Konkretisierung der Bedarf für die soziale Infrastruktur entsprechend anzupassen.

Die Geschossfläche für die Wohnnutzung entspricht nach städtischen Orientierungswerte für die Bebauungsplanung (von 91 m²/ WE) ca. 549 Wohneinheiten, wobei nach vorliegender Projektplanung 390 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen realisiert werden sollen.

4.2. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Wohnblöcke mit 19,5m orientiert an der westlich angrenzenden Nachbarbebauung. Die sechsgeschossigen Kopfbauten an der Anzinger Straße fügen sich ebenso gut ein und geben dem breiten Straßenraum der Anzinger Str. den städtebaulichen Halt.

Das Wohnhochhaus mit 21 Geschossen und einer Gesamthöhe von 58,4 m definiert die entstehende Platzsituation im Norden des Planungsgebiets und markiert gleichzeitig die Eingangssituation in das zukünftig neue Quartier und das „Werksviertel“.

4.3. Dächer, Nutzung und Dachform, Dachaufbauten

Als Dachformen sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Die dadurch entstehende Wasserrückhaltung führt zu einer Entlastung der Gesamtentwässerung des Quartiers und, über Verdunstung, zu einer Reduzierung der Aufheizung.

Die Dachflächen werden überwiegend als gemeinschaftlich nutzbare, intensiv begrünte Dachgärten gestaltet, auf die die Bewohnerinnen und Bewohner über gemeinschaftliche Treppenhäuser gelangen können.

Da innerhalb des Planungsumgriffs ein Hochhaus geplant ist, kommt der Aufsicht des Areals und der ruhigen und attraktiven Gestaltung der Dachflächen eine besondere Bedeutung zu.

4.4. Freiflächen

Im Freiraumkonzept werden vier Bereiche unterschieden, die jeweils einen eigenständigen Charakter haben: die Promenade zwischen den Wohngebäuden einschließlich des Platzes vor dem Hochhaus, die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen der Innenhöfe, die Ränder mit den Anschlüssen an die angrenzende Bebauung und die Dachlandschaft.

Die Promenade und der Platz sind die wesentlichen öffentlichen Freiräume des Quartiers. Neben der Aufenthaltsqualität ist die wichtige Vernetzungsfunktion vom Ostbahnhof über das Werksviertel in Richtung Karl-Preis-Platz von zentraler Bedeutung. Die Gestaltung unterstreicht den urbanen Charakter und nimmt eine in München oft anzutreffende "Asymmetrie" auf, während an die Atelierwohnungen des westlichen Blocks der Straßenraum bis zur Fassade heranreicht, gibt es vor dem östlichen Block einen ca. 4 m tiefen Vorgarten.

Dieser "Vorgarten" nimmt die Höhe der Innenhöfe auf, so dass diese sich als Hochparterre in den öffentlichen Bereich der Promenade schieben. Eine private Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen, vielmehr sollen der "Vorgarten" einheitlich so bepflanzt werden, dass eine der Dimension der Gebäude wie des Raumes entsprechende Gestaltung möglich wird.

Die Proportion der Innenhöfe ist maßgeblich für die Gestaltung und Nutzungs- bzw. Aneignungsangebote. Um die Privatheit der Erdgeschosse zu schützen, werden entlang der Fassaden großzügige Vegetationsflächen angelegt.

Die Freifläche der Kinderbetreuungseinrichtung liegt auf dem Niveau der Umgebung und fügt sich nahtlos in die Gestaltung ein, so dass der Garten trotz Einfriedung nicht als zu großer Fremdkörper wahrgenommen wird.

Wesentlicher Teil des Freiraumkonzepts ist eine zusammenhängende, begrünte Dachlandschaft, die weitgehend als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum gestaltet wird. Die fünfte Fassade der Häuser erhält damit nicht nur ökologisch und gestalterisch eine hohe Wertigkeit, darüber hinaus entstehen über den Dächern gut besonnte und vielfältig nutzbare Freiflächen mit Blick über die Stadt bis hin zu den Alpen. Die Schaffung von Dachgärten in einem dicht bebauten Stadtquartier bekommt somit eine besondere thematische Bedeutung für die Freiraumversorgung, auch als Kompensation für hohe Baudichten. Insgesamt werden die modifizierten Freiraumwerte nur annähernd erreicht bzw. unterschritten. Eine detaillierte Bilanz der Grün- und Freiflächen in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

Im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung und Nachverdichtung werden dabei weitere Kompensationsmaßnahmen für das hohe Nutzungsmaß, wie zum Beispiel die Aufwertung öffentlicher Freiflächen bzw. Wegebeziehungen, im Umfeld des Planungsgebietes geprüft.

4.5. Verkehr und Erschließung

Die positiven Aspekte der Nahmobilität werden für die Bürgerinnen und Bürger durch die Verzahnung des Städtebaus und der Verkehrsplanung sowie die Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsformen nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze sowie attraktive, verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, Radfahren im öffentlichen Raum.

Insbesondere der Fuß- und Radverkehr gewinnt als fester Bestandteil einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung zunehmend an Bedeutung.

Kfz-Erschließung und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Anzinger Straße ausreichend erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Anzinger Straße aus. Damit wird eine gute Verteilung auch bei starker Verkehrsbelastung gewährleistet. Aufgrund der im Straßenraum der Anzinger Straße vorhandenen Längsparkplätze sind keine zusätzlichen ebenerdigen Besucherparkplätze erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Baugebietes ist durch die Anzinger Straße gesichert, die Feuerwehrezufahrten werden entwurfsspezifisch im Detail im Vollzug geregelt.

Die Müllentsorgung erfolgt über Müllräume in den Untergeschossen. Ein- und Ausfahren der Müllbehälter erfolgen über die TG zur Anzinger Straße, wo eine Aufstellfläche nachgewiesen ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der leistungsfähigen S-Bahnlinien S1 bis S8 und der U-Bahnlinie U5 und U2.

Die attraktive Nahverkehrserschließung wird durch die direkte Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn am Ostbahnhof (regelmäßiger Halt von Regional- und IC/EC Zügen) noch weiter aufgewertet. Das Planungsgebiet wird bereits heute durch die Nähe zum Ostbahnhof, dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt im Münchner Osten, der Nähe

zu den U-Bahnhöfen Karl-Preis-Platz und Innsbrucker Ring und durch mehrere Buslinien gut erschlossen.

Fuß- und Radverkehr, Zugang zu den Gebäuden, Durchwegung

Eine ausreichende, barrierefreie und aus allen Richtungen ohne Umwege zu erreichende Erschließung des Planungsgebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer wird ermöglicht.

Diese zu sichernde Erschließung dient gleichzeitig der funktionalen und attraktiven Fuß- und Radwegverbindung (Durchwegung) zwischen Ostbahnhof, dem „Werksviertel“ über die neue „Promenade“ bis zum U-Bahnhof Karl-Preis-Platz.

Die Fahrradabstellplätze befinden sich hauptsächlich im Untergeschoss und sind über eine eigene Fahrradrampe erreichbar. Zusätzliche überdachte Angebote gibt es ebenerdig in den Höfen und ohne Überdachung in der Nähe der Hauseingänge.

Die Zugänge der Neubebauung erfolgen hauptsächlich von den öffentlichen Räumen um eine Adressbildung zu ermöglichen.

4.6. Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist von Geräuscheinwirkungen aus Verkehrs- und Anlagen-/Gewerbelärm betroffen. Es unterliegt den Verkehrslärmimmissionen des umliegenden Straßen- und Schienenverkehrsnetzes. Weiterhin unterliegt das Planungsgebiet den Anlagenlärmimmissionen aus gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen von den Gleisanlagen des Ostbahnhofs München sowie von bestehenden Straßen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets aus. Die Berechnungen für den Prognosenullfall 2025/2030 zeigen Lärmwerte zwischen 61/54 dB(A) und 70/64 dB(A) Tag/Nacht an den Verkehrswegen. Der Prognosenullfall wird als Bezugspunkt gewählt, da sich das Planungsgebiet in seinem jetzigen Bestand weiterentwickeln kann und damit vergleichbare Werte gegenüber dem Planfall entstehen. Im Einzelnen wurden entlang der Anzinger Straße von bis zu 68/59 dB(A) ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15/19 dB(A), Tag/Nacht überschritten. Dementsprechend sind geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie Gebäudestellung, Schallschutzwände oder bauliche Maßnahmen in der Planung festzulegen und die Gebäude mit den vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur und Freiräume) entsprechend zu situieren.

Gewerbelärm

Das Planungsgebiet wird von zahlreichen industriell und gewerblich genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets beeinträchtigt die planerisch zu bewältigen sind.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Referats für Gesundheit und Umwelt war ursprünglich das Areal als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Dabei handelte es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Zündapp, Fahrzeug- und Motorenbau.

Ende der 1980er Jahre wurde im Bereich des Flurstücks Nr. 18364 Untergrund – und Grundwasserverunreinigungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) und Chrom, untergeordnet auch mit Cyanid, festgestellt, die eine Sanierung erforderlich machten. Nach Abschluss der Sanierungs- und Sicherungsarbeiten waren noch Restbelastungen vorhanden, die seitens des Wasserwirtschaftsamtes München tolerierbar beurteilt wurden.

Im Vorfeld einer Umnutzung können noch Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem RGU erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. mittels Rigolen oder Sickerschächte durch belastete Bodenschichten aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig sind.

Sport- und Freizeitlärm

Im Planungsgebiet befindet sich nördlich der Feuerwache 5 an der Anzinger Straße 41 eine Sportfläche. Diese wird im Zuge des geplanten Neubaus der Feuerwache 5 aufgelassen. Diese Emission ist zukünftig nicht mehr zu berücksichtigen.

Luftschadstoffe

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen von der Ampfing-, Aschheimer-, Anzinger- und Rosenheimer Straße aus, an die der Planungsbereich südlich angrenzt.

4.7. Soziale Infrastruktur

Für die ursächliche soziale Infrastrukturversorgung sind die notwendigen Flächen mit dementsprechender Freifläche im Planungsgebiet integriert in der Bebauung nachzuweisen. Die Grundschulversorgung und die ganztägige Versorgung der Grundschülerinnen und der Grundschüler soll im Planungsgebiet "Werksviertel" nachgewiesen werden.

4.8. Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Sinne der Nachhaltigkeit. Insbesondere wird mit der Neugestaltung des Planungsgebietes dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ gefolgt.

Die Entwicklung der ehemals gewerblich genutzten, zuletzt jedoch brach liegenden Fläche in ein Wohngebiet erfolgt in nachhaltiger und zukunftsfähiger Weise, die Machbarkeit und Verträglichkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Sicht ist gewährleistet.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept kann an dem urbanen Standort eine den rechtlichen Anforderungen entsprechende Wohnqualität hergestellt werden und Wohnnutzung mit hoher Qualität (Freiraumversorgung, Nahversorgung, Erschließung

Gestaltung) geschaffen werden. Kompakte Bauweise, die sinnvolle Anordnung und Staffelung der Baukörper sowie ein flächensparendes Erschließungs- und Nutzungskonzept (mit Nutzung von Teilen der Dachflächen zum Aufenthalt), der Nähe zum Zentrum, optimaler Nahmobilität,“ und ÖPNV- Erschließung erklären die Standortentwicklung als wertvollen Stadtentwicklungsbeitrag.

Die städtebauliche Konfiguration schafft geschützte rückwärtige Freibereiche und verbessert nachhaltig die Immissionsbelastung im Planungsgebiet. Grünordnungsmaßnahmen wie umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung stärken den Naturhaushalt und das Kleinklima. Die Planung sichert eine hohe bauliche und freiräumliche Qualität und liefert einen deutlichen Beitrag zur stadträumlichen und stadtgesterischen Entwicklung im innerstädtischen Bereich.

4.8.1. Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (u.a. Gender Mainstreaming)

Dem Entwurfskonzept liegen die Ansprüche des Gender Mainstreaming und die Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen zugrunde. Bei der Entwicklung der Wohnhöfe und der Gestaltung der Wege und Freiflächen werden kurze Wege im Stadtteil vom und zum Stadtteilzentrum Haidhausen sowie deren angstfreie Benutzung durch alle Nutzergruppen, insbesondere Frauen, Kinder, Jugendliche sowie ältere Menschen, berücksichtigt und gut einsehbare und belebte Freibereichen geschaffen. Es wurde auf gute Sichtverbindungen in den Freibereichen geachtet.

Im Planungskonzept ist des Weiteren auf weitgehende Barrierefreiheit hinsichtlich der Zugänglichkeit vom Planungsgebiet, den Baukörpern und den Wohnungen innerhalb der Gebäude geachtet worden. Dies kommt einem großen Personenkreis, insbesondere älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

5. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 1) grundsätzlich zugestimmt werden:

- Das zulässige Nutzungsspektrum der umgebenden Bebauung kann derzeit nicht als als wohnverträglich eingestuft werden. Das zukünftige Planungskonzept „Werksviertel“ schafft ein wohnverträgliches Nutzungsspektrum.
- Mit der Baumaßnahme wird entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München neuer Wohnraum, davon 30% als geförderter Wohnraum erstellt.
- Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen wird für die neue Wohnbebauung auf dem Gelände ausreichend zur Verfügung gestellt, die Grundschulversorgung soll im „Werksviertel“ erfolgen.
- Das Vorhaben bildet in seiner Konzeption eine positive Ergänzung sowohl des unmittelbaren als auch größeren städtebaulichen Kontextes.
- Das Planungsgebiet ist ausreichend für alle Verkehrsteilnehmende erschlossen und schafft eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Stadtteil-

zentrum Haidhausen über das künftige „Werksviertel“, den Grünzug Piusanger nach Osten und über die neue „Promenade“/ Anzinger Straße bis zum zur U- Bahnhof Karl-Preis-Platz.

- Es entsteht trotz der hohen baulichen Dichte eine qualitativ gute Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.
- Quantitativ werden im Planungsgebiet die anzuwendenden Orientierungswerte nur knapp erreicht bzw. unterschritten. Deshalb sollen im Sinne einer qualifizierten Verdichtung und als Kompensation für das hohe Nutzungsmaß im ursächlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Aufwertungsmaßnahmen in Grün- und Freiflächen außerhalb des Planungsgebietes realisiert werden.
- Im Vergleich zum Ist-Zustand wird die Grünausstattung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich verbessert.
- Vorhandene Baumbestand wird voraussichtlich weitgehend durch Neupflanzungen ersetzt.
- Die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co.KG ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Sie strebt die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung an und ist bereit, einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Finanzierung ist als gesichert anzusehen.
- Die Grundstücke Flurstücks-Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim werden nach dem Billigungsbeschluss auf die Vorhabenträgerin übergehen.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird deshalb seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Durchführungsvertrag

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 22.04.2015 mit der Angelegenheit befasst und der Planung auf Grundlage des von der Planungsbegünstigten abgegebenen Antrags auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich zugestimmt.

Die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co.KG hat am 24.03.2015 die Grundzustimmung abgegeben.

7. Weiteres Vorgehen

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung geschaffen werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Planungsentwurf der Büro Ochs Schmidhuber Architekten und Luz Landschaftsarchitekten vom 03.11.2014.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung erfolgen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 5 und 6.1 angehört.

Er hat sich in seiner Sitzung vom 19.05.2015 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und mit Schreiben vom 20.05.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu Ihrer im Betreff genannten Anhörung teile ich mit, dass sich der Bezirksausschuss 14 – Berg am Laim – nach ausführlicher Vorberatung von Vorlage und Vorhaben in seinem Unterausschuss Planung, Bau, Wohnen, Umwelt in seiner Sitzung am 19.05.2015 nochmals eingehend mit der Angelegenheit befasst und dabei einstimmig beschlossen hat, das Vorhaben einhellig zu begrüßen und der Vorlage ohne Anmerkungen oder Einwände so zuzustimmen.

Der BA 14 sieht das Vorhaben als sinnvolle Ergänzung zum Werksviertel; der dadurch ermöglichte verstärkte Wohnungsbau ist ganz im Sinne des BA 14, ausdrücklich auch in Form des geplanten Wohn-Hochpunktes.

Auch die jetzt mögliche Öffnung des Gebietes in Richtung Ramersdorf durch das Aufbrechen der bisherigen Gewerberiegel hält der BA 14 für einen Gewinn für das gesamte Projekt Werksviertel.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung I, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.02.2015, M 1:5000 schwarz umrandete Gebiet Anzinger Straße 23/29 ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und sind die gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne aufzuheben.

Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAII/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/32 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/32 T
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V