

Telefon: 0 233-26657
0 233-22267
0 233-24881
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023
Hochstiftsweg
Effnerstraße (östlich),
Johanneskirchner Straße (südlich),
Cosimastraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1862 a)**

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 13 Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03984

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 1862 a (ohne Maßstab)
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 2023 (ohne Maßstab)
4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 12 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023 wurde am 13.10.2010 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 31 vom 10.11.2014 - lag der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023 in der Zeit vom 19.11. mit 19.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich aus.

Es ging folgender Einwand des anwaltschaftlichen Vertreters des Lebensmittel-discounters / der Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 461/5 der Gemarkung Oberföhring, Hochstiftsweg 4 ein:

Das Grundstück Flur Nr. 461/5, Hochstiftsweg 4 in 81927 München sei mit einer Filiale eines Lebensmitteldiscounters mit Parkdeck bebaut. Es befände sich im Geltungsbe-reich des Bebauungsplanes Nr. 1862a der Landeshauptstadt München vom 29.09.2002, welcher hierfür ein Gewerbegebiet ausweise. Dieser solle nun durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2023 ersetzt werden.

Insgesamt sehe man die Festsetzung eines Kerngebiets als begrüßenswert an. Dennoch bestünden gegen einige der Festsetzungen Bedenken, da sie nicht mit dem genehmigten Bestand übereinstimmen bzw. die Werthaltigkeit des Grundstücks negativ beeinflussen würden. Aus diesem Grund würden folgende Anregungen vorgebracht:

Art der baulichen Nutzung

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setze für das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Teilgebiet MK (3) fest. Gemäß § 2 a) lit. c) (Anmerkung der Verwaltung: des Billigungsbeschlusses (jetzt § 2 Abs. (1) Buchst. e)) seien großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn deren Kernsortiment aus dem Bereich der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren) gebildet werde. Dies entspräche der heutigen tatsächlichen Nutzung.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf diese Sortimente zum Schutz der ausgewiesenen Zentren lasse sich aus der Begründung des Planungsentwurfes nicht entnehmen, zumal das laut Zentrenkonzept für Sortimente jenseits der Nahversorgung vorgesehene Quartierszentrum Engelschalking erst mittel- bis langfristig realisiert werden solle.

Bei der Bauleitplanung seien die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Insbesondere seien dabei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB auch die Belange der Wirtschaft zu beachten und die der Eigentümer.

Da die Einschränkung der Sortimente sich negativ auf den Grundstückswert und die Entwicklungsmöglichkeiten auswirke, rege man an, zu überprüfen, ob die Sortimentsbeschränkung für großflächigen Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen wirklich erforderlich sei.

Stellungnahme:

Die Festsetzung berücksichtigt die Vorgaben des vom Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzeptes.

Gemäß Zentrenkonzept stellt das Kerngebiet (MK) im Planungsumgriff Ecke Johanneskirchner Str. / Cosimastr. aktuell eine integrierte Streulage dar. Es hat sich hier bereits ein Nahbereichszentrum entwickelt und wird bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes entsprechend übernommen. Die zentralen Versorgungsbereiche an der Freischützstraße im Osten und am Fritz-Meyer-Weg im Norden sind gemäß Zentrenkonzept ebenfalls als Nahbereichszentren kartiert. Etwa 600 m weiter südlich befindet sich das in Planung befindliche neue Stadtquartier der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, hier ist ein Nahbereichszentrum mit rund 5.000 m² Geschossfläche vorgesehen.

Nahbereichszentren dienen der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, wie etwa Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie, Naturkost, Blumen, Apotheken, und decken üblicherweise einen Einzugsbereich von ca. 600 m ab, dies entspricht einer zumutbaren fußläufigen Erreichbarkeit

innerhalb von 10 Minuten. Darüber hinaus sollen Nahbereichszentren auch über zusätzliche zentrale Funktionen verfügen, wie z.B. aus den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen etc..

Ein Quartierszentrum hingegen bildet eine größere Vielfalt an zentralen Einrichtungen (soziale, kulturelle und publikumswirksame öffentliche Einrichtungen) sowie private Dienstleistungen der Versorgung ab. Darüber hinaus übernehmen hier natürlich auch die Lebensmittelmärkte eine wichtige Magnetfunktion und tragen zum Funktionserhalt des Zentrums bei.

Beim Ausbau von Zentren ist darauf zu achten, dass Bedeutung und Attraktivität der zentralen Einrichtungen, wie sie sich über Größe und Sortimentsstruktur darstellen, dem Gewicht des jeweiligen zentralen Standorts gemäß Zentrenhierarchie, also hier einem Nahbereichszentrum, entsprechen.

Auf Grund der Lage (ÖV-Erreichbarkeit) und der städtebaulichen Ausprägung im Bereich Johanneskirchner Straße/Ecke Cosimastraße erfüllt der Standort aktuell nicht die Kriterien an ein Quartierszentrum, sondern ist vielmehr auf einer Stufe zu sehen mit den umliegenden Nahbereichszentren.

Die Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf die Sortimente der Nahversorgung in den Teilgebieten MK (2) und MK (3) ist daher zur Sicherung und Stärkung der oben genannten Zentren und deren Gewichtung zueinander städtebaulich erforderlich. Daher wird an der Festsetzung gemäß § 2 Abs. (1) Buchst. e) aus Sicht des Zentrenkonzeptes weiterhin festgehalten, sie stellt eine notwendige Regelung im Sinne einer verträglichen Zentrenentwicklung dar.

Bei der Abwägung wurde auch die bestandsgeschützte Situation des Discounters berücksichtigt. Bei einem etwaigen Neubau könnte das bisherige Betriebskonzept, das sich dadurch auszeichnet, dass neben Waren des täglichen Bedarfs auch Aktionsware veräußert wird, ohne Einschränkungen beibehalten bleiben. Insofern schränkt die Festsetzung nur im zumutbaren Rahmen ein. Hinzu kommt, dass erst die nun vorgesehene MK-Festsetzung eine großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Die derzeit ausgeübte Nutzung konnte nur im Rahmen einer Befreiung ermöglicht werden, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1862a ein Gewerbegebiet festsetzt. Im Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht zulässig.

Immissionssituation

Hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Altenwohnheims im MK werde darauf hingewiesen, dass dieses eventuell unzumutbaren Immissionen durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters ausgesetzt sein könnte, insbesondere unter Berücksichtigung des bestehenden Hochparkers. Dies habe nach Ansicht des anwaltschaftlichen Vertreters in der bisherigen Planung keine Beachtung gefunden, vielmehr sei lediglich die Immissionssituation aufgrund des Verkehrslärms untersucht worden. Man befürchte spätere Auflagen für die Bestandsnutzung, die erhebliche Einschränkungen

des Betriebs mit sich bringen könnten, sollten die gewerblichen Immissionen über das Maß des in einem Kerngebiet Zumutbaren hinausgehen.

Um dies zu vermeiden, werde gebeten, die auf das geplante Bauvorhaben einwirkenden Immissionen seitens der gewerblichen Nutzung gutachterlich untersuchen zu lassen und ggf. entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für das geplante Altenwohnheim im MK festzusetzen.

Stellungnahme:

Für das bereits realisierte Bauvorhaben (Discounter) im MK (3) liegen Baugenehmigungen vom 26.04.2007/30.06.2008 und ein für diese Planung erstelltes Lärmgutachten vor.

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 2023 wurde mit Berücksichtigung des Discounters im MK (3) ebenfalls ein Lärmgutachten erstellt. Diese Untersuchung ergab, dass durch den Discounter im MK (3) an den dem Discounter zugewandten Fassaden einer künftig möglichen Bebauung im Kerngebiet MK (2) die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

Im MK sind 60 dB(A) tags zulässig. Der Beurteilungspegel liegt nach dem Gutachten tags bei mindestens 33,7 dB(A) und maximal 49,3 dB(A).

Auch unter Berücksichtigung der jetzt zulässigen Nutzung „Wohnen für und zum Zwecke der Altenpflege“ im MK (2) werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an den dem Discounter zugewandten Fassaden um mehr als 5 dB unterschritten.

Im WA sind 55 dB(A) tags zulässig. Der Beurteilungspegel liegt nach dem Gutachten tags bei mindestens 33,7 dB(A) und maximal 49,3 dB(A).

Aufgrund dieser gutachterlichen Ergebnisse sind zusätzliche Maßnahmen für den Discounter nicht erforderlich. Im Genehmigungsverfahren wurden auf Basis der Gutachten verschiedene Maßnahmen fixiert, durch die der Lärmschutz für die nördlich angrenzenden Baugebiete ausreichend sichergestellt wird.

Für konkrete Planungen in den dem Discounter benachbarten Baugebieten in den Teilgebieten MK (1) und (2) sind in eigener Zuständigkeit erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung liege mit einer GR von 2.750 m², was laut Begründung einer GRZ von 0,6 entspricht, und einer GF von 9.720 m², was einer GFZ von 2,35 entspricht, deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine Begründung für dieses geringe Maß sei nicht ersichtlich. Im Sinne einer städtebaulich erwünschten Verdichtung im innerstädtischen Bereich rege man an, das zulässige Maß der Nutzung zu überprüfen und nach oben anzupassen.

Für die Nebenanlagen gelte nach dem bisherigen Bebauungsplan, § 3 Abs. 3, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50 % zulässig sei. Nunmehr soll nach der Festsetzung in § 3 lit. c) eine Überschreitung der Grundfläche

durch Nebenanlagen nur noch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sein. Somit werde nicht nur die bisher zulässigerweise durch Nebenanlagen überbaubare Fläche verringert, zusätzlich läge selbst diese Gesamtfläche noch unter dem Maß der nach § 17 BauNVO in einem Kerngebiet überbaubaren Flächen. Eine Begründung für diese Beschränkung sei wiederum nicht ersichtlich.

Stellungnahme:

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1862a setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundfläche von insgesamt 8.800 m² fest, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49 entsprechen würde. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% (entspricht einer GR von 13.200 m² und GRZ von 0,75) wurde in §3 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen ermöglicht.

Eine anteilige Berechnung des zulässigen Nutzungsmaßes der Parzelle des Lebensmitteldiscounters im GE-Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 1862a ergäbe bei einer Grundstücksgröße von 4.222 m² und einer bisherigen GRZ für GE von 0,49 eine GR von 2.086 m². Mit der gem. § 3 der Satzung zulässigen GR-Überschreitung von 50 % ist eine Grundfläche von 3.167 m² umsetzbar.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf Nr. 2023 teilt die Gewerbefläche (GE) des bisherigen Bebauungsplans Nr. 1862a in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) und ein Kerngebiet (MK) mit den Teilbereichen MK (1) bis (3) auf. Für das Grundstück des Discounters im MK (3) ergibt sich bei der anteiligen Grundstücksgröße von 4.222 m² eine GR von 2.750 m², was einer GRZ von 0,65 entspricht. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8, was einer GR von 3.378 m² entspricht, zulässig.

Die erteilte Baugenehmigung wurde am 26.04.2007 mit einer GR von 2.768 m² erteilt. Mit Genehmigung vom 30.06.2008 wurde eine GR von zusätzlich 25 m² mit Befreiung für Fahrradabstellplätze erteilt.

Die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2023 ermöglichen eine höhere Grundfläche (+660 m² GR bzw. +200 m² GR bei 50%iger Erhöhung). Der genehmigte Bestand ist dadurch rechtlich gesichert. Die neue GR-Festsetzung sichert ausreichende Freiflächen, Versickerungsflächen und Begrünungsmaßnahmen. Zudem ist mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2023 und der Schaffung des Teilgebietes MK (3) das Nutzungsmaß jetzt eindeutig definiert und ermöglicht eine höhere Grundfläche als durch die anteilige Zuschreibung im GE des Bebauungsplans Nr. 1862a und als dies bisher mit dem Discounter realisiert wurde.

Einer Änderung des § 3 zum Maß der Nutzung ist somit nicht erforderlich.

Parkdeck

Gemäß § 10 des Planentwurfs seien die erforderlichen Stellplätze im MK (3) in einer Tiefgarage unterzubringen. Auf dem Grundstück befindet sich jedoch in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung eine Hochparkanlage. Man sei der Auffassung, dass

das planerische Ziel, möglichst großflächige Freiflächen zu schaffen, ebenso durch die Zulassung des Hochparkers erreicht werden könne.

Werde die Festsetzung so wie im Planentwurf vorgesehen beschlossen, befürchte man Probleme bei zukünftigen Genehmigungen von Umbauten oder Änderungen des Hochparkers, da hierfür regelmäßig eine Befreiung notwendig würde. Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung wäre auch kein Wiederaufbau des Gebäudes zulässig.

Man rege daher an, entsprechend dem genehmigten Bestand für das MK 3 einen Hochparker zuzulassen.

Stellungnahme:

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1862 a wurde für das Baugebiet GE der Stellplatznachweis ausschließlich in Tiefgaragen festgesetzt.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf Nr. 2023 sieht auch weiterhin für alle Baugebiete WA 3, MK (1) bis (3) ausschließlich Tiefgaragen vor, damit die Schaffung ausreichend großer Freiflächen sichergestellt ist und sich oberirdisch durch eine Bebauung mit vielfältigen Nutzungen ein lebendiges Quartier mit dem Gebietscharakter eines MK entwickeln wird. Dieses städtebauliche Ziel wird für den gesamten Planungsbereich aufrechterhalten. Unter anderem wird dadurch die ausreichende Freiraumgestaltung und Freihaltung von nicht über- und unterbauten Flächen mit der vorgegebenen Dichte sichergestellt. Eine Abweichung hiervon ist im konkreten Einzelfall von der Genehmigungsbehörde bei Einreichung eines Bauantrages zu prüfen.

Vorliegend erteilte die Genehmigungsbehörde am 04.04.2007 für das konkrete Projekt im Bebauungsplangebiet Nr. 1862 a eine Befreiung zur Errichtung eines oberirdischen Parkdecks anstelle einer Tiefgarage.

Der errichtete Discounter mit dem Hochparker ist bei einer Einzelfallbetrachtung auch mit den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 2023 vereinbar. D. h. auch bei künftigen Abweichungen ist eine Einzelfallprüfung und eine Befreiung denkbar.

Eine generelle Abkehr von vorgenannten Planungszielen aber ist städtebaulich nicht gewünscht und nicht vertretbar. Einer Änderung der bisherigen Festsetzungen des §10 (Stellplatznachweis und unterirdische Stellplätze) kann daher nicht entsprochen werden.

Fahrradstellplätze

Gemäß § 11 des Planentwurfs seien Fahrradstellplätze innerhalb der Bauräume und/oder Tiefgaragen nachzuweisen. Auf dem Grundstück der Mandantin befänden sich die Fahrradstellplätze in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung außerhalb des Bauraums. Eine Begründung für den Ausschluss sei nicht ersichtlich. Man befürchte, dass diese Festsetzung in der Zukunft zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung von Umbauten oder Änderungen des Bestandsgebäudes führen könnte.

Es werde daher angeregt, im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplans die Planfestsetzung der Bestandssituation anzupassen und Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums zuzulassen.

Stellungnahme:

Bisheriger Bebauungsplan Nr. 1862a:

Am 17.02.2010 wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze zur Cosimastraße durch einen Fahrradabstellplatz erteilt. Diese Befreiung wurde nach Prüfung des konkreten Vorhabens erteilt, da es sich um eine unbedeutende bauliche Anlage handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Aktueller Bebauungsplanentwurf Nr. 2023:

Um geordnete und zufriedenstellende Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern auch für Nichtwohnnutzungen zu gewährleisten, die sicherheitsrechtlichen und gestalterischen Anforderungen entsprechen, sind ausreichend Stellplätze notwendig, die nach den Festsetzungen in § 11 des Bebauungsplanes Nr. 2023 nur innerhalb des Bauraumes, dort inner- und außerhalb des Gebäudes sowie in der Garage, zulässig sind.

Aktuell genießt die Fahrradabstellanlage aufgrund der Befreiung vom 17.02.2010 Bestandsschutz.

Bei künftigen Bauanträgen sind die Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes, die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) (hinsichtlich des Umfangs der Abstellplätze) erneut zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. Bei Abweichungen ist eine Befreiung zu beantragen, die dann im konkreten Fall von der Genehmigungsbehörde geprüft und entschieden wird.

Eine generelle Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen im Bereich von Vorgärten kann nicht eingeräumt werden, da Vorgärten grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind.

Eine Änderung der Festsetzungen des § 11 kann aus diesen Gründen nicht entsprechen werden.

Werbeanlagen

§ 14 des Planentwurfs schränke Werbeanlagen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan dahingehend ein, dass diese oberhalb der Erdgeschosszone nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Schrifthöhe von 1,00 m zulässig seien.

Dies werde seitens der Eigentümerin so verstanden, dass lediglich Firmennamen nur in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig seien, dies sich aber nicht auf Firmenlogos beziehe. Diesbezüglich rege man eine Klarstellung in der Formulierung an und weise darauf hin, dass die bestehenden Werbeanlagen an der Außenwand der Hochparkanlage die Form eines nicht aus Einzelbuchstaben bestehenden Logos und eine Höhe von 2,47 m habe.

Stellungnahme:

Der Genehmigung des Bauantrages des Lebensmitteldiscounters vom 26.04.2007 lag der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1862a zugrunde. Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nach Art. 57 Abs.1 Nr. 12 Buchstabe g der Bayerische Bauordnung (BayBO) sind in Gewerbegebieten Werbeanlagen

verfahrensfrei. Unter §12 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1862a sind Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgeführt.

Somit war zum damaligen Zeitpunkt des Bauantrages die Errichtung der Werbeanlage verfahrensfrei, sofern die Festsetzungen nach §12 der Satzung eingehalten waren. In dem GE bestand für Werbeanlagen insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Dimension von Werbeanlagen ein eingeschränkter Bedarf der Regulierung.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 2023 wird das Baugebiet als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen nach § 7 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von Handelsbetrieben und den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie stellen damit ein Zentrum städtischen Lebens dar. Damit ist es angezeigt, andere und strengere Maßstäbe an die Ausformung und Gestaltung von Werbeanlagen zu stellen. Die neuen Anforderungen wurden in § 14 der Satzung aufgenommen. Unter anderem wird in § 14 Buchstabe f) formuliert, dass Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Schrifthöhe von 1,00 m oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Die bestehende Werbeanlage (Firmenlogo) mit einer Höhe von 2,47 m entspricht nicht diesen Festsetzungen des § 14. Jedoch besteht für bereits genehmigte Werbeanlagen Bestandsschutz.

Eine Änderung der Festsetzung ist im Rahmen der Abwägung auch unter Berücksichtigung der derzeit ausgeübten Nutzung nicht möglich. Ob und welche Nutzermöglichkeiten bei einem etwaigen Neubau möglich sind, muss im Bauvollzug unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung und der oben dargestellten Zielsetzung gegebenenfalls im Rahmen einer Befreiung entschieden werden.

B) Änderungen nach der öffentlichen Auslegung / Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11. mit 19.12.2014 wurden die Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes geändert und zudem redaktionelle Änderungen vorgenommen.

So wurden insbesondere folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- Zur Verdeutlichung, dass es sich nur um ein Kerngebiet handelt, das sich aus drei Teilgebieten zusammensetzt, wurde unter § 2 Art der Nutzung Abs. (1) ein neuer Unterabsatz Buchstabe a) Kerngebiet eingefügt. Die Satzungsbestimmungen und Begründung wurden an diese neue Benennung angepasst.
- § 2 (Art der baulichen Nutzung) der Satzung wird in Abs. (1) Kerngebiet Buchstabe c) ergänzt bzw. umformuliert. Durch diese Ergänzung soll sichergestellt werden, dass die Erschließung der nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Wohnungen im Form von Wohnen für Zwecke und zum Zweck der Altenpflege ausschließlich von der Cosimastraße bzw. der Johanneskirchner Straße erfolgt.

- Im Teilgebiet MK (1) werden im Erdgeschoss ebenfalls Einzelhandelsbetriebe zugelassen. § 2 Abs. (1) Buchstabe d) wird entsprechend ergänzt. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird auf die Teilgebiete MK (2) und (3) begrenzt (§ 2 Abs. (1) Buchstabe e).
- In § 2 Abs. (1) Buchstabe f) wird ergänzt, dass im Teilgebiet MK (1) nunmehr nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
- In § 15 Grünordnung wurde Buchstabe j (aus dem Billigungsbeschluss vom 13.10.2010) gestrichen, in dem die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit den Bauantragsunterlagen gefordert wurde, da bereits im Bauvollzug die Verpflichtung besteht, Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- Die Gutachten (Verkehrsgutachten, schalltechnische Untersuchung) und die Zahlen zum Verkehrsaufkommen wurden aktualisiert.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine zweite Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München und eine erneute Auslegung waren deshalb rechtlich nicht erforderlich.

Allerdings hätte der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müssen. Da der Kreis der von den Änderungen zum Einzelhandel betroffenen Öffentlichkeit nicht auf bestimmte Personen eingegrenzt werden konnte, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit eine verkürzte öffentliche Auslegung zu den Änderungen durchgeführt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 13 vom 11.05.2015 - lag der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023 (Plan, Satzungstext, Begründung) in der Zeit vom 20.05. mit 03.06.2015 gemäß § 4 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erneut öffentlich aus.

Die vorgenommenen Änderungen waren in den ausgelegten Unterlagen kenntlich gemacht. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Seitens des anwaltschaftlichen **Vertreters des Lebensmitteldiscounters / der Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 461/5 der Gemarkung Oberföhring, Hochstiftsweg 4** wurden mit Schreiben vom 27.05.2015 keine Einwände zu den geänderten Teilen von Satzung und Begründung geltend gemacht.

In vor genannten Schreiben wurde nochmals auf die mit Schreiben vom 28.11.2014 erhobenen Einwände Bezug genommen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB keine Berücksichtigung gefunden hätten. Es wurde nochmals gefordert Satzung und Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung entsprechend der eingebrachten Anregungen zu überarbeiten.

Stellungnahme:

Um Wiederholungen zu Vermeiden wird auf die Abhandlung der mit Schreiben vom 28.11.2014 erhobenen Einwände unter Buchstabe A) im Vortrag der Referentin verwiesen.

Von anderer Seite wurde vorgebracht, dass die Überarbeitung der Formulierung der Satzungsbestimmung § 2 Buchst. a unter Buchst. c (Anmerkung der Verwaltung: künftig § 2 Abs. 1 Buchst. c)) missverständlich erscheine, indem es heiße „[...] sonstige Wohnungen in Form von Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.“

Man gehe davon aus, dass wohl eine erweiterte Zulassung von Wohnen auch über die Altenpflege hinaus ermöglicht werden solle, daher schlage man folgende Formulierung vor: „[...] sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, insbesondere auch zum Zwecke der Altenpflege zulässig [...]“.

Es solle eine entsprechende Klarstellung und zudem eine Anpassung der Begründung vorgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Festsetzung in § 2 Abs. 1 Buchst. c) regelt, dass ausschließlich sonstige Wohnungen in Form von Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig sind, um den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen im Stadtteil gerecht zu werden.

Andere Wohnarten/-formen sind ausgeschlossen und nicht zulässig.

Bei einer Änderung der Satzungsbestimmung mit der vorgeschlagenen Formulierung (...insbesondere auch zum Zwecke für Altenpflege...) würden neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten sonstige Wohnungen in Form von Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege auch andere sonstige Wohnungen ermöglicht werden, die nicht den städtebauliche Zielen entsprechen.

Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege beinhaltet neben den Wohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner, die die Altenpflege in Anspruch nehmen, auch Wohnungen für das Altenpflegepersonal.

Eine Änderung der Satzungsbestimmung ist daher nicht erforderlich, da weitere Wohnformen nicht ermöglicht werden sollen.

Der Bezirksausschuss des 13. 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 dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrages der Referentin wird zugestimmt.
3. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023
der Landeshauptstadt München

Hochstiftsweg
Effnerstraße (östlich),
Johanneskirchner Straße (südlich),
Cosimastraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1862 a)

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 des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Hochstiftsweg, Effnerstraße (östlich), Johanneskirchner Straße (südlich), Cosimastraße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 27.04.2015, angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1862 a (MüABI. 2002, Nr. 28, S. 593) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2023 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Kerngebiet:

- a) Festgesetzt wird ein Kerngebiet (MK). Das MK besteht aus den Teilgebieten MK (1), MK (2) und MK (3).
- b) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Parkhäuser, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen sowie die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle nicht zulässig.

- c) Im Kerngebiet MK sind in den Obergeschossen, erschlossen von der Cosimastraße und der Johanneskirchner Straße aus, auf maximal 1/3 der zulässigen Geschossfläche sonstige Wohnungen in Form von Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.
- d) Im Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
- e) In den Teilgebieten MK (2) und MK (3) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Maßgaben zulässig:
Ausschließlich im Erdgeschoss, zur Cosimastraße hin orientiert und von der Cosimastraße bzw. dem Kreuzungsbereich Johanneskirchner / Cosimastraße aus zugänglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zudem nur zulässig, wenn deren Kernsortiment aus dem Bereich der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren) gebildet wird.
- f) In dem Teilgebiet MK (1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- g) Im Kerngebiet MK sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Allgemeines Wohngebiet:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
- (3) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen in den Teilgebieten sind durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MK (1) bis zu einer GRZ von 0,87, im MK (2) und MK (3) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- (4) Bei der Anordnung von Mülltonnen- und Fahrradabstellräumen in den Erdgeschossen darf die zulässige Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gemäß § 16 Abs. 6

BauNVO um die Fläche der Räume, maximal jedoch um insgesamt 350 m² überschritten werden.

- (5) Bei der Anordnung von Mülltonnenräumen in den Erdgeschossen des Kerngebietes darf die zulässige Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um die Fläche der Räume, maximal jedoch in den Teilgebieten MK (1) und MK (3) um jeweils insgesamt 100 m², im Teilgebiet MK (2) um insgesamt 150 m² überschritten werden.

§ 4

Bauweise

- (1) Die Straßenrandbebauung ist entlang der Effnerstraße, der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße im Bauraum in der geschlossenen Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Abweichend von Abs. (1) ist die Bebauung entlang der Johanneskirchner Straße einmal für die Anordnung eines gemeinsamen Durchgangs und einer Durchfahrt für Fußgänger und Radfahrer mit 4,0 m Breite und mit einer einspurigen Fahrbahn mit 4,0 m Breite und einer Höhe von 4,5 m (Fahrtrichtung gemäß Planfestsetzung) zu unterbrechen.

§ 5

Höhenentwicklung, Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosszahl von 6 Vollgeschossen die Grundfläche des obersten Vollgeschosses maximal zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.
- (2) Die Straßenrandbebauung entlang der Effnerstraße und der Johanneskirchner Straße ist mindestens genauso hoch auszubilden wie die jeweils angrenzende rückwärtige Bebauung, wobei untergeordnete erdgeschossige Bauteile/Vorbauten mit Nichtwohnnutzung (z. B. Läden) an den straßenzugewandten Seiten außer Betracht bleiben.
- (3) Im Teilgebiet MK (2) darf die Straßenrandbebauung entlang der Johanneskirchner Straße ausnahmsweise bis zu einer Länge von insgesamt 100 m maximal 7 Vollgeschosse aufweisen, wenn
 - a) die maximal zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird und
 - b) die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Vollgeschosses maximal 22,00 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Cosimastraße liegt. Das angrenzende Straßenniveau der Cosimastraße bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 513,98 m über Normalnull (ü.NN).
- (4) Die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,4 m über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau liegen. In der Cosimastraße im Einmündungsbereich Hochstiftsweg liegt der Höhenbezugspunkt bei 514,44 m ü.NN. im Kreuzungsbereich der Johanneskirchner Straße bei 513,98 m ü.NN.
- (5) Dachaufbauten
 - a) Es sind nur technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer

Grundfläche von 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken.

- b) Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten für Erschließungskerne (Lift und Treppenhäuser), die aus funktionalen Gründen an der Außenseite von Gebäuden liegen, direkt nach oben geführt werden.

(6) Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.

§ 6

Bauliche Gestaltung

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK ist über dem jeweils obersten Vollgeschoss die Errichtung von Terrassengeschossen zulässig, deren Grundfläche 2/3 der Grundfläche der jeweils unter den Terrassengeschossen liegenden Geschosse nicht überschreiten darf.

Davon ausgenommen sind die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen 7-geschossigen Gebäudeteile.

- (2) Bei der Anordnung von Terrassengeschossen dürfen die festgesetzten Geschosszahlen um ein Vollgeschoss überschritten werden.
- (3) Die Terrassengeschosse entlang der Cosimastraße sind um mindestens 2,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.
- (4) Die Dächer der Terrassengeschosse sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° auszubilden.

§ 7

Nebenanlagen, Trafostationen

- (1) Außerhalb des Bauraums sind in allen Baugebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- (2) Trafostationen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.

§ 8

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind für Wohnungsgärten Einfriedungen einheitlich als Schnitthecken aus Laubgehölz oder als offener Zaun ohne durchgehenden Sockel mit einer maximalen Höhe von jeweils 1,50 m zulässig.

- (2) In den übrigen Bereichen werden Einfriedungen ausgeschlossen.
- (3) Abweichend von Abs. (2) sind Einfriedungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie aus betrieblichen bzw. sicherheitstechnischen Gründen nachweisbar erforderlich sind.

§ 10

Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgarage, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten und Durchfahrt

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze einschließlich der erforderlichen Besucherstellplätze sind in Tiefgaragen, einer Gemeinschaftstiefgarage für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und die Teilgebiete MK (1) und MK (2) (Flurstück Nr. 461 und 463/13) und einer Tiefgarage für das Teilgebiet MK (3) (Flurstück Nr. 461/5) mit Ein- und Ausfahrt vom Hochstiftsweg aus, im Bauraum unterzubringen.
- (2) An der Johanneskirchner Straße ist nur eine Ein- und Ausfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der Teilgebiete MK (1) und MK (2) anzuordnen.
- (3) Die Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage ist jeweils überdacht und seitlich geschlossen auszubilden.
- (4) a) Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
b) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe >20,00 m) auf den Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Im Teilgebiet MK (1) ist eine einspurige Durchfahrt mit 4,0 m Breite und einer Höhe von 4,5 m (Durchfahrt von Süden) zwischen Hochstiftsweg und Johanneskirchner Straße für die Herstellung von 15 oberirdischen Besucherstellplätzen (zusätzlich zu den nach BayBO erforderlichen Stellplätzen) zu errichten.

§ 11

Fahrradstellplätze

Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume und/oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.

§ 12

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage der Gehrechts-, Radfahrrechts-, Fahrrechts-, Leitungsrechts- und Stellplatzflächen im Teilgebiet MK (1) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- (2) Von der festgesetzten Lage der Gehrechts-, Radfahrrechts-, Leitungsrechts- und Fahrrechtsfläche zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises im allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

§ 13

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Entlang der Effnerstraße, der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), deren Fenster ausschließlich an der lärmzugewandten Seite liegen, unzulässig.
- (3) Von Abs. (2) kann entlang der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße abgewichen werden, wenn bei Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen diese Räume über Fenster an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.
- (4) Von Abs. (2) kann entlang der Johanneskirchner Straße und Cosimastraße abgewichen werden, wenn bei Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit ausschließlich lärmzugewandten Fenstern, für diese Räume jeweils durch Schallschutzkonstruktionen (Wintergärten, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird
- (5) Entlang der Effnerstraße an der Nord- und Südfassade des sechsten Vollgeschosses und der hier zulässigen Terrassengeschosse ist bei Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die ausschließlich an den lärmzugewandten Gebäudeseiten liegen, eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern in Kombination z. B. mit (teil-) verglasten Vorbauten sicherzustellen.
- (6) Entlang der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße sind Wohnungen mit drei und mehr Aufenthaltsräumen ausgeschlossen, deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) überwiegend an dem lärmabgewandten Seiten liegen.
- (7) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten werden, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind nur im Kerngebiet MK zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Entlang des Durchgangs / der Durchfahrt im Teilgebiet MK (1) zwischen Johanneskirchner Straße und Hochstiftsweg sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen.
- (5) Werbeanlagen müssen in ihrer Anordnung, Maßstab, Größe, Form, Umfang und Materialwahl mit der Architektur abgestimmt sein. Sie dürfen die Fassade nicht dominieren, sondern müssen in der Summe eindeutig untergeordnet sein.
- (6) Oberhalb der Erdgeschoss-Zone sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Schrifthöhe von 1,00 m zulässig.
- (7) Die Errichtung von Werbeanlagen an Lärmschutzeinrichtungen ist unzulässig.

§ 15

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen umzusetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Das gilt nicht für den 5,0 m breiten Eingrünungsstreifen entlang der Effnerstraße im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18/20 cm Stammumfang und für kleine Bäume (< 10 m) 16/ 18 cm Stammumfang (Obstbäume sind von den Mindestpflanzgrößen ausgenommen).

- (2) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m².

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (3) Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölzarten einschließlich Obstgehölze zu verwenden.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, jedoch mindestens 50 % große Bäume.
Im Kerngebiet MK ist pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen. In den Vorgärten sind Bäume zu pflanzen.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wohnungsgärten nur bis zu 40 % der nicht überbauten Freifläche zulässig.
- (6) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (7) a) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° von Gebäuden/Bauteilen sowie Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Dachfenstern (mit Ausnahme der Flächen mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
b) Ausgenommen sind die Bereiche, für die im Plan maximal 6 Vollgeschosse festgesetzt sind, wenn die zulässigen Geschosshöhen ausgenutzt werden sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen maximal 7-geschossigen Gebäudeteile.
- (8) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerische Festsetzungen entsprechend.
- (9) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann ausnahmsweise in Lage und Fläche abgewichen werden, wenn die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 16

Inkrafttreten

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

Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung, Lage im Stadtgebiet	21
2. Ausgangssituation, Eigentumsverhältnisse	22
2.1. Rechtliche Ausgangslage, Entwicklungsgebot	22
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	23
2.2.1. Verkehrliche Erschließung	24
2.2.2. Vorbelastungen	24
2.2.3. Natur und Landschaft	24
3. Planungsziele	25
4. Planungskonzept	25
4.1. Bauweise, Bauraum	30
4.2. Vollgeschosse, Dachform, Höhenentwicklung	30
4.3. Abstandsflächen	31
4.4. Grün- und freiraumplanerisches Konzept	32
4.5. Verkehrskonzept	33
4.6. Immissionsbelastung, Verkehrslärm, Lärmschutz	36
4.7. Nebenanlagen, Trafostationen	39
4.8. Werbeanlagen	40
4.9. Einfriedungen	40
5. Gender Mainstreaming	40
6. Auswirkungen der Planung	40
7. Sozialgerechte Bodennutzung	41
8. Kosten	42
9. Daten zum Bebauungsplan	42

1. Anlass der Planung, Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet mit ca. 22.300 m² liegt im Stadtgebiet 13 - Bogenhausen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a setzt ein Gewerbegebiet zwischen Hochstiftsweg, Effnerstraße (östlich), Johanneskirchner Straße (südlich) und Cosimastraße (westlich) sowie eine Fläche südlich des Hochstiftswegs (Flurstück Nr. 462, Gemarkung Oberföhring) fest, die mit einem Geh- und Radfahrrecht und als Grünfläche für die Allgemeinheit gesichert ist.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a ist seit 10.10.2002 rechtsverbindlich.

Das im geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a festgesetzte Gewerbegebiet ist derzeit, bis auf eine Parzelle (Flurstück Nr. 461/5, Gemarkung Oberföhring) unbebaut und liegt brach.

Im Hinblick auf die aktuell in Umsetzung befindliche, stark verdichtete Wohnbebauung südlich des Hochstiftswegs wird die Existenz der Brachfläche und eine weiter ausbleibende bauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht kritisch beurteilt.

Im Rahmen eines Vorbescheidsantrags vom 27.06.2006 wurde die Frage aufgeworfen, ob und in welcher Größenordnung auf dem Grundstück im Kreuzungsbereich Johanneskirchner Straße/ Cosimastraße (Flurstück Nr. 463/13, Gemarkung Oberföhring) Einzelhandelsflächen und die Unterbringung eines Altenpflegeheims realisierbar sind. Während der Prüfung und Beurteilung des Antrags wurde seitens des westlichen Grundstückseigentümers in dem Gewerbegebiet (Flurstück Nr. 461, Gemarkung Oberföhring) vorgetragen, dass auch auf dieser angrenzenden Fläche bis hin zur Effnerstraße eine Entwicklung gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1862 a nicht möglich sei und ebenfalls eine erweiterte Nutzungsmischung von hochwertigem Gewerbe, Verwaltung und Wohnen umgesetzt werden soll.

Dadurch wird deutlich, dass die Umsetzungsbemühungen für die mit Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzte Art der Nutzung in der aktuellen Marktsituation bei der zu verzeichnenden Stagnation im Segment der hochwertigen Gewerbeflächen nicht erfolgreich waren und sind. Eine Änderung dieser Entwicklung ist nach derzeitigen Erkenntnissen kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Eine Änderung der festgesetzten Art der Nutzung mit Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation für eine zeitnahe bauliche Entwicklung ist für die betroffenen Flächen angezeigt und folgerichtig. Die Zielhaltung, vorgegeben durch den geltenden Flächennutzungsplan, Mischgebiet (MI) eine gemischte Stadtstruktur zu entwickeln, soll jedoch nicht verlassen werden. Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) mit der höherwertigen Gewerbenutzung wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gegliedert in drei Teilgebiete und eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ersetzt.

Die Grundstückseigentümer sind bereit, das Planungsgebiet nach den städtischen Anforderungen und Vorgaben zu bebauen. Die Planungsbegünstigten haben von den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung zuletzt geändert am 26.07.2006 Kenntnis genommen und sind bereit entsprechende Kosten und Lasten zu übernehmen.

2. Ausgangssituation, Eigentumsverhältnisse

Der Umgriff des Planungsgebiets umfasst die Flurstücke Nr. 461, 461/5, 462, 463/12, 463/13, Gemarkung Oberföhring. Bis auf das Grundstück Flurstück Nr. 463/12 - der Hochstiftsweg ist städtisches Eigentum - sind alle Grundstücke in privatem Eigentum.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a setzt ein Gewerbegebiet (GE) zwischen Johanneskirchner Straße (südlich), Cosimastraße (westlich), Hochstiftsweg (nördlich) und Effnerstraße (östlich) fest. Die Bebauung im GE ist bis auf die Fläche im Eckbereich Hochstiftsweg / Cosimastraße (Lebensmitteldiscounter auf dem Flurstück Nr. 461/5) nicht errichtet. Das Flurstück Nr. 462 südlich des Hochstiftswegs ist als nicht bebaubare Fläche des Gewerbegebietes festgesetzt und mit Dienstbarkeit für eine Nutzung durch die Allgemeinheit (Geh- und Radfahrrecht, Grünfläche) gesichert. Auch diese Grünfläche ist noch nicht hergestellt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (andere Maßnahme der Innenentwicklung) handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und damit der maßgebliche Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB war die Prüfung des Planungsvorhabens, in der die Einschätzung erlangt wurde, dass das Vorhaben dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht unterliegt und dass keine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4).

2.1. Rechtliche Ausgangslage, Entwicklungsgebot

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planungsbereich als Mischgebiet (MI) und einer mittigen allgemeinen Grünfläche dargestellt. Der Zielhaltung des FNP, eine gemischte Stadtstruktur zum Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu entwickeln, wird mit den geplanten Baugebieten (MK, WA) entsprochen. Die Nutzungsmischung der Baugebiete ermöglicht im Planungsbereich selbst und auch bei darüber hinausgehender Gesamtbeurteilung des Gevierts (Bebauungsplan Nr. 1862 a und Planungsumgriff) die Entwicklung dieser Stadtstruktur. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a setzt für den Planungsbereich Gewerbegebiet (GE) für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber usw. fest.

Das Nutzungsmaß ist für das Gewerbegebiet mit einer Geschossfläche von 41.000 m² und 8.800 m² Grundfläche festgesetzt.

Im GE ist ein großzügiger Bauraum mit Festlegung der Höhenentwicklung und einer durchgehenden Bebauung entlang der Effnerstraße, Johanneskirchner Straße, Cosimastraße geregelt. Lediglich zur Anlieferung wird eine Unterbrechung zur Johanneskirchner Straße mit beschränkter Breite zugelassen.

Der Bereich südlich des Hochstiftswegs ist als Geh- und Radfahrrechtsfläche sowie als Grünfläche dinglich gesichert zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Grünfläche findet ihre Fortsetzung in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zwischen den überwiegend bereits errichteten Wohnquartieren entlang der Effnerstraße (WA 1) und der Cosimastraße (WA 2). In Höhe der Taimerhofstraße schließt die Grünfläche an die Cosimastraße.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

Mit der Änderung der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzten Art der Nutzung von GE zu MK und WA soll dem Brachliegen und der Verödung von Bauland- Restflächen entgegengetreten und die hohe Lagegunst, die Möglichkeit der Ergänzung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in städtebaulich gewünschter Lage sowie die Verbesserung der Wohnraumversorgung auch für besonderen Wohnbedarf (Altenpflege) in vertretbarem Rahmen genutzt werden.

In der Fortschreibung des Zentrenkonzepts mit dem Schwerpunktthema „Nahversorgung“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.07.2009) wird in der gesamtstädtischen Übersicht über Lage und Hierarchie der Zentren im Stadtgebiet der östlich des Kreuzungsbereiches Johanneskirchner Straße / Cosimastraße dargestellte Bereich als Streulage in städtebaulich integrierter Lage dargestellt. Einrichtungen in Streulage übernehmen hier ergänzende Nahversorgungsfunktion. Nach den Leitlinien der Zentrenentwicklung soll vorrangig die Stärkung, Sicherung und Entwicklung von Standorten in städtebaulich integrierten Streulagen durch Ansiedlung des Einzelhandels und weiterer öffentlichkeitswirksamer Einrichtungen sowie privater Dienstleistungen verfolgt werden, um eine verbrauchernahe Versorgung für eine „Stadt der kurzen Wege“ im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sicherzustellen. Weitere Einzelhandelsbetriebsansiedlungen sind demnach gewünscht, wenn sie zu einer Verbesserung der Versorgungslage führen, räumliche Versorgungslücken geschlossen werden, die Branchen- und Betriebsstruktur vor Ort adäquat ergänzt wird und das Kaufkraftpotential der Bürgerinnen und Bürger noch nicht vollständig gebunden wird, so dass von einer Zentrenverträglichkeit ausgegangen werden kann. Unter diesen Rahmenbedingungen wird für das Planungsgebiet eine Ergänzung auf dem Sektor der Einzelhandelsversorgung mit dem Kernsortiment Nahversorgung angestrebt. Mit Regelung zu Sortiment und Flächenanteilen kann der Forderung der Stärkung und Sicherung der Nahversorgung Rechnung getragen werden. In der Folge entsteht hier ein neues Nahbereichszentrum zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, in dem die benachbarte Streulage künftig mit aufgehen wird.

2.2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Planungsgebiets an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz ist durch die vorhandenen Straßen Johanneskirchner Straße und Cosimastraße, im Planungsgebiet durch den Hochstiftsweg gesichert. Eine Erschließung über die Effnerstraße scheidet aus, da diese Straße nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München als überregionale Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist und anbaufrei bleibt.

Das Planungsgebiet ist durch mehrere Buslinien, die zum Teil eine Anbindung an die U-Bahn (Arabellapark) und an den ca. 1,2 km entfernten S-Bahnhof Johanneskirchen gewährleisten, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

In der Cosimastraße verläuft im Bereich des vorhandenen Mittelteilers die Straßenbahn-Neubaustrecke Effnerplatz / St. Emmeram; mit den Haltestellen im Kreuzungsbereich Cosimastraße / An der Salzbrücke (Taimerhofstraße) sowie nördlich der Kreuzung Cosimastraße / Johanneskirchner Str. wird die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wesentlich verbessert.

2.2.2. Vorbelastungen

Lärm

Das Planungsgebiet ist durch den Verkehr der vorhandenen angrenzenden Straßen (Effnerstraße, Johanneskirchner Straße und Cosimastraße) einer starken Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Aufgrund dieser Lärmproblematik wurden von einem Gutachter schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen auf der Grundlage aktualisierter Verkehrsgutachten vom 20.05.2010 durchgeführt. Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erfolgte am 10.11.2014.

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich im wesentlichen im östlichen Planungsbereich, entlang der Johanneskirchner Straße, der Cosimastraße und dem Hochstiftsweg Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster als Verdachtsflächen dargestellt sind. Die aktuell durchgeführten Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse z. B. durch Austauschmaßnahmen zu bewältigen sind. Die Kennzeichnung der Flächen ist nicht erforderlich.

2.2.3. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Föhringer Hochterrasse. Aus Lößlehm hat sich ein Lehmboden (Bodentyp: Braunerde) mit mittlerem Filtervermögen und mittlerer Durchlässigkeit entwickelt. Das natürliche Bodengefüge ist allerdings durch den früheren Lehmabbau und die landwirtschaftliche Nutzung gestört. Derzeit sind gut 2/3 des Planungsgebiets unversiegelt und liegen brach.

Die Geländeoberfläche des Planungsgebiets ist nahezu eben. Der Bereich nordwestlich des Flurstücks Nr. 461/5 wird derzeit für Bodenablagerungen genutzt. Außerhalb des Planungsgebiets verläuft im Westen entlang der Effnerstraße eine ca. 1,5 bis 2 m hohe Aufschüttung. Im erhöht liegenden Kreuzungsbereich der

Johanneskirchner Straße und der Effnerstraße ergeben sich im Nordosten zum Planungsgebiet bis zu 4 m hohe Böschungen.

Auf den Böschungen außerhalb des Planungsgebietes entlang der Effnerstraße und der Johanneskirchner Straße befinden sich dichte Baumpflanzungen vorwiegend aus heimischen Laubgehölzen. Diese Gehölzbestände schirmen das Planungsgebiet zu den angrenzenden Straßen hin optisch ab und sind für das Ortsbild prägend. Das Planungsgebiet selbst weist - ausgenommen die Neupflanzungen auf dem Flurstück Nr. 461/5 - keinen Gehölzbestand auf.

Durch die Nähe zum übergeordneten Grünzug Isarauen-Johanneskirchen-Stadtrand ist die Anbindung an die freie Landschaft und die Naherholungsgebiete relativ gut. Südlich des Hochstiftswegs sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzten öffentlichen Grünflächen nahezu hergestellt.

3. Planungsziele

Mit der Nutzungsänderung im Planungsgebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von bedarfsgerecht und marktgerecht entwickelbaren Baugebieten mit Regelungen zu Anteilen der zulässigen Nutzungen und der räumlichen Zuordnung.
- Ermöglichung der Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung (Altenpflegeheim) und von Wohnnutzung zur Arrondierung der mit Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzten Wohnnutzung (Fortsetzung der Wohnbebauung entlang der Effnerstraße).
- Schaffung der damit verbundenen notwendigen Maßnahmen (soziale Infrastruktur, Stellplätze, Erholungsversorgung künftiger Bewohnerinnen und Bewohner mit öffentlichen Grünflächen in geeigneter Lage, Sicherung notwendiger Wegeverbindungen usw.).
- Ersatz für die entfallene Teilfläche der dinglich gesicherten Grünfläche (Flurstück Nr. 462) in gut erreichbarer Nähe.
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung durch zusätzliche Einzelhandelsflächen.
- Entwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung der Standortbedingungen insbesondere des Lärmschutzes, Festlegung der Bereiche für Wohnnutzung mit Nachweis der erforderlichen Schutzmaßnahmen im Planungsgebiet.
- Schaffung einer leistungsstarken, sparsamen Erschließung.
- Sicherung einer Fuß- und Radwegverbindung vom Hochstiftsweg zur Johanneskirchner Straße.

4. Planungskonzept

Mit der Nutzungsänderung der mit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a festgesetzten höherwertigen Gewerbenutzung in Kerngebiet (MK) und in allgemeines Wohngebiet (WA) werden folgende Regelungen umgesetzt:

Art und Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet (MK) und allgemeinen Wohngebiet (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete jeweils mit der maximalen Geschossfläche und Grundfläche in m² (dieses Nutzungsmaß entspricht dem Nutzungsmaß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1862 a) festgesetzt.

Die hohe bauliche Dichte in den Baugebieten wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit hoher Lagegunst, mit verbesserter Infrastruktur (Trambahnlinie St. Emmeram) und neu entstehenden Erholungsflächen im Stadtteil begründet. Dichte und Qualität gehen auf ein Workshopverfahren für den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a zurück.

Um einer weiteren baulichen Verdichtung über das festgesetzte Maß hinaus vorzubeugen, wird vorgeschrieben, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche mit anzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Kerngebiet

Für das Kerngebiet, gegliedert in drei Teilbereiche MK (1), MK (2), MK (3), wird eine Geschossfläche von insgesamt maximal 32.800 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,35. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige GFZ von 3,0 jeweils für die Teilbereiche MK (1), MK (2) und MK (3) bei einer Gesamtbetrachtung unterschritten.

Die zulässige Grundfläche (GR) im Kerngebiet wird mit 8.400 m² - ohne Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO - festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Durch Satzungsbestimmung wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im MK (1) maximal bis zu einer GRZ von 0,87, im MK (2) und im MK (3) maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf und demnach im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO liegt.

Die Lage an der Cosimastraße als örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion, angrenzend an ein bestehendes Quartier mit Einzelhandelsangeboten für die Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage sowie die Funktion die dem Baugebiet zugeordnet wird, führt zur Ausweisung als Kerngebiet (MK). Mit dieser spezifischen Funktion der Nutzungsmischung, wird ein lebendiger, urbaner Standort für Arbeiten, Nahversorgung und soziales Leben geschaffen. Der Charakter eines Kerngebiets wird auch mit der ermöglichten Wohnnutzung zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege im MK gewahrt, weil durch die Situierung der drei Teilgebiete eine Beurteilung und Wirkung des Kerngebiets nur im räumlichen Zusammenhang und mit einer Gesamtbetrachtung der drei Teilbereiche erfolgen kann.

Sonstige Wohnungen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege

Für eine den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht werdende Stadtteilentwicklung sollen Wohnungen in Form von Wohnungen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um sonstige Wohnungen, die sowohl von zu pflegenden Personen als auch von Pflegepersonal bewohnt werden können.

Diese Nutzung wird in dem Kerngebiet in dem zentralen und durch öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossenen östlichen Planungsgebiet in einer betriebswirtschaftlich sinnvollen und erforderlichen Größenordnung mit maximal 1/3 der zulässigen Geschossfläche des Kerngebiets (32.800m² GF) eröffnet. Diese besondere Wohnnutzung wird entlang der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße in den Obergeschossen ermöglicht. Die Randbebauung im MK ist an der

Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße einer hohen Immissionsbelastung der stark befahrenen Straßen ausgesetzt. Das städtebauliche Konzept ermöglicht jedoch in Verbindung mit erforderlicher Grundrissorientierung, passive Lärmschutzmaßnahmen u. ä. auch hier gesunde Wohnverhältnisse und ruhige Freibereiche zu gewährleisten. Diese Wohnnutzung kann an dem konkreten Standort zugelassen werden, weil für die geplante Altenpflegeeinrichtung u. a. der Freiflächennachweis zum Teil auf vorgelagerten und angemessen dimensionierten Dachterrassen, Dachgärten, Balkonen und Loggien geschaffen und als geeignet beurteilt werden kann.

Einzelhandel / Nahversorgung

Mit der Ausweisung eines Kerngebietes werden gleichzeitig Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, so dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich eröffnet. Zur Sicherung der Ziele aus dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (vgl. Ziffer 2.2.) sind jedoch differenzierte Festlegungen in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung erforderlich. Das Planungsgebiet eignet sich auf Grund seiner Lage im Stadtgefüge dafür, qualitative und quantitative Ergänzungen im Bereich der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage vorzunehmen. Mit Betrieben mit zeitgemäßen und marktgängigen Größenordnungen sollen Sortimente der Nahversorgung als Ergänzung zu bestehenden Einrichtungen im Quartier östlich der Cosimastraße zugelassen werden. Zur Stärkung und Verbesserung der Nahversorgung sollen nun auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit diesen Kernsortimenten im Erdgeschoss einer Bebauung mit Orientierung und mit sichtbarem Bezug zur Cosimastraße bzw. dem Kreuzungsbereich Johanneskirchner Straße / Cosimastraße möglich sein. Die Zugänglichkeit dieser Einrichtungen ist demnach von der Cosimastraße bzw. vom Kreuzungsbereich Johanneskirchner Straße / Cosimastraße aus einzurichten.

Diese Betriebe sind lagebedingt nur im östlichen Teil der Johanneskirchner Straße gut und störungsfrei zugänglich und erschließbar und deshalb nur im östlichen Teil des Kerngebietes in den Teilgebieten MK (2) und MK (3) realisierbar

Um in dem Kerngebiet auch noch lokale, vielschichtige und qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten zu eröffnen, werden die Flächenanteile für alle Einzelhandelseinrichtungen insgesamt auf das Erdgeschoss der Bebauung beschränkt. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass der neue zentrale Standort nicht aufgrund einer Überdimensionierung zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Standorte führt und somit die wohnortnahe Versorgung nicht mehr gewährleistet werden kann.

Für Sortimente jenseits der Nahversorgung sind im Münchener Nordosten gemäß Zentrenkonzept das Stadteilszentrum Arabellapark und das mittel- bis langfristig zu entwickelnde Quartierszentrum Engelschalking vorgesehen.

Ein bereits bestehender Lebensmitteldiscounter am Hochstiftsweg ist in diesem Flächenanteil erfasst. Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1862 a ist diese Nutzung planungsrechtlich allgemein zulässig. Das westliche Planungsgebiet bzw. die südwestlich und südlich angrenzende Wohnquartiere können mit dieser räumlichen Zuordnung störungsfrei gehalten werden.

Die unmittelbare Nähe des Planungsgebiets zu festgesetzten bzw. bestehenden Wohngebieten mit zum Teil sehr hoher Dichte und die im Planungsgebiet selbst vorgesehene Wohnnutzung machen den Ausschluss von Vergnügungsstätten und

Bordellen erforderlich. Dieser Ausschluss dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten, die auch auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zurückzuführen sind. Mit dem Charakter des Quartiers und dem Umfeld ist die Einrichtung von Gartenbaubetrieben, Parkhäusern und Tankstellen nicht vereinbar. Zudem würden auch dadurch Verkehrserschließungsprobleme erzeugt werden. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Für das Wohngebiet wird eine Geschossfläche von maximal 8.200 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,85. Mit der in einem in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GF wird die nach BauNVO maximal zulässige GFZ von 1,2 überschritten.

Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, weil

- die vorgesehene Höhenentwicklung und die geschlossene Bebauung entlang der vorhandenen Straßen (Effnerstraße, Johanneskirchner Straße) im Hinblick auf die Verkehrslärmabschirmung notwendig sind, um den Quartiersinnenbereich effektiv zu schützen und die Qualität des Wohnumfelds in diesem Bereich zu ermöglichen;
- durch die geplanten öffentlichen Grünflächen eine ausreichende und direkt zugeordnete oder in unmittelbarem Umfeld zugängliche Freiflächenversorgung gegeben ist;
- den Bedürfnissen des Verkehrs durch ausreichenden Stellplatznachweis für Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgekommen wird;
- die Gebäude-Grundfläche bei der geplanten hohen Bebauungsdichte gering ist und die Obergrenzen des § 17 BauNVO diesbezüglich nicht ausgeschöpft wird;
- die Geschossfläche zusätzlich die Flächen der Dachgeschosse (Terrassengeschosse) beinhaltet;
- ein Beitrag zur angespannten Wohnungsmarktsituation und zur Entwicklung von Brachflächen in integrierter Lage geleistet werden kann;
- die hohe Dichte städtebaulich durch die Lage im Kreuzungsbereich von zwei Straßen (Eckgrundstücke sind durch Erhöhung bei gleichbleibender Gebäudeausführung gekennzeichnet), gekoppelt mit der Notwendigkeit der erschlossenen Baustruktur für hochwertige Freiräume und geschützte Innenhöfe, begründet ist;
- durch Steuerung von Nutzungen (in Abstimmung mit dem angrenzenden MK) ein qualitatives, störungsfreies, kompaktes Quartier für Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung entstehen kann.

Die zulässige Grundfläche der Überbauung im WA 3 wird mit 1.500 m² festgesetzt, das entspricht - ohne Anrechnung der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO - im WA 3 einer GRZ von ca. 0,34. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Durch eine Satzungsbestimmung wird festgesetzt, dass im WA 3 diese Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65

überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung der Grundfläche der Überbauung ist möglich, weil

- mit dieser GRZ die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 deutlich unterschritten wird;
- bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau die Anordnung von Tiefgaragen unter den Gebäuden nur eingeschränkt möglich ist;
- eine dinglich gesicherte Zugangssituation für die Wohnbebauung WA 1 (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a) auf der Baulandfläche zu liegen kommt und die GRZ sich dadurch erhöht, jedoch die erforderlichen Freiflächen für Wohnnutzung im WA 3 zur Verfügung stehen.

Die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a) findet mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2023) ihre Fortsetzung. Unter Berücksichtigung der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Mischgebiet) wird ein vertretbarer Anteil zur Arrondierung bestehender Wohnbebauung / -nutzung möglich. Die bebaubare Fläche des WA 3 wird für diese neuen Wohnungen und die Schaffung der erforderlichen wohnungsnahen Freiflächen im lärmgeschützten Innenbereich vergrößert. Das ist möglich, weil die Verkehrsfläche des Hochstiftswegs noch nicht abschließend hergestellt ist und verkürzt werden kann. Die neue Wohnbebauung wird wie das südlich angrenzende WA 1 (Höhenentwicklung, Bauraum, Nutzungsmaß usw.) festgesetzt.

Die Randbebauung im WA 3 entlang der Effnerstraße und der Johanneskirchner Straße ist einer hohen Immissionsbelastung der stark befahrenen Straßen ausgesetzt. Das städtebauliche Konzept ermöglicht jedoch in Verbindung mit erforderlicher Grundrissorientierung, passiven Lärmschutzmaßnahmen u. ä. auch hier gesunde Wohnverhältnisse und ruhige Freibereiche zu gewährleisten.

Nutzungsbeschränkungen

Im WA 3 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Die Grundstückseigentümerin hat sich zur Herstellung von geförderten Wohnungen und Bereitstellung / Ausbau von öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit der Erstellung der Grünanlage nordwestlich des Planungsgebiets und der Effnerstraße (im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1987) bereit erklärt.

Soziale Infrastruktur

Aus der neu geplanten Wohnbebauung resultiert ein Bedarf von 13 Kindergarten-, 6 Hort- und 3 Krippenplätzen, die im Planungsgebiet nicht unterzubringen sind. Für die Errichtung zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen ist das Planungsgebiet nicht geeignet. Der ursächlich ausgelöste Bedarf wurde bei der Planung des am 10.04.2013

in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2016 Prinz-Eugen-Kaserne berücksichtigt. Die Realisierung der sozialen Infrastruktur in diesem Gebiet kann für die Bedarfsdeckung Hochstiftsweg zeitlich konform angesetzt werden. Die Grundschulversorgung (ursächlich 16 Plätze) ist mit der Sprengel-Schule als gesichert zu betrachten.

4.1. Bauweise, Bauraum

Um die Bebauung und Freiflächen in den neuen Baugebieten WA 3 und MK (auch der Gebiete / Flächen südlich des Hochstiftswegs) soweit wie möglich vor dem Verkehrslärm schützen zu können, wird entlang der Effnerstraße, der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße eine durchgehende geschlossene Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt.

Zur Anordnung des Durchgangs und der Durchfahrt für Radfahrende und Zu-Fuß-Gehende und der einspurigen Fahrbahn kann diese durchgehende Bebauung entlang der Johanneskirchner Straße (für die einspurige Durchfahrt mit einer Durchfahrts Höhe von 4,5 m) unterbrochen werden. Diese Unterbrechung ist unbedenklich, da eine entsprechend breite Öffnung der Bebauung zwischen Johanneskirchner Straße und Hochstiftsweg zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung südlich gelegener Wohnbebauung führt und die zulässigen Wohnnutzungen im Kerngebiet durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden können.

Die Bebauung wird in den Baugebieten, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a, mit einem großzügig bemessenem Bauraum für baugestalterischen Spielraum und einen staßenbegleitenden Vorgartenbereich festgesetzt. Eine Anpassung des Bauraums erfolgt folgerichtig im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Planungsumgriff, infolge der Verkürzung des Hochstiftswegs. Diese Änderung erfolgt unter Beachtung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzten Vorgartenzonen mit 5,0 m Tiefe nördlich des Hochstiftswegs und 3,0 m Tiefe westlich des Hochstiftswegs. Die „bestehende“ Tiefe des Vorgartenbereichs wird jeweils beibehalten.

4.2. Vollgeschosse, Dachform, Höhenentwicklung

Die festgesetzten Geschosshöhen entsprechen mit überwiegend 5 Vollgeschossen der vorhandenen Bebauung östlich der Cosimastraße. Basierend auf dem Planungsworkshop für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1862 wird für die Bebauungszeile entlang der Johanneskirchner Straße für einen untergeordneten Gebäudeabschnitt eine Bebauung mit einer Höhe bis zu 7 Vollgeschossen (ab der Kreuzung Cosimastraße) zugelassen, um der uneinheitlichen, wenig strukturierten Straßenrandbebauung im Nordosten des Planungsgebiets einen städtebaulichen Akzent entgegenzusetzen und dem geplanten Kerngebiet ein Identitätsmerkmal zu ermöglichen.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Norden können eingehalten werden, Beeinträchtigungen der Belichtung sind insofern nicht zu befürchten. Diese Höhenentwicklung und Gestaltungsmöglichkeit wird ausnahmsweise zugelassen, sofern die Hochausgrenze gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Art. 3 Satz 2 BayBO nicht erreicht wird und die maximal zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

Da durch die Bebauung im Bereich der Einmündung der Johanneskirchner Straße in die Effnerstraße die Stadteinfahrt von Norden markiert wird, wird hier eine höhere

Bebauung zugelassen (6 Vollgeschosse). Die Effnerstraße wird von der Straße aus gesehen ansonsten in diesem Bereich und weiter nach Süden folgend durch Baumpflanzungen geprägt.

Entlang der Effnerstraße wird aus stadtgestalterischen Gründen eine deutlich ablesbare Gliederung der Fassade erforderlich (ausgehend von einer Gesamtbetrachtung der Fassade des Planungsbereichs einschließlich WA 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1682 a). Daher wird für das WA 3 festgesetzt, dass bei Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhe von 6 Vollgeschossen, die Grundfläche des obersten Geschosses maximal $\frac{2}{3}$ des darunter liegenden Geschosses betragen darf. Oberhalb der im Plan festgesetzten Geschosse wird die Ausbildung von Terrassengeschossen zugelassen. Dadurch können aus gestalterischen Gründen nicht erwünschte unruhige Dachflächen vermieden werden, die z. B. bei ausgebauten Satteldächern durch Dachgauben und Dachterrassen auftreten. Außerdem wird durch Terrassengeschosse eine großzügige, zeitgemäße Nutzung der oberen Geschosse ermöglicht. Da Terrassengeschosse generell als Vollgeschosse gelten, darf bei ihrer Errichtung die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse insoweit um ein Vollgeschoss überschritten werden. Die Abweichung von der festgesetzten Geschosshöhe ist vertretbar, da die Geschossfläche der Terrassengeschosse bei einer Anordnung von Satteldächern (wie z. T. bei der vorhandenen Bebauung östlich der Cosimastraße) ohnehin zulässig wäre und bei Satteldächern eine noch größere Gebäudehöhe erreicht würde. Die Grundfläche von Terrassengeschossen darf im WA 3 und im MK jeweils $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Zwischen den Baugebieten WA 3 und MK 1 wird die bisher im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1682 a festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zwischen 6 Geschossen zur Effnerstraße und 5 Geschossen entlang der Johanneskirchner Straße angepasst und auf die „Abgrenzung der Baugebiete“ gelegt. Das heißt die Abgrenzung der Höhenentwicklung wird ca. 15 m nach Osten verschoben. Stadtgestalterisch wird damit dem bisher verfolgten Ziel entsprochen.

Um sicherzustellen, dass die Straßenrandbebauung entlang der Effner- und Johanneskirchner Straße die dahinterliegenden Gebäude ausreichend gegen den Verkehrslärm abschirmt, wird durch eine Satzungsbestimmung festgesetzt, dass die Straßenrandbebauung mindestens die gleiche Geschosshöhe aufweist wie die dahinterliegende (zum Hochstiftsweg orientierte) Bebauung.

Um die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu begrenzen, wird durch eine Satzungsbestimmung die Differenz zwischen Fertigfußboden der Erdgeschosse und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Straßenniveau) in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

4.3. Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie eine ausreichende Be- und Eingrünung sicherzustellen, den stadträumlichen Charakter zu wahren und insbesondere im Wohngebiet ausreichende Freiflächen in geeigneter Qualität zu schaffen, wird die Einhaltung der Abstandsflächentiefen nach Art. 6 BayBO im WA 3 und im MK festgesetzt.

4.4. Grün- und freiraumplanerisches Konzept

Baugebiete

Um im WA 3 ein qualitativ gutes Wohnumfeld zu erzielen, wird eine angemessene Freiflächenversorgung für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Durch die Verkürzung des Hochstiftswegs wird der Freiflächenanteil im Vergleich zum ursprünglich geplanten Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1862 a) vergrößert. Eine entsprechende Anordnung der Baukörper ermöglicht die Herstellung von verkehrslärmgeschützten Freiräumen, die gut und vielfältig nutzbar (mit Kinderspielplätzen, Wohnungsgärten, usw.) gestaltet werden können. Um ausreichend große gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu sichern, sind Wohnungsgärten auf maximal 40 % der Freiflächen zulässig.

Durch die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen wird ein dem Gebiet angemessenes Landschaftsbild gewährleistet.

Um für Bäume in Belagsflächen ausreichende Wuchsbedingungen sicherzustellen, ist eine entsprechende Mindestpflanzfläche vorzusehen. Bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate kann diese auch mit Belägen überdeckt werden.

Des Weiteren sind bei Tiefgaragendecken die festgesetzten Mindeststärken des Bodenaufbaus notwendig, um eine funktionierende Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation zu gewährleisten.

Für eine langfristige Sicherstellung einer wirksamen Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen im gesamten Planungsgebiet wird eine Mindestanforderung an zu pflanzenden großen bzw. kleinen bis mittelgroßen Bäumen festgesetzt, wobei bezogen auf die jeweilige Nutzung ein mehr oder minder großer Gestaltungsfreiraum für die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer gewährleistet ist.

In den Vorgärten sind Bäume zu pflanzen, um einen angenehmen, begrünten Straßenraum zu erzielen.

Im Bereich der dinglich zu sichernden Verbindung zwischen Hochstiftsweg und Johanneskirchner Straße sind zur sicheren Nutzungstrennung, einer angenehmeren Erlebbarkeit und einer räumlichen Akzentuierung zwischen der Fuß- und Radwegverbindung und der Kfz-Durchfahrt Neupflanzungen von großen Laubbäumen festgesetzt.

Neben den durch Gebäude überbaubaren Flächen werden Tiefgaragen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Belagsflächen in Lage und Umfang beschränkt, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Entsprechend der städtische Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern. Das Niederschlagswasser soll möglichst oberflächlich über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben versickert werden, um eine günstigere, breitflächige Rückführung des Niederschlagswasser in das Grundwasser zu erreichen und die Filterwirkung des Bodens zu nutzen.

Eine weitere Maßnahme zur Minimierung der Versiegelung stellt die Verwendung wasserdurchlässig aufgebauter Beläge dar.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind, da die Dächer von den höheren Gebäuden gut einsehbar sind, aus optischen Gründen zu begrünen. Gleichfalls kann

dadurch die ökologische Situation im Planungsgebiet verbessert werden. Durch die Festsetzungen der Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 10.06.1996 wird darüber hinaus eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebiets stehen keine Flächen zur Verfügung, um den Bedarf an öffentlichen Grünflächen abdecken zu können. Um die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend mit öffentlichen Grünflächen zu versorgen, wurde westlich der Effnerstraße im Bereich des seit 20.10.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1987 eine entsprechende öffentliche Grünfläche (3.170 m²) festgesetzt. Diese liegt auf dem Flurstück Nr. 463/20, Gemarkung Oberföhring, das für diesen Zweck mittlerweile an die Stadt München übertragen wurde. Der räumliche Bezug zum WA 3 wird aufgrund der geringen Entfernung gewährleistet. Die Fläche befindet sich gut zugänglich ca. 250 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt und ist fußläufig in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet, die südlich des Hochstiftswegs anschließende und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Die Fläche südlich des Wendehammers (Flurstück Nr. 462) wird jetzt als öffentliche Grünfläche festgesetzt und in Abstimmung mit der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche gestaltet und hergestellt.

Durch die Umgestaltung des Wendehammers ergibt sich eine Verkleinerung dieser Fläche um 409 m². Dieser Grünflächenverlust wird ebenfalls westlich der Effnerstraße im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1987 auf dem Flurstück Nr. 463/20 Gemarkung Oberföhring kompensiert.

4.5. Verkehrskonzept

Interne und externe Erschließung, motorisierter Individualverkehr:

Die Anbindung des Planungsumgriffs an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist mit den vorhandenen angrenzenden Straßen gesichert; diese Straßen können den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem Planungsgebiet, auch nach den durchgeführten Leistungsfähigkeitsprüfungen der maßgeblichen Knoten (gemäß Verkehrsgutachten vom 20.05.2009) aufnehmen.

Das aktualisierte Verkehrsgutachten vom 17.11.2014 ergibt, dass gegenüber dem bisherigen Gutachtenstand sowohl in der Effnerstraße wie auch in der Cosimastraße und der Johanneskirchnerstraße die Verkehrsbelastungen signifikant zurückgegangen sind. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Auswirkungen des Vorhabens in einem verträglichen Rahmen bewegen und bauliche Maßnahmen im umliegenden Straßennetz nicht erforderlich sind.

Bei der verkehrlichen Ausgangsbelastung wurden auch die langfristigen Veränderungen durch die Umnutzung der Prinz-Eugen-Kaserne berücksichtigt.

Das WA 3 wird über die neue Stichstraße, den derzeit noch nicht endgültig hergestellten Hochstiftsweg, erschlossen. Der Hochstiftsweg wird mit der Nutzungsänderung verkürzt und mit einem nach Osten verschobenen Wendehammer festgesetzt und kann unverändert mit beidseitigen Parkbuchten ausgebaut werden.

Die Stichstraße wird mit einem Vollanschluss, der durch eine Unterbrechung des Fahrbahnteilers in der Cosimastraße alle Fahrbeziehungen ermöglicht, an die Cosimastraße angebunden. In diesem Bereich bleibt die Straßenplanung des Hochstiftswegs unverändert.

Die Erschließung des MK erfolgt im Übrigen unverändert über die Johanneskirchner Straße und die Cosimastraße. Die Anbindung des Planungsgebiets an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist mit den vorhandenen angrenzenden Straßen gesichert.

Zur Effnerstraße (Staatsstraße 2088) wird durch den festgesetzten Bauraum die nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz geforderte anbaufreie Zone sichergestellt. Die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung der 20 m Anbaufreiheit auf 18 m ist erteilt. Die Situierung von Zugängen, Erschließungswegen im WA 3 im Bereich der 5,0 m breiten Rahmeneingrünung entlang der Effnerstraße wird ausgeschlossen, weil aus städtebaulicher Sicht dieser Bereich wegen einer anschließenden Böschung mit Baumbestand und seiner Uneinsichtigkeit dafür nicht geeignet ist.

Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgarage, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten und Durchfahrt:

Zur Schaffung ausreichend großer Freiflächen sind die erforderlichen Stellplätze für die Baugebiete WA 3, MK (1) und MK (2) in einer Gemeinschaftstiefgarage erschlossen von der Johanneskirchner Straße aus bzw. in einer weiteren Tiefgarage für das MK (3), anfahrbar vom Hochstiftsweg aus, unterzubringen. Die Gemeinschaftstiefgarage ist eine gemeinsame Tiefgarage für die pflichtigen Stellplätze der Wohnbebauung im WA 3 und der Nutzer des MK (1) und MK (2). Die Ein- und Ausfahrt dieser Gemeinschaftstiefgarage wird in der Johanneskirchner Straße, mit Planungsspielraum mit zwei Ein- und Ausfahrtszonen festgesetzt. Für eine weitere Tiefgarage im MK (3) wird der Ein- und Ausfahrtsbereich im südöstlichen Teil des Baugebiets, im Hochstiftsweg (unverändert wie die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1862 a) festgesetzt.

Um die Erschließung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1862 a liegenden Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie des im Bebauungsplan Nr. 2023 befindlichen neuen WA 3 und der im Kerngebiet (u. a. der im Teilgebiet MK (3) zulässigen Wohnnutzung -Wohnen zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege) störungsfrei zu gestalten, diese Nutzungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr nicht zu belasten und um eine funktionsfähige Steuerung des durch die Planung verursachten Verkehrsaufkommens im bestehenden Straßennetz zu gewährleisten, werden die Ein- und Ausfahrtszonen der Gemeinschaftstiefgarage, der Tiefgarage und der einspurigen Durchfahrt festgelegt. In der Johanneskirchner Straße ist die Ein- und Ausfahrtszone durch eine vorhandene Böschung und durch die Forderung eines ausreichenden Kreuzungsabstands vorgegeben. Durch die Festlegung der einspurigen Durchfahrt sowie der Ein- und Ausfahrtszone der Tiefgarage im östlichen Teil des Hochstiftsweg soll der Verkehr nicht in den rückwärtigen ruhigen Planungsbereich mit Wohnnutzung gezogen werden.

Fuß- und Radwegverbindung, Durchfahrt, Dienstbarkeiten im MK (1):

Um die Erschließung des Planungsgebiets für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer zu optimieren, ist zwischen Hochstiftsweg und Johanneskirchner Straße eine Fuß- und Radwegverbindung geplant und durch eine Dienstbarkeit sichergestellt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird diese Wegverbindung mit einer einspurigen Kfz-Durchfahrt mit festgesetzter Fahrtrichtung von Süden, flächensparend zusammengefasst mit dem Fuß- und Radweg dinglich gesichert festgesetzt.

Weiterhin werden bedarfsgerecht maximal 15 oberirdische Besucherinnen- und Besucherstellplätze entlang dieser Durchfahrt festgesetzt.

Um die Durchfahrt und die oberirdischen Besucherinnen- und Besucherstellplätze verkehrlich gut nutzbar zu gestalten wird diese Durchfahrt vom Verkehrsaufkommen der Neubebauung durch die Festlegung der Einfahrt- und Ausfahrtbereiche der Tiefgaragen ausschließlich von der Johanneskirchner Straße und vom Hochstiftsweg aus freigehalten. Diese Regelung erfolgt auch, um unzumutbare Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohngebieten und im Kerngebiet zu vermeiden. Diese Regelung wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a getroffen.

In der Johanneskirchner Straße wird der zulässige Einfahrt- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage auf zwei voneinander getrennten Zonen mit ausreichendem Abstand zur Durchfahrt festgelegt. Durch die Unterbrechung wird eine vom Straßenraum sichtbare Gestaltung der Vorgartenzone (Rahmeneingrünung) im Bereich der Durchfahrt und der Tiefgaragenzufahrt möglich. Diese übersichtliche Gestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches und der Durchfahrt ist zur Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erforderlich.

Die Breite des Durchgangs und der Durchfahrt darf auf Grund der Anforderungen des Lärmschutzes maximal 16,10 m betragen.

Anlieferverkehr wird über die Durchfahrt nur dann ermöglicht, wenn für ein konkretes Konzept der gutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass das Vorhaben hinsichtlich des Lärmschutzes für die in dem Baugebiet zulässige und angrenzende Wohnnutzung vertretbar und der reibungslose Ablauf des Fuß- und Radfahrerverkehrs gewährleistet ist, sowie die Nutzbarkeit der Besucherinnen- und Besucherstellplätze nicht beeinträchtigt wird..

Durch die Festsetzung der Fahrtrichtung der einspurigen Durchfahrt ist die Gefahr von Schleichverkehr durch das Quartier nicht zu befürchten.

Da die Effnerstraße die kürzeste und schnellste Anbindung an die Innenstadt ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass der Anliefer- und Besucherverkehr des Kerngebiets überwiegend über die festgesetzte Zu- und Ausfahrt an der Johanneskirchner Straße abgewickelt wird. Daher sind unzumutbare Beeinträchtigungen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohngebieten nicht zu befürchten. Für einen möglichen Leitungsringschluß für die Stromversorgung wird eine dingliche Sicherung im Fußwegbereich festgesetzt.

Fuß- und Radwegverbindung, Dienstbarkeit, beschränkt öffentlicher Weg im WA 3:

Die bereits errichtete Wohnbebauung Hochstiftsweg Nr. 29 (WA 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1862 a) wird durch die Verkürzung des Hochstiftswegs zukünftig an der Gebäudenordseite durch eine 5,50 m breite Verkehrsfläche, vorgesehene Widmung: beschränkt öffentlicher Weg (Geh- und Radweg, Zufahrt zu den Anwesen des WA 1) und eine Dienstbarkeitsfläche für die baurechtlich genehmigte Vorfahrtzone, Feuerwehranfahrbereich, Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und Gebäudezugang an den Hochstiftsweg angebunden.

Die dingliche Sicherung erfolgt zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises mit Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht, um den Eigentümern und Nutzern des WA 1 die Erstellung, den Unterhalt und die uneingeschränkte Nutzung der Anwesen auf den Flurstücken Nr. 463/16, 463/15 und 463 zu ermöglichen.

Die baurechtlich notwendige Erschließung des WA 1 an die öffentliche Straße (Hochstiftsweg) ist auch nach dem Umbau der Stichstraße (Verkürzung) gewährleistet.

Fahrradstellplätze

Für die Wohnnutzung regelt die Bayerische Bauordnung die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen. Auch für die Nichtwohnnutzung sind ausreichende Fahrradabstellplätze notwendig, um aus sicherheitsrechtlichen und gestalterischen Gründen geordnete und somit zufriedenstellende Abstellmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Stellplätze sind nach Satzungsbestimmung innerhalb und außerhalb des Gebäudes (jedoch nur innerhalb des Bauraums) sowie in der Tiefgarage zulässig.

4.6. Immissionsbelastung, Verkehrslärm, Lärmschutz

Immissionsschutz - Verkehrslärmbelastung

Das Planungsgebiet ist durch den Verkehr der vorhandenen angrenzenden Straßen (Effnerstraße, Johanneskirchner Straße und Cosimastraße) einer starken Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den Vorbelastungen, den Auswirkungen auf das Baugebiet und den Auswirkungen auf bestehende oder beabsichtigte Bebauung in der Nachbarschaft durchgeführt.

Aufgrund der Lärmproblematik wurden mit einem Gutachten vom 06.07.2009, ergänzt am 12.03.2010 und am 10.11.2014 aktualisiert, schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt, in denen

- auf der Grundlage einer Verkehrsbelastungsprognose - unter Berücksichtigung des vorhanden Verkehrs und des zusätzlichen Neuverkehrs - die zu erwartenden Errichtungskommissionen an den Gebäudefronten der geplanten Bebauung ermittelt wurden;
- geprüft wurde, ob die Orientierungswerte der für die Bauleitplanung eingeführten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 eingehalten werden.

Folgende Orientierungswerte werden der Beurteilung zugrunde gelegt:

Gebietseinstufung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tags	Nachts
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/40
Kerngebiete (MK)	65	55/50
Mischgebiet (MI)	60	50/45

Bei den angegebenen Nachtwerten gilt der höhere für Straßenverkehrslärm und der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für vergleichbare Anlagen. Für die Beurteilung ist i. d. R. tags der Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr zu Grunde zulegen.

Zur Schutzwürdigkeit von Kerngebieten: Im Beiblatt 1 der DIN 18005 werden Kerngebiete in ihrer Schutzwürdigkeit wie ein Gewerbegebiet beurteilt. In der TA Lärm und der 16. BImSchV sind Kerngebiete bei der schalltechnischen Beurteilung einem Mischgebiet gleichzusetzen. Entsprechend der üblichen und „strengerer“ Vorgehensweise wird auch hier für das Kerngebiet der Orientierungswert für Mischgebiete zur Beurteilung herangezogen. Die heranzuziehenden Orientierungswerte können der oben angeführten Tabelle entnommen werden. Diese Vorgehensweise würdigt die im Kerngebiet mögliche Wohnnutzung.

Das Ergebnis der Prüfung der Verkehrslärmgeräuschbelastung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Auf Grund der aus schalltechnischer Sicht günstigen Planung mit einer weitestgehend geschlossenen Bebauung zu den stark befahrenen Straßen und der daraus resultierenden Abschirmung der Verkehrsgeräusche für die dahinter gelegenen Gebäude bzw. Fassadenteile werden an den von den Straßen abgewandten Seiten und in ruhigen Innenbereichen gelegenen Gebäuden im WA 3 und MK die schalltechnischen Orientierungswerte zum überwiegenden Teil eingehalten. Überschreitungen treten vor allem an den verkehrsbelasteten Straßenfassaden auf.

Reflexion:

Durch die geplante Bebauung werden entlang der Johanneskirchner Straße und der Cosimastraße bei der bestehenden Bebauung durch Schallreflexion tagsüber Pegelzunahmen von max. 0,7 dB(A) in der Johanneskirchner Straße und max. 0,3 dB(A) in der Cosimastraße auftreten.

In der Johanneskirchner Straße wird gegenüber der bisher festgesetzten Bebauung im Gewerbegebiet eine Pegelzunahme von maximal 0,2 dB(A), an allen anderen geprüften Immissionsorten keine Pegelzunahmen eintreten. Nachdem Pegelerhöhungen bei Verkehrsgeräuschen erst ab 1 dB(A) gerade wahrgenommen werden, liegen die Auswirkungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Im Hochstiftsweg führen die Reflexionen ebenfalls zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen. Die Erhöhung im östlichen Bereich der Bebauung auf einen kurzen Gebäudeabschnitt begrenzt (ganzzahlig aufgerundet um 1 dB(A) nachts) ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar.

Für die einzelnen Straßenabschnitte wurden folgende Verkehrslärmbelastungen für den Prognosezeitraum 2020 ermittelt. Da bis 2025 keine wesentliche Änderung zu erwarten ist, können die Prognosewerte für den Prognosehorizont 2025 in Ansatz gebracht werden. Die geplante Ampelanlage an der Kreuzung Johanneskirchner Straße/Effnerstraße ist berücksichtigt:

Effnerstraße (südlich der Johanneskirchner Straße):

Prognose maximal 47.600 Kfz/Tag

Der Beurteilungspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefront im WA beträgt tags bis 72 dB(A), nachts bis 63 dB(A). Das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 17 dB(A) tags, um bis zu 18 dB(A) nachts.

Johanneskirchner Straße (westlich der Cosimastraße):

Prognose maximal 21.980 Kfz/Tag

Der Beurteilungspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefront im WA beträgt tags 72 bis 69 dB(A), nachts 63 bis 60 dB(A). Das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 17 dB(A) tags, nachts bis zu 18 dB(A).

Der Beurteilungspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefront im MK beträgt tags 69 bis 73 dB(A), nachts 59 bis 63 dB(A). Das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte tags um bis zu 8 dB(A) tags, nachts bis zu 4 dB(A) - bei Zugrundelegung der Mischgebiets-Werte um bis zu 9 bis 13 dB(A) tags, nachts bis zu 10 bis 11 dB(A).

Cosimastraße (südlich der Johanneskirchner Straße):

Prognose maximal 18.940 KFZ/Tag

Der Beurteilungspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudefront im MK beträgt tags 72 bis 70 dB(A), nachts 63 bis 60 dB(A). Das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 3 dB(A) nachts. Bei Zugrundelegung der Mischgebietswerte beträgt die Überschreitung um bis zu 12 dB(A) tags und nachts bis zu 8 dB(A).

Hochstiftsweg:

Prognose maximal 2.940 Kfz/Tag

An den Fassaden orientiert nach Süden (Hochstiftsweg) werden die Orientierungswerte im WA und MK eingehalten mit Ausnahme an der Grenz wand einer Neubebauung in zulässiger Höhe zu dem bereits errichteten Gebäude des Lebensmitteldiscounters auf dem Flurstück Nr. 461/5. Diese Wand ist ohne Öffnungen erstellt, also lärmtechnisch nicht relevant. Der Discounter ist mit einer geschlossenen Grenz wand mit drei Geschossen genehmigt und erstellt.

Die Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden und für Wohnnutzung im Teilgebiet MK (2) im Baugebiet zum Teil erheblich. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall o.ä.) sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht oder nicht in ausreichender Höhe realisierbar. In vertretbarer Höhe wäre nur in den unteren Geschossen der neuen Bebauung eine schalltechnische Verbesserung zu erzielen, die aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten nicht umsetzbar ist. Deshalb ist durch passive Lärmschutzmaß-

nahmen wie günstige Grundrisszonierung, Gebäudestellung, Nutzungsorientierung, verglaste Vorbauten oder Laubengänge, Einbau von Schallschutzfenstern usw. dem Schutz von gesundem Wohnen und Arbeiten Rechnung zu tragen. Zusätzlich zu der festgesetzten durchgehenden, geschlossenen Bebauung entlang den vorhandenen, belasteten Straßen werden entlang der Effnerstraße schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ausgeschlossen, deren Fenster ausschließlich an den lärmzugewandten Seiten liegen.

Im WA 3 werden Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen ausgeschlossen, deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume überwiegend an den lärmzugewandten Seiten liegen. Für die Außenbereichsnutzung auf den Dächern der Gebäude sind die für die Beurteilung die für Verkehrslärm hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen. Zudem werden Regelungen getroffen, dass bei den Terrassengeschoßen an den lärmzugewandten bzw. lärmbelasteten Gebäudeseiten der notwendige Schallschutz nach DIN 4109 und eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern (schallschluckende Lüftungseinrichtungen) bzw. bei geöffneten Fenstern in Verbindung mit (teil-) verglasten Vorbauten oder vergleichbaren technischen Maßnahmen gewährleistet sein muss. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei sonstigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmern) eine ausreichende Lüftung durch Stoßlüftung sichergestellt werden kann.

Im Bereich des Kerngebiets kann eine ausreichende Belüftung durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Anordnung von hochwertigen Büroräumen, Besprechungszimmern usw. wird aus Lärmschutzgründen der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Um die benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner vor zusätzlichem Lärm durch den Tiefgaragenverkehr zu schützen, sind die Einfahrten eingehaust und mit entsprechenden schallabsorbierenden Auskleidungen herzustellen. Die Innenwände sind mit Verkleidungen mit dem Absorptionskoeffizient von $a=0,8$ bei 500 Hz, die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

Elektrosmog

Eine störende Beeinflussung von Computerbildschirmen und/oder empfindlichen technischen Geräten (z.B. Mikroskope, Kernspintomographen usw.) ist im Baugebiet (MK) entlang der Cosimastraße auf ca. 30 m Tiefe anzunehmen. Im Rahmen des Vollzugs von Baumaßnahmen sowie bei Nutzungsaufnahmen sind entsprechende entgegengewirkende Maßnahmen vorzunehmen.

4.7. Nebenanlagen, Trafostationen

Da der Bauraum gemäß dem Ergebnis des Planungsworkshops zum Bebauungsplan Nr. 1862 und im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1862 a großzügig bemessen wurde, werden Nebenanlagen - bis auf die durch Satzungsbestimmung zugelassenen Ausnahmen - außerhalb des Bauraums ausgeschlossen.

Um eine größtmögliche Freihaltung der Freiflächen sicherzustellen, werden Trafostationen außerhalb der Bebauung ausgeschlossen.

Bei der Situierung der Trafostationen ist darauf zu achten, dass diese nicht unmittelbar an Räume grenzen, in denen sich Menschen regelmäßig über längere Zeit aufhalten, insbesondere Kinderzimmer, Schlafräume usw..

4.8. Werbeanlagen

Um das städtebauliche Konzept des Entwurfs, den Charakter des Wohngebiets und des Kerngebiets zu unterstreichen und zu wahren, werden Werbeanlagen hinsichtlich Art, Umfang, Anbringung und Zulässigkeit geregelt. Insbesondere wegen der Höhenentwicklung der Neubebauung werden Werbeanlagen über den Dachkanten (der letzten Obergeschosse bzw. Terrassengeschosse) ausgeschlossen.

4.9. Einfriedungen

Im WA 3 wird der gleiche gestalterische Maßstab wie im südlich angrenzenden Wohngebiet (WA 1) angelegt.

Um in dem WA 3 einen möglichst großzügigen und gemeinschaftlichen Charakter der Freiflächen zu erzielen und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets sicherzustellen, werden Einfriedungen weitgehend eingeschränkt. Einfriedungen sind deshalb lediglich zur Abgrenzung der Wohnungsgärten gegenüber den gemeinschaftlichen Freiflächen zulässig. Ebenso werden im MK Einfriedungen ausgeschlossen, um einheitlich gestaltete und gemeinsam nutzbare, großzügige Höfe zu erzielen.

5. Gender Mainstreaming

Insgesamt wird in dem Planungsgebiet eine engmaschige Vernetzung im Ortsgefüge zwischen Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur (Pflege, Nahversorgung, Kinderbetreuung) durch die Baugebiete und Regelungen zulässiger Nutzungsarten geschaffen. Das Gleiche gilt für Erholung (Grünflächen) und das Angebot von festgesetzten Wegeverbindungen, vor allem für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Dies entspricht den Maßgaben des „Gender Mainstreaming“ im Rahmen einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird das unbebaute Areal überwiegend einer verdichteten Kerngebietsnutzung und arrondierend einer Wohnnutzung zugeführt.

Folgende Auswirkungen sind durch die Nutzungsänderung gegeben:

- Beitrag zur Wohnraumversorgung in München. Dafür wird die Baulandfläche auf Kosten der Erschließungsfläche vergrößert.
- Beitrag zur Verbesserung der besonderen Wohnraumversorgung zum Zweck und für Zwecke der Altenpflege.
- Verbesserung und Ergänzung der örtlichen Einzelhandelsversorgung (im Sortiment Nahversorgung) im Stadtteil in integrierter Lage.
- Entstehung eines urbanen Quartiers mit Schwerpunkt / Konzentration von Versorgungseinrichtungen für ansässige und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner im Kreuzungsbereich der Johanneskirchner Straße und entlang der Cosimastraße
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine leistungsstarke, sparsame Erschließung.
- Durch den zusätzlichen Wohnungsbau und die Tatsache, dass zusätzliche Infrastruktureinrichtungen im Planungsgebiet nicht untergebracht werden können, sind Auswirkungen auf andere, angrenzende Bereiche im Stadtgebiet gegeben (Bebauungsplan Nr. 2016, Prinz-Eugen-Kaserne).
- Eine bisher ausnahmsweise zulässige private Durchfahrtsstraße/Anlieferzone zwischen Hochstiftsweg und Johanneskirchner Straße wird kombiniert mit dem

Fuß- und Radweg dinglich gesichert als einspurige Durchfahrt mit Fahrtrichtung von Süden festgesetzt.

- Die für die Erholung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner notwendigen öffentlichen Grünflächen können in unmittelbarer Nähe westlich der Effnerstraße nachgewiesen werden (3.170 m²).
- Die Grünfläche (Flurstück Nr. 462) wird infolge der Verlegung des Wendehammers verkleinert. Der Ersatz für diese entfallene Teilfläche (409 m²) wird ebenfalls westlich der Effnerstraße erbracht.
- Durch die Wohnbebauung ergibt sich - im Gegensatz zum ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1862 a) - ein größerer Anteil an Freiflächen und folglich eine günstigere Grünausstattung und Strukturvielfalt.
- Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1862 a zu Geschossfläche, Höhenentwicklung, Unterbauung, Zufahrtszonen, Bauraum sowie die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben nach der Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1862 a inhaltlich im wesentlichen unverändert.

7. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung sind anzuwenden.

Die Übernahme der ursächlichen Kosten und Lasten durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer (Flurstück Nr. 461 und Flurstück Nr. 463/13, Gemarkung Oberföhring) werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Es handelt sich insbesondere um folgende Leistungen der Planungsbegünstigten:

- Abtretung der bisherigen Dienstbarkeitsfläche G, R (Flurstück Nr. 462, Gemarkung Oberföhring) als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche im Rahmen eines Grundstückstauschs.
- Bereitstellung und Schaffung von öffentlichen Grünflächen/Erholungsflächen westlich der Effnerstr. (3170 m² im Flurstück Nr. 463/20 Gemarkung Oberföhring).
- Ersatz für Inanspruchnahme von Flächen aus Flurstück Nr. 462 für den Wendehammer des Hochstiftsweges (409 m²) westlich der Effnerstraße.
- Finanzierungsbeitrag zur Schaffung der ursächlichen sozialen Infrastruktur.
- Übernahme der Kosten des Bebauungsplans (u.a. Kosten für Gutachten).
- Übernahme der Kosten des städtebaulichen Vertrags (Notar und Grundbuchkosten).
- Verpflichtung zur Anpassung, Änderung, Ergänzung des Erschließungsvertrags mit Baureferat zur Erstellung des Hochstiftsweges.
- Einräumung der im Plan vorgesehenen Dienstbarkeiten.
- Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus in Höhe von 30 % des Baurechts im allgemeinen Wohngebiet.

Insgesamt sind alle dargestellten Maßnahmen, insbesondere die qualitativ verbessernden Grünmaßnahmen, die auch außerhalb des Bebauungsplanumgriffs verwirklicht werden (westlich der Effnerstraße) notwendig, um das geplante städtebauliche Konzept verbunden mit seiner hohen Dichte und der angestrebten Funktion umsetzen zu können.

8. Kosten

Der Landeshauptstadt München entstehen keine Kosten durch die Bebauungsplanänderung.

9. Daten zum Bebauungsplan

BP 2023 Umgriff				BP 1862 a rechtsverb. Umgriff	
Nutzungsart	Nettobau- land / m²	GF / GFZ	Summe GF		GF / GFZ
MK	13.939m ²	32.800m ² GFZ 2,35	41.000 m ²	GE	41.000m ²
WA	4.440m ²	8.200m ² GFZ 1,85			
MK+WA	18.379m ²		GFZ 2,2	18.675m ² (incl. G+R)	GFZ 2,2
Öffentl. Grünfl. im Umgriff	451m ²				
Hochstiftsweg	3.492m ²			3.647m ²	
Summe	22.322m ²			22.322m ²	

Erforderlicher Nachweis von öffentlichen Grünflächen außerhalb des Umgriffs (Flurstück Nr. 463/20): 3170 m² (für WA) und 409 m² (als Ersatz für Verlegung des Wendehammers in das Flurstück Nr. 462).

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
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 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/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/32 T
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V